

PERIZIA DI STIMA

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA EMANUELE
CUTORE N.60, DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA
(CT) E DI UN DEPOSITO PRESSO LO STESSO INDIRIZZO.



Catania 14/06/2024

Il Tecnico
(Ing. Giorgio Benigno)

A circular professional stamp of the engineer Giorgio Benigno. The stamp contains the text "INGEGNERI DELLA PERIZIA" around the top edge and "CATANIA" at the bottom. In the center, there is a signature and the name "Giorgio Benigno".

PREMESSA

Procedo con la redazione della presente perizia estimativa a seguito dell'incarico affidatomi dal [REDACTED] per la stima delle seguenti unità immobiliari:

N.1 unità immobiliare sita nel Comune di Gravina di Catania (CT) in via Emanuele Cutore, n.60 interno 24, di proprietà per 1/2 del signor [REDACTED] e per 1/2 della signora [REDACTED];

N.2 deposito sito nel Comune di Gravina di Catania (CT) in via Emanuele Cutore, n.60 interno 28, di proprietà per 1/2 del signor [REDACTED] e per 1/2 della signora [REDACTED];

Io sottoscritto ingegnere Giorgio Benigno, libero professionista con studio in Tremestieri Etneo via Leonardo da Vinci n.45 iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catania, sezione B n.426 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania al n. 3958/2011, ho provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire la presente relazione di stima.

BENI IMMOBILIARI**Identificazione catastale e verifica dei confini**

Comune di Gravina di Catania:

Catasto fabbricati:

- Foglio: 2 Particella: 963 Sub.: 24 categoria: A/2 classe: 6

rendita: €582,31; (109 mq + 10 mq superficie scoperta);

- Foglio: 2 Particella: 963 Sub.: 28 categoria: C/6 classe: 7

rendita: €456,96; (158 mq);

I proprietari risultanti al catasto sono entrambi per quota parte 1/2:

-

-

Confini: le unità immobiliari fanno parte di un condominio composto da diverse scale e tre elevazioni fuori terra.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al secondo piano della scala "D" confina ad ovest con il vano scala condominiale e con altra proprietà, a nord, est e sud su balcone della stessa proprietà.

L'unità immobiliare adibita a deposito si trova al piano sottostrada e confina ad est con la corsia garage, a sud con altra proprietà ad ovest e a nord con terrapieno.

Titolarità e provenienza del bene

Tramite ATTO del 23 dicembre 1997 Rep. 79.096 Rogito n.22.602 del notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni tra [REDACTED] rappresentante legale della società [REDACTED], VENDE, ai sig. [REDACTED]

██████████ e la Signora ██████████ nata
a Catania ██████████ coniugi
residenti a ██████████

ACQUISTANO in via definitiva con tutte le garanzie di legge la
piena proprietà del'unità immobiliare per civile abitazione posto al
piano secondo della scala D distinto con il numero interno 24,
individuato al catasto dei fabbricati al foglio 2 p.lla 963 Sub. 24,
e il locale deposito posto al piano sottostrada della superficie
catastale di circa 158,00 mq individuato al catasto dei fabbricati al
foglio 2 p.lla 963 Sub. 28.

DOCUMENTAZIONE REGOLARITA' EDILIZIA:

Le sopra descritte unità immobiliari sono state realizzate a seguito
di rilascio concessione edilizia n.49 rilasciata il 02/11/1993 e
relativa concessione edilizia in variante n.1 rilasciata il
31/01/1996. E' stato rilasciato anche il certificato di Abitabilità in
data 25/07/1996 per l'unità adibita acivile abitazione.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Lo stato dei luoghi, per quanto si è potuto accertare, risulta
conforme all'autorizzato ad eccezione di un tramezzo che è stato
rimosso per rundere unico ambiente la cucina e il soggiorno.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Le unità immobiliari oggetto della stima come precedentemente indicato sono due unità immobiliari, una adibita a civile abitazione e l'altra a deposito facenti parte di un condominio denominato "Le Terrazze 2" edificato con regolare concessione edilizia e rilascio di regolare certificato di abitabilità per le parti abitative, sito in via Emanuele Cutore, 60, nel comune di Gravina di Catania (CT).

