

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE LOTTO 5

L'immobile che si andrà a descrivere è quello corrispondente allo stato di fatto.

Trattasi di un garage al piano terra di un immobile ubicato in Via Girolamo Rosano 21 che è posto nei pressi del centro storico del Comune di Misterbianco (CT).

**CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in conformità alla seguente documentazione:

I istanza: Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Misterbianco n° 4254 del 30/12/2003 (copia non presente perché non ritrovata agli atti comunali);

II istanza: Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Misterbianco n° 4385 del 21/06/2005 (copia non presente perché non ritrovata agli atti comunali);

per quanto riguarda il certificato di agibilità non si alcuna informazione pertanto ne ho tenuto conto nella stima finale. In data odierna il certificato di agibilità che veniva rilasciato dal Comune è stato sostituito dalla Segnalazione certificata d'agibilità (SCA).

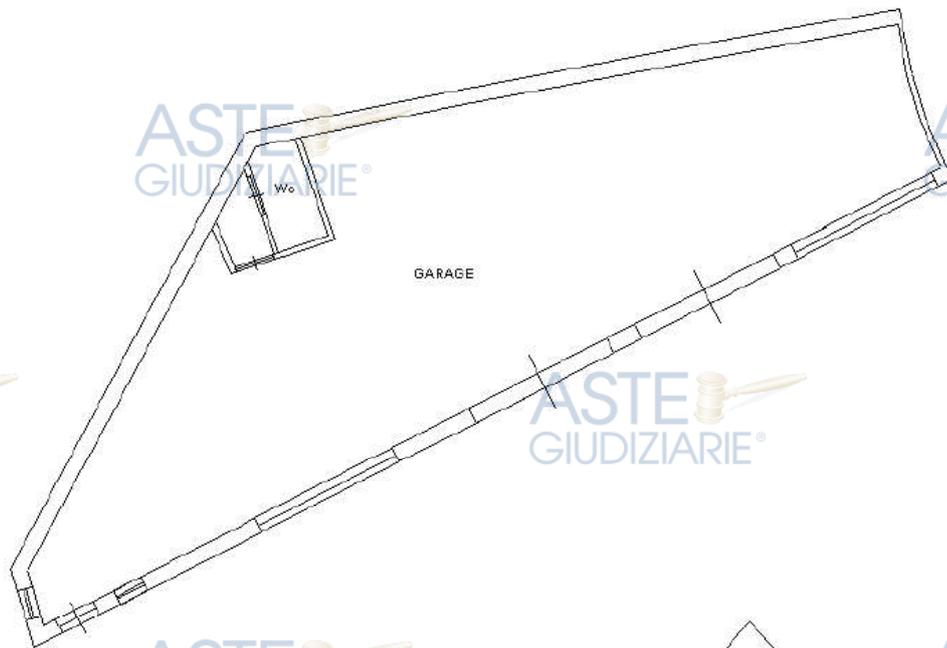
Descrizione e stato di conservazione:

l'immobile è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Misterbianco (CT) e consiste in un bottega al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra (il piano terra è adibito a garage ed a botteghe) con accesso da via Girolamo Rosano 21. L'intero immobile, ha una struttura cemento armato, il solaio è in latero-cemento.

Il garage è censito presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio Servizi Catastali, Ufficio Provinciale di Catania, Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco, al foglio 16, particella 737, sub 4, categoria C/6, classe 6, Consistenza mq 85, Superficie Catastale: mq 99, Rendita Catastale € 245,83.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	737	4			C/6	6	85 m ²	Totale: 99 m ²	Euro 245,83
Indirizzo				VIA GIROLAMO ROSANO SNC piano: T;							
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Durante il sopralluogo ho potuto riscontare che il garage non è stato utilizzato per tale bensì come ufficio, come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata. Il 30% della pavimentazione risulta sprovvista di rivestimento. Nel complesso il "garage" si presenta in un discreto stato di conservazione è costituito da mq 85 ed un WC. Il garage confina a Nord e ad Est con altra Ditta, a Sud e ad Ovest con cortile interno.



