
FASCICOLO C



Deposito sottotetto Fg. 18, Part. 867 Sub 74 - Scala E



- **Identificazione del bene:**

Locale Deposito sottotetto, sito nel Comune di Mascalucia, in via Polveriera n. 40, piano 2, scala E, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 74, cat. C/2, classe 5, Consistenza 79 mq, Sup.Catastale 90 mq, rendita euro 150,96; facente parte del complesso edilizio denominato “Le Ginestre”.

Detto immobile è attualmente adiacente e comunicante con il sub 75, posto sullo stesso livello e stessa scala, in testa a stessa ditta. I due sub (74 e 75) hanno ingresso comune. L’accesso avviene dal vano scala condominiale di pertinenza, tramite botola a soffitto, e non è possibile installare una scala fissa (neanche con soluzione autoportante). Si rende necessaria la posa in opera di scala retrattile, attualmente assente.

- **Individuazione dei confini:**

Il locale deposito, sub 74 (scala E), confina: a nord con sub 75 stessa ditta (con cui è di fatto comunicante); a sud, est ed ovest con aria libera su spazio esterno comune o ritiro su proprietà privata.

- **Conformità catastale:**

La rappresentazione in planimetria catastale risulta difforme rispetto alla realtà.



Per poter trasferire separatamente il sub 74 in oggetto, è necessario prevedere la realizzazione di tramezzature interne, come rappresentate nella planimetria catastale. Ciò comporterà per l'aggiudicatario dell'immobile dei costi che vengono appresso descritti.

- **Provenienza dell' immobile ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni**

A seguito di ispezione ipotecaria dei beni immobili, eseguita per il periodo che va dal

01/10/1990 al 26/03/2018 è emerso quanto di seguito riportato.

L'immobile è di proprietà della società [redacted] con sede a [redacted]

[redacted] in via [redacted] trav. [redacted] iscritta al n. [redacted] REA, P. IVA

[redacted] il cui amministratore unico è oggi [redacted] nato a [redacted]

[redacted] direttamente da essa edificati, su terreno di sua proprietà (lotto di terreno

identificato al foglio 18, particelle 867, 870, 871, acquistato con atto rogato dal Notaio

Avv.to Guido Luca il 19/03/1991, n. Rep.15079, n.Racc.3172, dalla medesima [redacted]

[redacted] con sede a [redacted] in via [redacted] trav. [redacted] P. IVA

[redacted] nella persona dell'allora legale rappresentante sig. [redacted]

(n.q.).

Da ispezione ipotecaria è emerso quanto segue:

1) ISCRIZIONE del 03/01/2013 – Reg. Particolare 19 Reg. Generale 346.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1418/2012 del 21/12/2011.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

2) TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Reg. Particolare 17975 Reg. Generale

23831. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 16/2017 del 23/02/2017.

Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

- **Regolarità urbanistica e destinazione**

Il locale deposito oggetto di stima, fa parte come già detto, di un complesso edilizio edificato giusta Concessione Edilizia N. 151/89 del 07/12/1989 e successive varianti del 02/10/1990 e del 16/01/1992. Inoltre, è stata rilasciata concessione edilizia in variante per la palazzina “F”, n. 04/2014 del 20/02/2014.

Per il medesimo complesso edilizio è stata rilasciata, autorizzazione di abitabilità e agibilità il 24/02/2015 prot. N. 4868, con riferimento a l’intero complesso degli otto edifici (denominati “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”), ciascuno costituito da un piano interrato e due fuori terra (rialzato e primo), per complessivi n.29 abitazioni e n.29 garages. **Non risulta agibile/abitabile il locale in oggetto, trattandosi di vano tecnico sottotetto.**

- **Sintetica valutazione della regolarizzazione del sub 74**

L’immobile in oggetto è di fatto fuso con l’adiacente sub 75, formando con esso un unico locale sottotetto. I locali risultano invece frazionati al catasto. Pertanto, per regolarizzare l’immobile occorre effettuare un frazionamento con realizzazione di tramezzature interne, coerentemente con la rappresentazione catastale attuale.

- **Frazionamento**

Per dette operazioni è necessario presentare **C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata)** per realizzazione opere interne al Comune di Mascalucia. Il costo di detta pratica, per spese tecniche e direzione lavori può essere computato in 500 euro totali, per le due unità adiacenti interessate. Si considera, quindi, **una incidenza di 250 euro ad unità.**

In tal caso non sarà necessario adeguare gli immobili al Catasto Fabbricati, se viene mantenuta la medesima sagoma/divisione interna già rappresentata in catasto.

