

✓ nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo. La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

16 Determinazione Stima immobili

16.1 Stima comparativa

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, si precisa di aver proceduto in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, nei termini di seguito riportati:

1. Analisi e reperimento dei comparabili diretti (confronto desunto da transazioni reali). La disamina si è basata sul reperimento di prezzi relativi a compravendite piuttosto recenti, di immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari. Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti cinque rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'10%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" 2° trimestre 2024" pubblicato dalla Banca d'Italia tabella 5 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:

applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione sono:

Ke Caratteristiche Posizionali Estrinseche: riguardano la posizione dell'immobile all'interno del tessuto urbano.

Fattori di qualificazione infrastrutturale: prossimità al centro urbano; accessibilità ai servizi pubblici; accessibilità al trasporto pubblico; presenza di servizi commerciali di base. Fattori di qualificazione ambientale: salubrità della zona; contesto sociale; assenza di rumori, densità, edilizia.

Ki Caratteristiche Posizionali Intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante: panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione, salubrità dei vani.

Kt Caratteristiche Tecnologiche: riguardano il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

Kp Caratteristiche Produttive: riguardano fattori quali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Caratteristiche intrinseche	Coefficiente differenziazione	Kn
Coeff. vetustà del fabbricato (Più di 20 anni = 0,95; da 10 a 20 = 1,00; da 5 a 10 anni = 1,05 Meno di 5 anni 1,10)	più di 20 anni	0,95
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione Scadente = 0,80; Mediocre = 0,95; Normale = 1,00; buono = 1,05; Ottimo = 1,10)	Normale	1,00
Coeff. di piano (Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98 Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)	secondo senza ascensore	1,00
Coeff. di esposizione veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panor. su contesto urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostrina = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85	affaccio su strada	1,00
Coeff. d'illuminazione poco luminoso = 0,97 normale = 1,00 molto luminoso = 1,02	normale	1,00
Coeff. di disponibilità unità libera = 1,00 locata a canone/durata liberi = 0,95, a canone libero 4+4 = 0,75;	Occupato	0,95
Coefficiente di differenziazione globale Kglob		0,90

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, hanno portato alla determinazione di un coefficiente Kglob=0,90, per cui si ha:

Valore di Stima per Comparazione Appartamento piano secondo		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	953,39
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,90
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	860,43
Sc	Superficie Commerciale P2+P3+Terrazzo[mq]	96,00
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 82.601,58
Valore di stima		€ 82.601,58

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per comparazione dell'immobile, sia pari a:

Va = € 82.601,68 valore appartamento per comparazione

16.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del

Firma D. DDAEA MICEI C. Emanuela D. ADI BADEC S D A N.C. CA 3 Catania. 07400000000058740370061001414617E

catastali. Dal confronto si è potuta rilevare la sostanziale corrispondenza tra le rappresentazioni grafiche suddette con l'attuale stato dei luoghi. Sussistono delle difformità interne regolarizzabili.

Stato di conservazione:

lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, si riscontrano infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto del locale disimpegno, dovute alla mancanza di impermeabilizzazione del solatio piano e del lucernaio vano scale.

Confini:

L'appartamento, ubicato al piano secondo, nel suo insieme confina:

- A nord con area su via Naumachia;
- Ad ovest con vano scala e con unità immobiliare identificata con Int.A sub.17;
- Ad est con altra unità immobiliare,
- A sud con area su cortile comune;

Stato di occupazione:

l'appartamento è occupato dai debitori.

Planimetria:

la TAV.4 riporta la planimetria catastale dell'appartamento,

Valori Basa D'asta Lotto				
Sintesi				
LOTTO	Tipologia	Identificativo	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNO	Appartamento	Catasto Fabbricati Catania, Foglio 69, part.313, sub.18	Intera piena proprietà di un appartamento sito a Catania, via Naumachia n.109, composta da 4,5 vani catastali per una superficie di circa 96 mq.	€ 70.000,00
Totale Valore Basa D'asta Lotto				€ 70.000,00

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Angelo Brafa, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Angela Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 20 Febbraio 2025

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa

Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti