

**5 STIMA Immobile punto 5 – Vano Garage, facente parte dell’edificio sito in Gravina di Catania , via Fratelli bandiera n. 82, ubicato al piano seminterrato, in catasto fgl. 6 mappale 826 sub 19**

**Descrizione e stato di manutenzione:** Deve premettersi che il garage fa parte del Condominio avente accesso dal Civico n. 82 della Via Fratelli Bandiera, condominio meglio individuato nella foto aerea e nello stralcio di mappa che seguono:



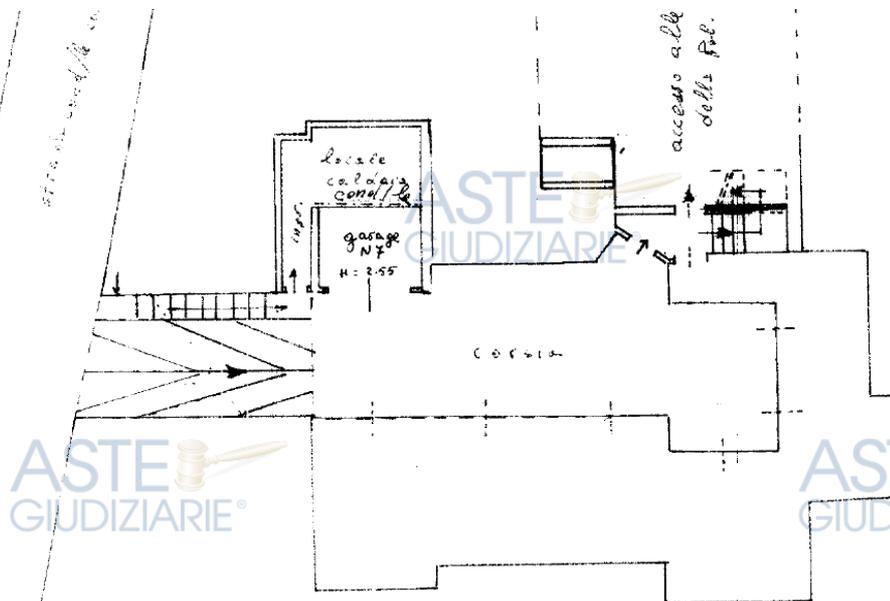
Dalla strada interna condominiale si giunge alla scivola carrabile mostrata nella foto n. 1 che segue, individuando il detto vano garage quale il primo ubicato sulla sinistra della detta scivola (visibile nelle foto n. 2 e 3)





Nella foto n. 2 si nota l'apertura di una porta che conduce agli spazi retrostanti il detto garage, di natura condominiale (vecchia centrale termica ed idrica).

Conferma del garage oggetto di stima è la planimetria catastale (vedi allegati n. 5) che in stralcio si riporta nel seguente:



continuato  
aut. N° Pub. A.



Come si evince dalla planimetria sopra indicata, il garage prevede altezza di mt. 2.55 e superficie utile di soli mq 11, con una profondità complessiva non superiore a mt. 2.75. Tale minima profondità, sconsiglia l'acquisto del bene per la sua destinazione (ovvero garage), certificando la difficoltà di parcheggio anche per macchine di piccola dimensione (ad esempio la 500 Fiat misura in lunghezza mt. 3.50).

**Confini nell'insieme:**

- a Nord: con locale caldaia condominiale;
- ad Est: con altro garage, proprietà di terzi;
- ad Ovest: con corridoio di ingresso al locale caldaia condominiale;
- a Sud: con scivola di accesso ai garage di natura condominiale

**Dati Catastali**

L'immobile risulta essere oggi identificato al fgl. 6 mappale 826 sub 19, come da relativa visura storica allegata al n. 5.1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	826	19			C/6	2	11 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	Euro 31,25

Indirizzo VIA FRATELLI BANDIERA n. 82 piano: SS scala: 7;

Intestata a

2. [redacted] con cod. fiscale [redacted]

**Regolarità Urbanistica**

Dalla lettura della relazione notarile, si evince che detto fabbricato è stato realizzato dalla stessa Società, su terreno pervenuto con atto Notaio Laurino di Catania del 19.12.1969, trascritto a Catania il 9.01.1970 ai n. 793/666. In allegato n. 5.2 si riporta



certificato di abitabilità del 13.04.1976 dal quale si evince che l'immobile risulta edificato a seguito di progetto approvato con provvedimento del 22.08.1973 n. 233 e successive varianti approvate con provvedimenti n. 369 del 24.11.1973 e n. 76 del 16.6.1975