- **Realizzazione tramezzature**

Per la realizzazione dei tramezzi (lasciati a rustico, coerentemente con lo stato degli immobili) si computa un costo pari a:

N	N. elenco voci E.P.R. 2018	INDICAZIONE DEI LAVORI	FATTORI				QUANTITA'		PREZZO UNITARIO (€)	IMPORTO (€)
			Num	Lungh	Largh	Alt.za				
		<u>REALIZZAZIONE TRAMEZZI</u>								
1	5.1.4	Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia a 300 kg di cemento per m ³ di sabbia, compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani porta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. 1) spessore di 8 cm								
		Scala E (sub74)	0,5	16	1,4	11,20	mq			
		Sommario				11,20	mq	30,08	336,90	

• **Modalità e criteri di stima**

Premesso di richiamare nel seguito tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili, come zona (*caratteristiche di localizzazione*), caratteristiche dell'edificio (o più in generale del contesto) (*caratteristiche posizionali*) e dello stesso immobile (*caratteristiche tipologiche*), la sottoscritta passa a determinare il valore di mercato dell'unità di cui trattasi, riferito alla data odierna.

Per valore di mercato si intende “una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell’importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri” (R.1.2.1 Linee Guida ABI 14/12/2015).

Il valore di mercato è stimato tramite l’applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell’immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in moneta.

Si adotteranno i seguenti criteri di stima, la cui scelta è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell’immobile da valutare:

- Stima sintetica comparativa (o metodo del confronto di mercato);
- Stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario).

Stima sintetica comparativa

Detta stima è basata sul metodo di confronto con altre unità similari a quelle in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, valutate sia in senso positivo che negativo. Si valuterà l’immobile in esame, paragonandolo ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, tenendo conto di tutti i parametri funzionali, estetici, sociali che caratterizzano oltre all’alloggio in senso stretto, anche la zona e l’edificio, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di ricerche presso la Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, in funzione del Comune e della Zona di appartenenza dell’immobile da stimare.

Stima per capitalizzazione del reddito

Mediante questo *metodo finanziario*, il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto. Infatti un immobile è un cespite di produzione.

Le operazioni di stima eseguite sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,020 e 0,060 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte le detrazioni al valore di stima, dovute alle Spese (spese manutenzione, spese ammortamento del bene, sfiti, spese assicurative, spese di amministrazione, spese generali, ICI, IRPEF, altre imposte).

La formula che definisce il valore è:

$$V = (R - S) / r$$

- **Determinazione della superficie commerciale degli immobili**

Premesso che, la misurazione della superficie commerciale viene effettuata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, e considerato che i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% (e fino ad uno spessore massimo di 25 cm), e che la superficie così valutata viene arrotondata al metro quadrato, per difetto o per eccesso (secondo le prescrizioni del D.P.R. 138/98); tutto ciò premesso, e sulla scorta di dette considerazioni, si valuta di seguito la superficie commerciale degli immobili oggetto

di stima. Premesso inoltre che, trattandosi di locali sottotetto non abitabili, in cui la copertura si raccorda al solaio di calpestio in prossimità della gronda (altezza minima da 60 a 80 cm), si stima la superficie utilizzabile, ovvero quella in cui si ha una altezza pari o superiore 1,50 m. Tutto ciò premesso, e sulla scorta di dette considerazioni, si valuta di seguito la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima. Trovandosi di fatto l'immobile fuso con il sub 75 della medesima scala, si è suddivisa la pertinenza comune al 50% tra i due sub.

La superficie commerciale del deposito contraddistinto da sub 74 – scala E - è pari a mq. 22.

- **Descrizione generale**

Il locale deposito in oggetto è un locale di sgombero sottotetto. Esso si presenta non rifinito e dal locale medesimo è visibile la struttura lignea (travi, travicelli, listelli, capriate) della copertura, nonché l'intradosso della stessa, realizzata in coppi. Non sono presenti finiture di alcun tipo. Il locale non è abitabile, giacché non rispondente ai requisiti minimi per l'abitabilità. L'altezza massima, misurata in corrispondenza del colmo è di 2,07 m. Come già detto i locali afferenti la stessa palazzina sono comunicanti: l'accesso è unico, mediante botola a soffitto posta in corrispondenza del vano scale condominiale. Non sono presenti aperture, pertanto gli ambienti non sono illuminati.

- **Stima sintetico-comparativa**

Tenuto in debito conto dei beni immobili di cui trattasi e della localizzazione: locali deposito siti nel Comune di Mascalucia, zona PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO URBANO:DE GASPERI-TREME STIERI-ROMA/P-REGIONE SICILIANA, ne possiamo desumere che, per immobili simili a quello in esame, il prezzo di mercato

unitario rilevato è di € 580,00 al metro quadrato. Tale valore deve essere aggiornato, in base ai coefficienti tipici – *coefficienti di differenziazione* – delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, oggetto di stima (contesto, vetustà, manutenzione, caratteristiche proprie dell'immobile) per rapportarlo alla tipologia media.

