

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA RELATIVA A

QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE CIVILE

ABITAZIONE SITE NEL COMUNE DI CATANIA IN VIA TRIPOLI 49/51

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA PROPOSTA DAL SIG. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

**Perizia di stima relativa a
quattro unità immobiliari con destinazione civile abitazione, site nel Comune
di Catania in Via Tripoli 49/51**

Premessa:

Il sottoscritto Ing. Marco Valvo, nato a Milano il 17/12/1971, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Ragusa al n°868, con studio professionale in Catania, in Via Andrea Costa n°3, è stato autorizzato ad espletare l'incarico di coadiutore del Dott. Epifanio Massimo Bua nella liquidazione controllata proposta dal Sig. [REDACTED]

L'incarico ha ad oggetto, la stima, di quattro unità abitative.

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dell'immobile, nel caso in cui venisse posto in vendita e realizzasse una certa somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in condizioni di ordinarietà.

La stima viene effettuata facendo riferimento al metodo sintetico-comparativo o diretto che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n.1

Caratteristiche generali :

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Catania, in Via Tripoli 49 e fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra in muratura portante.

L'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/4, [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/2 e [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/4.

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari giusto atto di compravendita del 13/07/2006 a Rogito del notaio Reina Giuseppe con sede in Catania (CT) Repertorio n. 32912

L'accesso avviene dal civico 49 di Via Tripoli e l'appartamento risulta costituito da due diversi ambienti, il primo di circa 23,00 mq privo di luce in quanto l'apertura attuale in metallo non consente passaggio di luce ed areazione dei locali, il secondo di circa 12,00 mq con una piccola finestra.

Gli ambienti si trovano in pessimo stato manutentivo e allo stato non sono fruibili ed abitabili.

Regolarità Urbanistica:

Come si evince dalla planimetria catastale in atti, l'immobile esiste nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobile/Unità Immobiliare e pertanto risulta conforme alle norme edilizie vigenti e all'epoca di realizzazione.

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

Consistenza:

Da quanto rilevabile in loco gli immobili oggetto di stima hanno una superficie utile distinta come segue:

- Superficie calpestabile mq 35,00

Dati catastali:

L'unità immobiliare è censita all' Ufficio del Territorio di Catania al Catasto dei Fabbricati al Foglio 69 particella 18229 sub 1 Categoria A/5 classe 5 Cons. 2 Vani R.c. 64,04

Vincoli Ipoteche e gravami nel ventennio:

Su detto immobile, da quanto risulta dalle interrogazioni del 11/10/2024 presso l'agenzia delle entrate di Catania grava Ipoteca volontaria iscritta il 18.7.2006 ai nn.48685/14065 (allegata alla presente)

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta il 29.7.2024 ai nn.37901/28610 (allegata alla presente)

GIUDIZIO DI STIMA ALLA DATA ODIERNA

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno eseguire due metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati:

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- 1) Stima analitica (capitalizzazione del reddito)
- 2) Stima sintetica o commerciale

Stima analitica bene n.1

Considerando le dimensioni dei locali, l'ubicazione, le finiture e l'esposizione, è da ritenere congrua una locazione annua complessiva dei locali di che trattasi di € 1.800,00 (Milleottocento\00).

Si può, allora, determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$\text{Bfn} = \text{Rpl} - \text{Spese}$$

$$\text{Rpl} = \text{canone di affitto annuo} = € 1.800,00$$

Le spese a carico del proprietario comprendono le quote di imposte, tasse e contributi dovuti che si possono computare nella misura del 30% del canone annuo, e quindi:

$$\text{Bfn} = € (1.800,00 \times 0,70) = € 1.260,00$$

Tenuto conto che Catania è un'area metropolitana, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00% il quale è soggetto ad aggiunte o detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro commerciale (+ 0,05 %)
- età dell'edificio (+0,05%)
- presenza in zona di attrezzature collettive (scuole, palestre, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale (+0,05%)
- disponibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggi (- 0,05%)
- prospicienza, panoramicità e luminosità (+ 0,05%)
- grado di rifiniture esterne ed interne (+ 0,05%)

si ottiene quindi, un saggio di capitalizzazione pari al 4,20%.

