

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Lo scrivente Ing. Vincenzo Giglio iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. B157, con studio a Ramacca Via F. Crispi n. 8, ha ricevuto incarico dal sig.

..... ivi residente in, di redigere la seguente relazione tecnica per stimare, secondo i prezzi di mercato correnti, il valore di un immobile ad uso abitazione posto al Piano Terzo e un vano garage posto al Piano Terra, sito nel comune di Ramacca (CT) in Via dei Ciclamini N° 5.

Effettuato il necessario sopralluogo al fine di acquisire la documentazione occorrente e prendere diretta visione dei luoghi, lo scrivente descrive quanto segue.

DATI CATASTALI E CONFINI

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Casse	Cons.	Sup.cat.	R.C.
139	574	11	A/2	2	6.5	146	€ 402,84
139	574	17	C/6	3	15	15	€ 51,13

INTESTARI

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali	
nato a		Proprietà 1/1	

Confinante con appartamento Passalacqua vano scala, vano ascensore e con area sulla via dei Ciclamini.

TITOLARITA'

L'immobile è di piena proprietà dell'intestato pervenuto per compravendita giusto Atto di acquisto rogato dal notaio Dr. Alessandro Marino del 27/11/2013 rep. 12888.

LEGITTIMITA' URBANISTICA

Per quanto riguarda la legittimità urbanistica dopo avere preso visione della documentazione in possesso del proprietario, l'immobile è in possesso di concessione Edilizia in Sanatoria N. 215 e 216

del 2002, in data 22/07/2013 certificato di agibilità/abitabilità N. 64 rilasciato dal Comune di Ramacca.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel comune di Ramacca ed ha accesso principale dalla Via dei Ciclamini N. 5

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo si è proceduto al rilievo metrico per acquisire tutte le misure necessarie alla determinazione della consistenza di seguito descritta.

L'immobile si compone di:

1) Piano Terzo composto da cinque vani più accessori con veranda e balconi per un'altezza dal piano di calpestio di mt. 3.00, si presenta in buone condizioni di finiture interne, la superficie coperta è di mq. 146 circa, escluso la scala che serve altre unità immobiliari appartenenti ad altra ditta.

2) Piano Terra piccolo vano garage di circa mq. 15

Stima allo stato attuale dell'immobile

Ai fini della stima allo stato attuale dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di confronto di mercato. Dopo aver effettuato un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona si è per primo individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile in questione rispetto ai seguenti parametri:

- **Localizzazione:** Periferico
- **Destinazione:** Residenziale;
- **Tipologia Immobiliare:** Fabbricato;
- **Tipologia Edilizia:** fabbricato plurifamiliare (condominio);
- **Dimensioni:** immobile di medie dimensioni;
- **livello del prezzo:** medio;
- **fase del mercato immobiliare:** fase di contrazione;

Pertanto alla luce dei suddetti parametri, l'immobile in oggetto può inquadrarsi all'interno del segmento di mercato medio.

Successivamente si sono effettuate indagini riguardo ai prezzi di mercato correnti riferibili ad immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato ed aventi caratteristiche simili che sono stati opportunamente corretti in relazione alle caratteristiche posizionali e tipologiche dell'immobile in

oggetto. Che inducono, unitamente all'ausilio dell'attuale quotazione OMI – “Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate” per il secondo semestre 2022 di seguito riportata

CATEGORIA	Stato conservativo	Valori Min. e Max di		Superficie
		mercato (€/mq)		
Abitazioni civili	Normale	420	630	Lorda
	Stato conservativo	Valori Min. e Max di		Superficie
		mercato (€/mq)		
Autorimesse	Normale	300	450	Lorda

A pervenire ai seguenti prezzi ad €/mq. di seguito riportati quindi ad un valore complessivo così ottenuto:

Piano Terzo:

Appartamento mq 146 x 580,00

= € 84.680,00

Garage mq 15,00 x € 400,00

= € 6.000,00

totale

= € 90.680,00

Per quanto detto sopra si ritiene di attribuire al suddetto immobile il seguente valore di mercato in € 90.000,00 diconsi Euro (Novantamila/00).

Questo è quanto il sottoscritto ha potuto formulare in perfetta buona fede ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ramacca li 22/06/2022

Il Tecnico