Piano Terra
H = 2,85 m

Planimetria catastale (fuori scala)

Durante il sopralluogo, ho potuto riscontrare che oltre al WC indicato in planimetria ne è stato realizzato un secondo senza alcuna autorizzazione, inoltre sono state realizzate diverse tramezzature in cartongesso. Pertanto, tale abusi sono difformi alla planimetria catastale e pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi così come rappresentato nella predetta planimetria.

Le predette difformità dovranno essere eliminate riportando l'unità immobiliare così come da relativa planimetria catastale, unico elemento dal quale si può desumere la conformità, con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata "C.I.L.A.", in quanto non si prescrive l'obbligo della formalità, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 5



Foto 1 – Lotto 5 – Cancelli carrabile e portone d'ingresso pedonale



Foto 2 – Lotto 5 - Cortile interno lato Sud



Foto 3 – Lotto 5 – Ingresso garage - Prospetto lato Sud



Foto 4 – Lotto 5 - Ingresso garage - Prospetto lato Ovest



Foto 5 – Lotto 5 – Particolare “stato di degrado” pavimentazione garage



Foto 6 – Lotto 5 - Particolare “stato di degrado” pavimentazione

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7 – Lotto 5 - WC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 8 – Lotto 5 - Particolare finestre

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9 – Lotto 5 –



Foto 10 – Lotto 5 –



Foto 11 – Lotto 5 -

STIMA E VALUTAZIONE LOTTO 5

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante il calcolo del valore normale.

Sono stati utilizzati i valori relativi al secondo semestre del 2020, in quanto più vicini temporalmente al periodo della stima.

La consistenza commerciale, calcolata seguendo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (quelli di separazione con altra proprietà e con vano scala sono computati nella misura del 50%);
- della superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento quali terrazze, balconi etc.) presi al 35% fino a 25mq il resto al 10%
- della superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento quali giardini, corti etc.) presi al 10% fino a 25mq il resto al 2%

Superficie commerciale del garage: mq 85,00.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

ASTE GIUDIZIARIE
 Provincia: CATANIA
 Comune: MISTERBIANCO

ASTE GIUDIZIARIE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: VIE ROMA - GARIBALDI - DEI MULINI - ARCHIMEDE - S. NICOLO' - DEI VESPRI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,1	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	550	750	L	2,3	3,1	L
Box	NORMALE	720	1000	L	3	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L

Tali valori oscillano tra un valore minimo di 720 €/mq e uno massimo di 1.000 €/mq, per “box” con le caratteristiche di quello oggetto di stima, ossia garage di tipo civile, stato di conservazione normale, sito nel Comune di Misterbianco (CT) nei pressi della zona in esame. Il valore di mercato o normale si calcola con la seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

dove il Valore normale unitario è così determinato:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

dove Val OMI_{min} e Val OMI_{max} sono rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq della banca dati dell’OMI, mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti k₁ e k₂ che tengono in considerazione rispettivamente il valore della superficie dell’immobile e il livello del piano, secondo la seguente formula:

$$K = (k_1 + 3k_2) / 4$$

dove:

Dott. Ing. Maurizio Antonio D’Urso

pag. 120 - 173

k_1 (taglio superficie)

Fino a 45 mq = 1

da 46 mq a 70 mq = 0,8

da 70 mq a 120 mq = 0,5

da 120 mq a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K_2 (livello di piano)

Piano seminterrato = 0

Piano terra = 0,2

Piano primo = 0,4

Piano intermedio = 0,5

Piano ultimo = 0,8

Piano attico = 1

Sostituendo i valori avremo:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$$

Valore normale unitario = $720,00 + (1.000,00 - 720,00) \times 0,25 = 800,00$ €/mq (in c.t.)

Valore normale = $800,00$ (€/mq) \times $85,00$ (mq) = € 68.000,00

Valore = € 68.000,00

CONCLUSIONI STIMA IMMOBILE LOTTO 5

Valore stimato	€ 68.000,00
Ripristino pavimentazione, rimozione pareti e WC, spese tecniche (D.L.) e spese comunali CILA.	-€ 5.000,00
Redazione "Segnalazione certificata d'agibilità" (SCA)	-€ 10.000,00
Valore di mercato	€ 53.000,00
Valore di mercato in cifra tonda € 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)	
Valore di mercato	€ 53.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	-20%
Valore di vendita giudiziaria in cifra tonda € 43.000,00 (euro quarantatremila/00)	