Di conseguenza il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

$$€ (1.260,00 / 0,042) = € 30.000,00$$

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima sintetica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune: CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fascia/zona: Semicentrale/Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 12

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	600	850	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	850	1200	L	3,5	4,9	L

poichè

- Superficie calpestabile mq 35,00

Fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 500,00/mq, per cui si ottiene:

mq 35,00 x € 500,00 = € 17.500,00

Valore dell'unità immobiliare

Il valore venale dell'unità immobiliare di cui in argomento si trova mediando i risultati dei due procedimenti di stima precedentemente utilizzati, per cui si ha:

$(€ 30.000,00 + € 17.500,00) / 2 = € 23.750,00$

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

Eseguendo un arrotondamento si ottiene un valore di **€ 24.000,00 (Euro Ventiquattromila/00)** da ritenersi come il più probabile valore di mercato alla data odierna e allo stato in cui versa l'immobile.

A questo va applicata una riduzione del prezzo di mercato pari al 20% per l'assenza di garanzia e vizi del bene venduto per cui il valore dell'immobile è pari a

€ 19.000,00 (DICIANNOVEMILA/00)

Immobile n.2

Caratteristiche generali :

Il secondo immobile oggetto di stima, fa parte dello stesso stabile di cui al precedente, è situato nel Comune di Catania, in Via Tripoli 51 e fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra in muratura portante. L'immobile risulta di proprietà dei Sig.r [REDACTED] in ragione di 1/4, [REDACTED] in ragione di 1/2 e [REDACTED] in ragione di 1/4.

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari giusto atto di compravendita del 13/07/2006 a Rogito del notaio Reina Giuseppe con sede in Catania (CT) Repertorio n. 32912

L'accesso avviene dall'androne al piano terra con ingresso dal civico 51 di Via Tripoli e l'appartamento risulta costituito da due diversi ambienti, il primo di circa 19,00 mq che gode di luce naturale, il secondo di circa 6,00 mq con una piccola finestra.

Gli ambienti si trovano in pessimo stato manutentivo e allo stato non sono fruibili ed abitabili.

Regolarità Urbanistica:

Come si evince dalla planimetria catastale in atti, l'immobile esiste nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobile/Unità Immobiliare e pertanto risulta conforme alle norme edilizie vigenti e all'epoca di realizzazione.

Consistenza:

Da quanto rilevabile in loco gli immobili oggetto di stima hanno una superficie utile distinta come segue:

- Superficie calpestabile mq 25,00

Dati catastali:

L'unità immobiliare è censita all' Ufficio del Territorio di Catania al Catasto dei Fabbricati al Foglio 69 particella 18229 sub 2 Categoria A/5 classe 5 Cons. 2 Vani R.c. 54,74

Vincoli Ipoteche e gravami nel ventennio:

Su detto immobile, da quanto risulta dalle interrogazioni del 11/10/2024 presso l'agenzia delle entrate di Catania grava Ipoteca volontaria iscritta il 18.7.2006 ai nn.48685/14065 (allegata alla presente)

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta il 29.7.2024 ai nn.37901/28610 (allegata alla presente)

GIUDIZIO DI STIMA ALLA DATA ODIERNA

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno eseguire due metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati:

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- 3) Stima analitica (capitalizzazione del reddito)
- 4) Stima sintetica o commerciale

Stima analitica bene n.2

Considerando le dimensioni dei locali, l'ubicazione, le finiture e l'esposizione, è da ritenere congrua una locazione annua complessiva dei locali di che trattasi di € 1.200,00 (Milleduecento\00).

Si può, allora, determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpl - Spese$$

$$Rpl = \text{canone di affitto annuo} = € 1.200,00$$

Le spese a carico del proprietario comprendono le quote di imposte, tasse e contributi dovuti che si possono computare nella misura del 30% del canone annuo, e quindi:

$$Bfn = € (1.200,00 \times 0,70) = € 840,00$$

Tenuto conto che Catania è un'area metropolitana, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00% il quale è soggetto ad aggiunte o detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro commerciale (+ 0,05 %)
- età dell'edificio (+0,05%)
- presenza in zona di attrezzature collettive (scuole, palestre, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale (+0,05%)

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

- disponibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggi (- 0,05%)
- prospicienza, panoramicità e luminosità (+ 0,05%)
- grado di rifiniture esterne ed interne (+ 0,05%)

si ottiene quindi, un saggio di capitalizzazione pari al 4,20%.

