



foglio 19, part. 460, sub. 25 categoria A/2 classe 7, consistenza 5,5 vani (107 mq),  
rendita euro 553,90, di proprietà 50% sig. xxxxxxxxxxxx e 50% xxxxxxxxxxxx xx

giusto atto di compravendita del 02/10/2009 Notaio Marco Cannizzo

Repertorio 43577, ( allegato C) e ricadenti in area urbana periferica (allegato *foto 1*) a  
carattere residenziale. Detto immobile risulta così di seguito distinto: ~ ~ ~ ~ ~

Appartamento sito in via Albert Bruce Sabin N. 19 Misterbianco già via della Regione

N. 21, posto al piano secondo di un edificio condominiale privo di ascensore, tale unità

immobiliare fa parte di un edificio condominiale con più appartamenti, è stato realizzato

in data 1983, con struttura intelaiata in c.a L'appartamento è costituito da un ingresso

su vano principale soggiorno-cucina (mq46,86 – *foto 2*- in allegato) dal quale è possibile

accedere agli altri ambienti, due stanze da letto rispettivamente di ( mq 15,45 ed i mq

17,82 – *foto 3- 4*. in allegato), un wc(mq 4,00 – *foto -5* in allegato) un secondo bagno di

( mq 4,80 *foto 6* in allegato) ed un locale lavanderia di ( mq 2,35). Si riscontrano due

verande rispettivamente di mq 1,75 posta una sul balcone prospetto nord di mq 7,80

(*foto 7 - 8* in allegato) e l'altra sul balcone prospetto sud, per le quali non è stato

richiesto nessun titolo abilitativo per la loro realizzazione. ~ ~ ~ ~ ~

L'immobile risulta essere abitato dai proprietari. Gli ambienti sopra descritti hanno

altezza interna utile di 2,95 ml, presentano impianti idrico ed elettrico sottotraccia

ma non è stato possibile accertare la conformità con la vigente normativa; detti

ambienti si trovano in mediocre stato di conservazione, sono presenti macchie di umidità

in alcune zone dovute ad infiltrazioni meteoriche e crepe superficiali sugli intonaci,

così come attestato dalla documentazione fotografica (*foto 9-10 -11- 12-13*). ~ ~

La superficie commerciale totale, arrotondata per difetto, di mq 106,00 è così calcolata:

- superficie lorda dell'appartamento misura mq 103,00, mentre viene considerato il

25% dei balconi che misurano (mq 12,95 x 0,25 = 3,23 mq). ~ ~ ~ ~ ~



Dati essenziali dei beni immobiliari

Prima di passare alla valutazione, vengono qui di seguito schematizzate le caratteristiche del bene immobiliare interessato da liquidazione giudiziale: ~ ~ ~ ~ ~

Immobile sito in via Albert Bruce Sabin 19 Misterbianco (oggi via Della regione N. 19)

- superficie commerciale totale: circa 106,00 mq
- destinazione d'uso: abitativa
- consistenza vani 5,5

- categoria A/2
- esposizione Nord - Sud
- impianti esistenti: idrico – elettrico.
- coefficienti di valutazione (Cv pari ad un totale di circa 0,65):

*destinazione d'uso* (appartamento) 1,00

*ubicazione* (periferica) 1,00

*posizione piano* (p. 2°) 1,00

*orientamento* (nord-sud) 0,90

*esposizione e vista* (affacci su strada) 0,95

*solidità strutturale* (c.a.) 1,00

*qualità di finiture* (economica) 0,90

*altezza interna* (<2,70) 1,00

*luminosità* (diretta) 1,00

*stato conservazione* (scadente) 0,95

*impianti* (scadenti) 0,90

### Valutazione dell'immobile oggetto di stima

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima e sia dai coefficienti di valutazione ivi adottati come da schemi riassuntivi sopra riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile agli immobili in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti «*asking price*» (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quelli da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire gli immobili oggetto di stima. Sulla scorta di quanto sopra riportato e tenuto conto della consistenza (superficie commerciale  $S_c$ ), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria  $C_v$  di cui al già riportato schema riassuntivo) nonché di quanto relazionato sullo stato in cui si trovano le due unità in questione nonché stabilito il parametro €/mq, si perviene a quanto appresso riportato.

Immobile sito in via Albert Bruce Sabin 19,(oggi via Della Regione 19), Misterbianco (identificato al fg. 19, p.lla 460, sub. 25): tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale  $S_c$ =mq 106,23) nonché dei coefficienti di valutazione ( $C_v$  0,65) e stabilito il parametro a mq di € 630,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato( $V_c$ ) così calcolato:  $V_c = S_c \times C_v \times Q = € 44.000,00$

(arrotondato per eccesso). Si evidenzia che per l'immobile in oggetto risulta essere stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 prot. 27829 del 28/10/1986 a nome di Orlando Vincenzo (costruttore dell'intero edificio), pratica di Sanatoria che risulta ancora da integrare ma per la quale sono stati interamente versati gli importi relativi all'oblazione della superficie dichiarata. Al fine di poter rendere vendibile l'immobile e regolarizzare la sua posizione sia urbanisticamente che catastalmente si deve: definire l'istanza di sanatoria, effettuare l'aggiornamento catastale dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni e regolarizzare le verande, con i relativi costi e oneri e spese da versare. Pertanto si ritiene di poter stabilire la percentuale del 12% di riduzione del Valore in virtù dell'influenza dei fattori precedentemente menzionati, per cui l'immobile sito in via Albert Bruce Sabin N.19, (oggi via Della Regione 19) Misterbianco identificato al N.C.E.U. al fg. 9, p.lla . 460, sub 25 abbia: ~ ~ ~ ~ ~

**Valore Stimato € 44.000,00 ridotto del 12 % (€ 5280 0,00) = € 38 .720,00 (Euro**

**Trentottomilasettecentoventi/00)**

### **Conclusioni**

Ritenendo d'aver correttamente adempiuto all'incarico conferitogli e grato per la fiducia accordatagli, lo scrivente rassegna la presente relazione corredata dei necessari allegati (documentazione catastale, documentazione fotografica).

*San Giovanni la Punta 26/03/2025*

*Il tecnico Perito  
Arch. Giuseppe Cutrona*