L'unità immobiliare con destinazione catastale A/2 adibita quindi a civile abitazione si trova al piano secondo della scala D del complesso immobiliare ed è composta da 5,5 vani catastali, nello specifico ingresso soggiorno, due vani letto, cucina e accessori (bagno, lavanderia) oltre ad un sovrastante locale sottotetto occupante l'intera superficie dell'appartamento con una superficie di circa 109,00mq.

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di balcone esterno sui lati nord, est e sud, per una superficie di circa 10,00mq, a Ovest l'unità immobiliare confina con il vano scala condominiale.

L'altra unità immobiliare con destinazione catastale C/2 è adibita a deposito e si trova al piano sottostrada, ha una superficie di circa 158,00 mq con un'altezza di 3,80 m. Si tratta di un unico ambiente senza tramezzature con due cancelli d'ingresso in metallo.

METODO DI STIMA

Per valutare le unità immobiliari si è svolta un'analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati simili con particolare riferimento alla zona interessata, in particolare il valore sarà definito dalla media delle valutazioni ottenute con i seguenti indicatori economici del mercato immobiliare:

1. Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Catania e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Catania, n. 11/2023;
2. Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, 2° Semestre 2023;
3. Fonti dirette in loco.

Secondo il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Catania e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Catania con le valutezioni relative al maggio 2024 per la zona del comune di Gravina di Catania dove si trovano le unità immobiliari abbiamo per la civile abitazione la valutazione va da un minimo di €/mq. 746,00 ad un massimo di €/mq. 1185,00, Invece per l'unità immobiliare con destinazione magazzino la valutazione va da un minimo di €/mq. 349,00 ad un massimo di €/mq. 734,00;

Secondo l'osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio con le valutezioni relative al 2° Semestre 2023 per la zona del comune di Gravina di Catania dove si trovano le unità immobiliari abbiamo per la civile abitazione la valutazione va da

un minimo di €/mq. 800,00 ad un massimo di €/mq. 1150,00,
 Invece per l'unità immobiliare con destinazione magazzino la
 valutazione va da un minimo di €/mq. 500,00 ad un massimo di
 €/mq. 900,00;

Sulla scorta delle indagini svolte in loco, verificato lo stato
 dell'immobile, la localizzazione nel tessuto urbano e le sue
 caratteristiche oggettive, considerate anche altre quotazioni medie
 di unità immobiliari simili a quello oggetto di stima rilevati nella
 stessa area urbana, si ritiene congruo e attendibile per la civile
 abitazione la valutazione di €/mq. 1.310,00.

Invece per l'unità immobiliare con destinazione
 magazzino/deposito la valutazione di €/mq. 765,00.

Concludendo reputo congruo il valore di stima dell'unità
 immobiliare adibita a civile abitazione di **1.200,00 euro/mq** e che
 è congruo il valore di stima dell'unità immobiliare adibita a
 Magazzino di **675,00 euro/mq**.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
 DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**

Unità immobiliare adibita a civile abitazione (1,00) P.2°.: sup. mq.
 $109,00 * 1,00 = 109,00$ mq

Dotazione esterna a pertinenza esclusiva quindi considerata al
 25% della superficie: mq. $10,00 * 0,25 = 2,50$ mq

Totale della superficie $109,00 + 2,50 = 111,50$ mq

VALORE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione di mq 111,50 *

1.200,00 = **133.800,00 euro**

Unità immobiliare adibita a deposito/magazzino di mq 158,00 *

675,00 = **106.650,00 euro.**

RIEPILOGO:

N.1 Appartamento sito nel Comune di Gravina di Catania in via Emanuele Cutore, 60 posto al secondo piano della scala D del complesso immobiliare "Le Terrazze 2" censito al catasto al Foglio 2 Particella 963 subalterno 24. Valore stimato di 133.800,00 euro (centotrentatremilaottocento/00);

N.2 Deposito sito nel Comune di Gravina di Catania in via Emanuele Cutore, 60 posto al piano sottostrada del complesso immobiliare "Le Terrazze 2" censito al catasto al Foglio 2 Particella 963 subalterno 28. Valore stimato di 106.650,00 euro (centoseimilaseicentocinquanta/00);

Catania 14/06/2024


 (Ing. *Giorgio Benigno*)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1 Rilievo Fotografico;
- 2 Atto di provenienza;
- 3 Ispezioni ipotecarie;
- 4 Visure catastali degli immobili;
- 5 Planimetrie catastali;