Di conseguenza il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito

risulta essere:

$$€ (1.260,00 / 0,042) = € 20.000,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima sintetica

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 12

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	600	850	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	850	1200	L	3,5	4,9	L

poichè

- Superficie calpestabile mq 25,00

Fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 500,00/mq, per cui si ottiene:

mq 25,00 x € 500,00 = € 12.500,00

Valore dell'unità immobiliare

Il valore venale dell'unità immobiliare di cui in argomento si trova mediando i risultati dei due procedimenti di stima precedentemente utilizzati, per cui si ha:

$$(\text{€ } 20.000,00 + \text{€ } 12.500,00) / 2 = \text{€ } 16.250,00$$

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

Eseguendo un arrotondamento si ottiene un valore di **€ 16.000,00 (Euro Sedecimila/00)** da ritenersi come il più probabile valore di mercato alla data odierna e allo stato in cui versa l'immobile.

A questo va applicata una riduzione del prezzo di mercato pari al 20% per l'assenza di garanzia e vizi del bene venduto per cui il valore dell'immobile è pari a

€ 13.000,00 (TREDICIMILA/00)

Immobile n.3

Caratteristiche generali :

Il secondo immobile oggetto di stima, fa parte dello stesso stabile di cui al precedente, è situato nel Comune di Catania, in Via Tripoli 51 e fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra in muratura portante. L'immobile risulta di proprietà dei Sig. r [REDACTED] in ragione di 1/4 [REDACTED] in ragione di 1/2 e [REDACTED] in ragione di 1/4.

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari giusto atto di compravendita del 13/07/2006 a Rogito del notaio Reina Giuseppe con sede in Catania (CT) Repertorio n. 32912

L'accesso avviene dall'androne al piano terra con ingresso dal civico 51 di Via Tripoli e l'appartamento risulta costituito da due diversi ambienti, il primo di circa 15,00 mq privo di luce naturale, il secondo di circa 7,00 mq con una piccola finestra.

Gli ambienti si trovano in pessimo stato manutentivo e allo stato non sono fruibili ed abitabili.

Regolarità Urbanistica:

Come si evince dalla planimetria catastale in atti, l'immobile esiste nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobile/Unità Immobiliare e pertanto risulta conforme alle norme edilizie vigenti e all'epoca di realizzazione.

Consistenza:

Da quanto rilevabile in loco gli immobili oggetto di stima hanno una superficie utile distinta come segue:

- Superficie calpestabile mq 22,00

Dati catastali:

L'unità immobiliare è censita all' Ufficio del Territorio di Catania al Catasto dei Fabbricati al Foglio 69 particella 18229 sub 3 Categoria A/5 classe 5 Cons. 2 Vani R.c. 54,74

Vincoli Ipoteche e gravami nel ventennio:

Su detto immobile, da quanto risulta dalle interrogazioni del 11/10/2024 presso l'agenzia delle entrate di Catania grava Ipoteca volontaria iscritta il 18.7.2006 ai nn.48685/14065 (allegata alla presente)

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta il 29.7.2024 ai nn.37901/28610 (allegata alla presente)

GIUDIZIO DI STIMA ALLA DATA ODIERNA

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno eseguire due metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati:

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- 5) Stima analitica (capitalizzazione del reddito)
- 6) Stima sintetica o commerciale

Stima analitica bene n.3

Considerando le dimensioni dei locali, l'ubicazione, le finiture e l'esposizione, è da ritenere congrua una locazione annua complessiva dei locali di che trattasi di € 1.200,00 (Milleduecento\00).

