

In occasione del sopralluogo è emerso che l'appartamento pignorato, costituisce l'abitazione primaria dei debitori esecutati e dei loro figli.

10 Descrizione immobile

QUESITO elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Descrizione sintetica dell'edificio:

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito nel centro di Catania, una zona popolare a nelle immediate vicinanze della via Plebiscito, caratterizzata da edifici multipiano funzionalmente e tipologicamente simili, di tipologia popolare. Il fabbricato in questione più nel dettaglio è situato alla fine di via Naumachia, e ricade nel popolare quartiere tra via Garibaldi Via Plebiscito e Castello Ursino. Nella zona, sono presenti tutti i servizi essenziali, dalla palazzina è possibile raggiungere a piedi i punti caratteristici del centro storico di Catania.

Il fabbricato nel suo complesso, è formato da tre piani fuori terra, il piano terra in parte adibito ad ingresso e garage, e gli altri a civile abitazione, le strutture portanti, sono costituite da muti portanti in pietra lavica, i solai sono in latero-cemento con putrelle, copertura in

parte piana ed in parte con tetto a doppia falda con coppo siciliano.

Rifiniture:

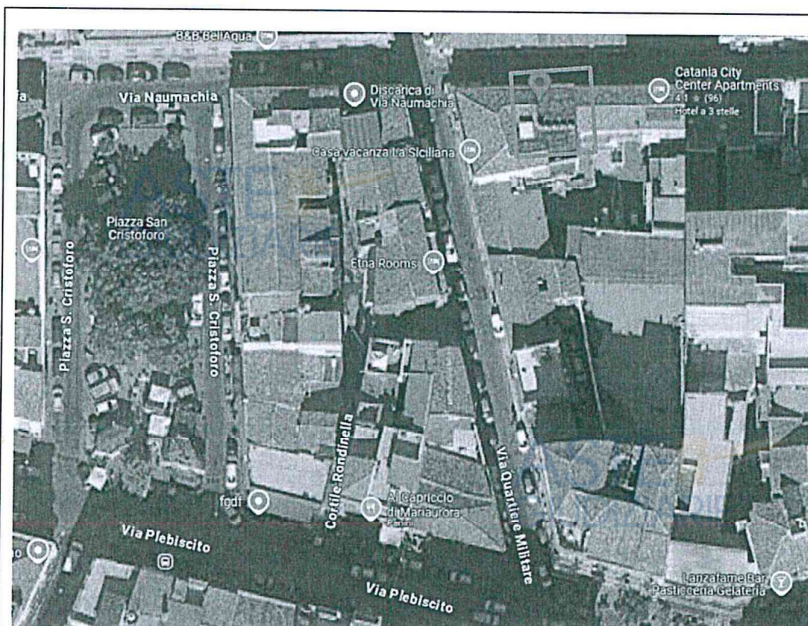
l'edificio è libero da tre lati, ma la porzione in cui ricade l'appartamento è libera soltanto da due lati, prospetto su via Naumachia e cortile interno, l'ingresso alla u.i. è ubicato al civico 109 di via Naumachia, da qui, attraverso un portone in ferro, si entra direttamente nel vano scale, che si presenta stretto e decisamente ripido, il vano scala porta al pianerottolo del primo e secondo piano dove sono collocati i due ingressi dei rispettivi appartamenti per piano. Il prospetto principale è rifinito ad intonaco, con rifinitura colore grigio, sono presenti due balconi per piano con ringhiera in ferro ad elementi lineari. Gli infissi esterni, sono in alluminio, con avvolgibili. Il vano scala ha pareti intonacate e rifinite color bianco, scala con alzate e pedate in marmo, ringhiera in ferro e passamano in legno. Le facciate della palazzina conservano i segni del tempo e della mancanza di manutenzione, le condizioni di manutenzione della palazzina sono discrete.

Inquadramento territoriale



TAV.2

❖ Vista aerea della zona



❖ Vista aerea con individuazione del fabbricato



❖ Vista aerea con individuazione del fabbricato

L'appartamento è ubicato al secondo ed ultimo piano, cui si arriva attraverso il vano scala comune che si presenta stretto e ripido, sbarca nel pianerottolo, ben illuminato che consente l'accesso ai due appartamenti del piano. Il portone di accesso in ferro, permette di accedere al vano ingresso dell'appartamento che fa da corridoio e disimpegno per tutti i vani. L'appartamento è così composto:

- o Un ingresso corridoio che disimpegna tutti i vani,
- o Una cucina collegata con un balcone prospiciente sul cortile interno, e con un balcone attualmente chiuso con struttura in alluminio e vetro, adibito a lavanderia e ripostiglio.

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

- Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bianco, con elementi di oscuramento, realizzati con classiche avvolgibili,
- I balconi sono pavimentati con mattonelle in ceramica tipo gres e protetti da ringhiera in ferro con elementi lineari,
- L'altezza interna dell'appartamento è di 3,00 mt
- Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia, non è presente l'impianto di riscaldamento, l'appartamento è provvisto di impianto di condizionamento,

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono discrete, si riscontrano macchie di umidità nel soffitto di quasi tutte le stanze e nel vano ingresso corridoio, dovute ad infiltrazione di acqua piovana dal sovrastante terrazzo ed in parte dal lucernaio vano scale, entrambi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria ed impermeabilizzazione.

11 Consistenza Commerciale

11.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della

superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

11.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco:

Comune di Paternò, immobile B sito in via Fiume 105 Piano secondo e terzo Superficie Commerciale				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
Sec.	Ingresso corridoio	15,00	1,00	15,00
	stanza da letto matrimoniale	16,00	1,00	16,00
	Salone	25,00	1,00	25,00
	bagno	8,00	1,00	8,00
	cucina	18,00	1,00	18,00
	stanzetta letto	11,00	1,00	11,00
	balconi	12,00	0,25	3,00
Totale Superfici		105,00		96,00
Superficie Commerciale				96,00

Parte II - Processo di valutazione Immobili

QUESITO 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;

12 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ La valutazione degli immobili è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla

superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

13 Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (Kglob)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

14 Fonti Documentali

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo della proprietà: sopralluogo effettuato dal sottoscritto;

- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma

15 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa. In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- ✓ gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento
- ✓ la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario della ristrettezza di credito
- ✓ le transazioni sono in brusca diminuzione
- ✓ i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano molto e i prezzi rilevati risultano piuttosto stabili