○ **Calcolo coefficiente correttivo del valore medio**

Per la valutazione del coefficiente correttivo del valor medio, si tiene conto di quanto segue:

- Locale non abitabile, (altezza massima inferiore a 2,40 m);
- Non è dotato di impianti di tipo igienico-sanitario;
- E' difficilmente accessibile;
- Non presenta alcuna rifinitura (locale rustico e non pavimentato, non rifinito);
- Su detto locale insiste la struttura portante del tetto di copertura dell'edificio, i cui elementi portanti (a vista) tendono a ingombrare gli ambienti stessi, riducendo la superficie fruibile e condizionandone l'uso.
- Sono necessari lavori di manutenzione per consentire l'utilizzo del bene, e per renderlo fruibile.

Pertanto, tutto ciò premesso, si applica al valore unitario prima determinato un coefficiente correttivo complessivo pari a: 0,60.

○ **Calcolo del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 580,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, pari a 0,60, possiamo dire che il **valore unitario corretto**, per l'immobile oggetto di stima, è assunto pari a € 348,00. Tenuto conto della superficie commerciale si ottiene:

TIPOLOGIA	Scala	SUB	Area comm. [mq]	Valore unitario base [euro/mq]	Coeff. di differenziazione Correttivo	Valore unitario corretto [euro/mq]	Stima Sintetica Comparativa [euro]
Deposito	E	74	22	580	0,6	348	€ 7.656,00

• **Stima per Capitalizzazione del Reddito**

Per gli immobili di cui trattasi, sulla base di ricerche di mercato, che si riferiscono a locali commerciali / magazzini, si è assunto un **valore medio di locazione mensile al metro quadrato pari a € 3**, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile restituisce il corrispondente valore di locazione mensile, da cui scaturisce un reddito lordo annuo. Si tiene conto che le **spese annue** sono circa il 20% del cespite, imputabili a spese di manutenzione, ammortamento, inesigibilità, assicurazione, amministrazione, imposte. Inoltre, noto il **tasso di capitalizzazione r** pari a 0,050, da ricerche del Borsino Immobiliare, consultato alla data odierna, per locali deposito e che viene incrementato del 60%, ed assunto un valore pari a 0,08, tenuto conto dello stato e efficienza dell'immobile e della differenza sostanziale dell'immobile in esame rispetto alla tipologia valorizzata dal Borsino Immobiliare, e tenuto conto altresì degli oneri di manutenzione e della scarsa qualità ed efficienza dell'immobile, (come già sopra descritto). Pertanto si ha il valore di stima ottenuto con il metodo di Capitalizzazione del Reddito di seguito riportato.

Scala	FG	PART	SUB	Cat.
E	18	867	74	C/2

Superficie commerciale dell'Immobile	Sup =	22,00	mq
Valore Locazione mensile al mq	R m (mq)=	3,0	euro
Valore Locazione mensile	R m=	66,0	euro
Reddito Lordo annuo	R =	792,0	euro
Spese Annue (20% del Ra)	S =	158,4	euro
Valore Reddito netto annuo	Rn = R -S =	633,6	euro

Tasso di Capitalizzazione	$r =$	0,083	
Valore dell'Immobile	$V = Rn / r =$	7603,22	euro

• **Giudizio conclusivo di stima sub 74**

Premesso che, al fine di dimezzare eventuali errori esistenti nelle predette stime, si ritiene equo assegnare quale **valore finale è quello ottenuto come media delle due precedenti modalità di stima:**

TIPOLOGIA	Scala	Piano	FG	PART	SUB	Sintetico Comparativa	Capitalizzazione reddito	Valore di Stima
Deposito	E	2	18	867	74	€ 7.656,00	€ 7.603,22	€ 7.629,61

che si arrotondano a : € 8.000,00 (euro ottomila/00)

Si precisa che detto valore è stato ottenuto tenendo conto dello stato attuale dell'immobile e riducendo opportunamente il valore unitario di mercato, in funzione anche dello stato in cui versa e dei lavori che devono essere eseguiti, per renderlo utilizzabile. Sono escluse le spese (oneri tecnici, amministrativi, etc...) necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, secondo le modalità precedentemente descritte, stimabili in:

1. Euro 250,00 (a cui sommare eventuali oneri fiscali e previdenziali), per spese tecniche / amministrative.
2. Euro 336,90 (iva esclusa) per la realizzazione dei tramezzi (lasciati a rustico, coerentemente con lo stato degli immobili).

Per un **totale spese pari a 586,90 euro.**

Si riporta in sintesi:

TIPOLOGIA	Via	Scala	Piano	FG	PART	SUB	Valore Stima [euro]	Spese regolarizzazione [euro]
Deposito	Via Polveriera 40	E	2	18	867	74	€ 8.000,00	€ 586,90

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il CTU

Dott. Ing. Elisa Calabrò

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Dott. Ing. Elisa Calabrò

11

Via Nizzeti n. 22 - 95028 Valverde (CT)

Tel. 347 9124346

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it