

**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;

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)

- solai sono in latero cemento gettai in opera.

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

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°5 è presente un vano scala comune che dà accesso alle U.I. dei piani sovrastanti nonché 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 l'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) ed 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

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)

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:



**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE -Via Longo n°6 Piano Terra**

Valore norm.unitario		Valori relativi al 1° Semestre 2010	CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVAL.			
			coefficienti di destinazione e superfici			
V <sub>norm</sub> max=	700		residenziale	mq	150	1
V <sub>norm</sub> min=	1150		Vano scala	mq	19	0,6
K1=	0		Cavedi-locale tec.terr.	mq	37	0,2
K2=	0,2		superficie lorda equivalente=mq		168,8	
K3=	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			
<b>Valore dell'immobile allo stato attuale</b>			<b>€ 142.847,00</b>			

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 tinteggiatura 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>normmax</sub> =	700		residenziale	mq	170	1
V <sub>normmin</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			



*[Handwritten signature]*

**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 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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore norm.unitario		Valori relativi al 1° Semestre 2010	CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVAL.			
V <sub>normmax</sub> =	V <sub>normmin</sub> =		coefficienti di destinazione e superfici			
700	1150	Valori relativi al 1° Semestre 2010	residenziale	mq	173	1
K <sub>1</sub> =	0		Balconi.terr.	mq	19	0,2
K <sub>2</sub> =	0,4		superficie lorda equivalente=	mq	176,8	
K <sub>3</sub> =	0,3					
V <sub>normale</sub> =	835					
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>max</sub> =	700			
V <sub>min</sub> =	1150			
V <sub>0</sub> =	0		Balconi.terr.lastrici solari	mq 170 0,2
V <sub>1</sub> =	0,4		superficie lorda equivalente=mq	34
V <sub>2</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		
<b>Valore dell'immobile allo stato attuale</b>		<b>€ 29.920,00</b>		

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'intero 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 squadri. I solai sono in latero cemento gettati in opera.