Si può, allora, determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpl - Spese$$

$$Rpl = \text{canone di affitto annuo} = € 1.200,00$$

Le spese a carico del proprietario comprendono le quote di imposte, tasse e contributi dovuti che si possono computare nella misura del 30% del canone annuo, e quindi:

$$Bfn = € (1.200,00 \times 0,70) = € 840,00$$

Tenuto conto che Catania è un'area metropolitana, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00% il quale è soggetto ad aggiunte o detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro commerciale (+ 0,05 %)
- età dell'edificio (+0,05%)
- presenza in zona di attrezzature collettive (scuole, palestre, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale (+0,05%)
- disponibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggi (- 0,05%)

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

- prospicienza, panoramicità e luminosità (+ 0,05%)
 - grado di rifiniture esterne ed interne (+ 0,05%)
- si ottiene quindi, un saggio di capitalizzazione pari al 4,20%.

Di conseguenza il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

€ (1.260,00/ 0,042) = € 20.000,00

Stima sintetica

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 12

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	600	850	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	850	1200	L	3,5	4,9	L

poichè

- Superficie calpestabile mq 22,00

Fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 500,00/mq, per cui si ottiene:

mq 22,00 x € 500,00 = € 11.000,00

Valore dell'unità immobiliare

Il valore venale dell'unità immobiliare di cui in argomento si trova mediando i risultati dei due procedimenti di stima precedentemente utilizzati, per cui si ha:

$$(\text{€ } 20.000,00 + \text{€ } 11.000,00) / 2 = \text{€ } 15.500,00$$

si ottiene un valore di **€ 15.500,00 (Euro Quindicimilacinquecento/00)** da ritenersi come il più probabile valore di mercato alla data odierna e allo stato in cui versa l'immobile.

A questo va applicata una riduzione del prezzo di mercato pari al 20% per l'assenza di garanzia e vizi del bene venduto per cui il valore dell'immobile è pari a

€ 12.000,00 (DOCIMILA/00)

Immobile n.4

Caratteristiche generali :

Anche l'ultimo immobile oggetto di stima, fa parte dello stesso stabile di cui al precedente, è situato nel Comune di Catania, in Via Tripoli 51 e fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra in muratura portante. L'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri

in ragione di 1/4
in ragione di 1/2 e
in ragione di 1/4.

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari giusto atto di compravendita del 13/07/2006 a Rogito del notaio Reina Giuseppe con sede in Catania (CT) Repertorio n. 32912

L'accesso avviene dall'androne al piano terra con ingresso dal civico 51 di Via Tripoli e l'appartamento posto al piano primo risulta costituito da un disimpegno di circa 7,00 mq, un piccolo ripostiglio e un wc entrambe di circa 3,00 mq ciascuno, una camera da letto di circa 22,00 mq, una cucina di circa 12,00 mq e una lavanderia di circa 7,00 mq oltre a un corridoio. Sullo stesso piano inoltre è presente un grande locale di sgombero delle dimensioni di mq 35,00 ed è presente una scala di collegamento che porta al piano secondo

dove vi è una terrazza della superficie di mq 72,00. In terrazza sono presenti inoltre un locale di sgombero delle dimensioni di mq 12,00 e un locale attiguo di circa 6,00 mq in cui è presente un forno.

Gli ambienti si trovano in pessimo stato manutentivo e allo stato non sono fruibili ed abitabili e necessitano di importanti interventi di ristrutturazione.

Regolarità Urbanistica:

Come si evince dalla planimetria catastale in atti, l'immobile esiste nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'Immobile/Unità Immobiliare e pertanto risulta conforme alle norme edilizie vigenti e all'epoca di realizzazione.