**Vincoli o locazioni:**

[REDACTED]

**Valutazione**

Viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato; si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ag. delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2021 sotto riportate:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANIA  
Comune: GRAVINA DI CATANIA  
Fascia/zona: Suburbana - PISANO - LARGO BARRIERA - FRATELLI BANDIERA - ORSI  
Codice di zona: E1  
Microzona catastale n.4 4  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
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	900	1300	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,4	3,1	L
Autorimesse	NORMALE	650	950	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3,7	5,4	L

Individuando così un valore minimo di €/mq 1050,00 per garage nelle aree in oggetto ed in condizioni normali quale stato conservativo. Si chiarisce che nel caso in oggetto, si sceglie il valore minimo, stante che si tratta di superfici minime, non idonee ad uso per autoveicoli.

A tale valore si associa l'indagine di mercato per immobili aventi simile superficie utile oltre che ubicazione, ottenendo un costo unitario di € 1.111 circa, derivato dalla media delle sottostanti offerte di vendita

### Garage in vendita in via Fratelli Bandiera, 15 -13

Gravina di Catania [Vedi mappa](#)

**15.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

18 m<sup>2</sup>

[Salva preferito](#)

[Elimina](#)

[Condividi annuncio](#)

Box monolocale di 18 mq in Via Fratelli Bandiera 92 a Gravina Di Catania

Via Fratelli Bandiera 92 | Gravina Di Catania

18m<sup>2</sup> superficie | 1 Locali | 0 Bagni

25.000 € | [CALCOLA IL TUO MUTUO](#)

COD. 37591002-18



La media dei due valori riscontrati porta ad un prezzo unitario di stima pari ad € 1.080,00, prezzo che va ulteriormente corretto considerando due coefficienti: uno che tiene conto della caratteristica ambientale e l'altro, proprio dell'immobile, che tiene conto

Superficie mq = 11 Pert, con coeff. 015 0,00

A) Superficie totale = € 11,00

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
11,00	1.080,00	€ 11.880,00

B) Coefficienti di merito e di riduzione:

3) C1= stato di conservazione e manut.	0,80	(mediocre )
4) C2= accessibilità e posizione	0,90	(buona )

Coef. di merito finale: C1 x C2 = 0,72000

Arrotondato a 0,72

C) Valore finale di stima = A) x B) € 8.553,60

Arrotondato a € 8.500,00

dell'età e della qualità dell'edificio; In definitiva, si ha

- Stima a Reddito

L'immobile risente delle superfici minime che non lo rendono utilizzabile quale garage se non per mezzi di minima dimensione (minicar o motorini).

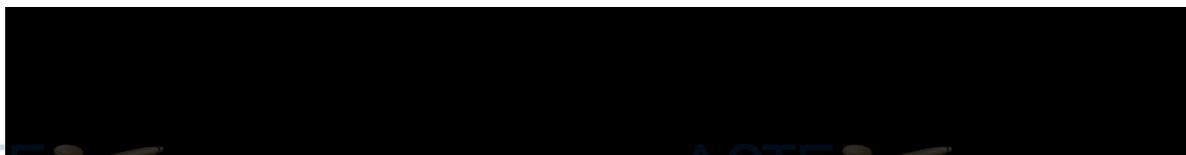
Considerando che i costi unitari di locazione possono essere indicati in € 3.80/mq. \* mese, (valore minimo indicato da OMI)

	si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:	<b>€ 41,80</b>
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	<b>€ 501,60</b>
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	<b>€ 125,40</b>
3	Reddito annuo netto presunto	<b>€ 376,20</b>
Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,0%		
Si ottiene il valore cercato		<b>€ 9.405,00</b>

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, e pertanto pari arrotondato ad € **8.950,00**

**VALORE DI STIMA = € 8.950,00**

È necessario altresì precisare che il valore dell'immobile è stato determinato con riferimento agli attuali prezzi di mercato.



#### **Formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:**

Secondo la certificazione di visura ipocatastale del 03.03.2018 contro la società “” non vi sono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene in oggetto





## 7 INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

I beni oggetto di vendita presentano in definitiva le seguenti caratteristiche:



**7.2 La piena proprietà di un Vano di mq. 11, con destinazione garage ma di superficie mq. 11 non sufficiente al parcheggio di autoveicoli, facente parte dell'edificio sito in Gravina di Catania, via Fratelli bandiera n. 82, ubicato al piano seminterrato, in catasto fgl. 6 mappale 826 sub 19**  
**Valore di vendita = € 8.450,00**