Consistenza:

Da quanto rilevabile in loco gli immobili oggetto di stima hanno una superficie utile distinta come segue:

- Superficie calpestabile	mq	75,00
- Superficie locale sgombero piano primo	mq	35,00
- Superficie locale di sgombero terrazza	mq	19,00
- Superficie Terrazza	mq	72,00

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

Dati catastali:

L'unità immobiliare è censita all' Ufficio del Territorio di Catania al Catasto dei Fabbricati al Foglio 69 particella 18229 sub 4 Categoria A/3 classe 3 Cons. 4,5 Vani R.c. 130,15

Vincoli Ipotecche e gravami nel ventennio:

Su detto immobile, da quanto risulta dalle interrogazioni del 11/10/2024 presso l'agenzia delle entrate di Catania grava Ipoteca volontaria iscritta il 18.7.2006 ai nn.48685/14065 (allegata alla presente)
Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta il 29.7.2024 ai nn.37901/28610 (allegata alla presente)

GIUDIZIO DI STIMA ALLA DATA ODIERNA

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno eseguire due metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati:

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- 7) Stima analitica (capitalizzazione del reddito)
- 8) Stima sintetica o commerciale

Stima analitica bene n.4

Considerando le dimensioni dei locali, l'ubicazione, le finiture e l'esposizione, è da ritenere congrua una locazione annua complessiva dei locali di che trattasi di € 4.200,00 (Quattromiladuecento\00).

Si può, allora, determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$\text{Bfn} = \text{Rpl} - \text{Spese}$$

Rpl = canone di affitto annuo = € 4.200,00

Le spese a carico del proprietario comprendono le quote di imposte, tasse e contributi dovuti che si possono computare nella misura del 30% del canone annuo, e quindi:

Bfn = € (1.200,00 x 0,70) = € 2.940,00

Tenuto conto che Catania è un'area metropolitana, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00% il quale è soggetto ad aggiunte o detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro commerciale (+ 0,05 %)
- età dell'edificio (+0,05%)
- presenza in zona di attrezzature collettive (scuole, palestre, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale (+0,05%)
- disponibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggi (- 0,05%)
- prospicienza, panoramicità e luminosità (+ 0,05%)
- grado di rifiniture esterne ed interne (+ 0,05%)

si ottiene quindi, un saggio di capitalizzazione pari al 4,20%.

Di conseguenza il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

€ (2.940,00/ 0,042) = € 70.000,00

Stima sintetica

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta, la superficie totale è somma della superficie al piano piano e della superficie delle terrazze e dei locali di sgombero considerate al 25%

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 12

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	600	850	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	850	1200	L	3,5	4,9	L

poichè

- Superficie calpestabile mq 75,00
- Superficie terrazze mq 72,00
- Superficie locali di sgombero mq 54,00

Nello specifico la superficie complessiva risulta pari a:

$$\text{Sup totale} = 75,00 + 18,75 + 13,50 = 107,25 \text{ mq}$$

Fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 700,00/mq, per cui si ottiene:

$$\text{mq } 107,25 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 75.075,00$$

Valore dell'unità immobiliare

Il valore venale dell'unità immobiliare di cui in argomento si trova mediando i risultati dei due procedimenti di stima precedentemente utilizzati, per cui si ha:

$$(\text{€ } 70.000,00 + \text{€ } 75.075,00) / 2 = \text{€ } 72.537,00$$

Eseguendo un piccolo arrotondamento si ottiene un valore di **€ 72.500,00 (Euro Settantaduemilacinquecento/00)** da ritenersi come il più probabile valore di mercato alla data odierna e allo stato in cui versa l'immobile.

A questo vanno detratti i costi di ristrutturazione per renderlo fruibile pari ad € 20.000,00 e va applicata una riduzione del prezzo di mercato pari al 20% per l'assenza di garanzia e vizi del bene venduto per cui il valore dell'immobile è pari a

€ 38.000,00 (TRENTOTTOMILA/00)

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

La stima ha riguardato quattro distinte unità immobiliari facente parti dello stesso fabbricato. La vendita dell'immobile dovrà essere gestita come unico lotto e il valore complessivo di vendita dell'intero lotto è pari ad

€ 82.000,00 (OTTANTADUEMILA/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Valvo nato a Milano il 17/12/1971 con studio professionale in Catania, via A. Costa n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 868, avendo avuto incarico di redigere la presente perizia di stima, consapevole delle responsabilità che viene ad assumersi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

che tutti i dati contenuti nella presente relazione corrispondono alla reale situazione di fatto come accertato personalmente e direttamente dal sottoscritto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catania, 28 Settembre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®