

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA RELATIVA A

QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE CIVILE ABITAZIONE

SITE NEL COMUNE DI CATANIA IN VIA SAN FRANCESCO ALLA RENA N°37/A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Perizia di stima relativa a
quattro unità immobiliari con destinazione civile abitazione, site nel Comune
di di Catania in Via San Giuseppe alla Rena 37/A**

Premessa:

Il sottoscritto Ing. Marco Valvo, nato a Milano il 17/12/1971, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Ragusa al n°868, con studio professionale in Catania, in Via Andrea Costa n°3, è stato incaricato dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] di redigere una perizia di stima e valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita di quattro unità abitative, nel caso in cui venissero poste in vendita e realizzassero una certa somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in condizioni di ordinarietà.

La stima viene effettuata facendo riferimento al metodo sintetico-comparativo o diretto che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

Caratteristiche generali :

Gli immobili oggetto di stima sono situato nel Comune di Catania, in Via San Francesco Alla Rena 37/A , " Villaggio Paradiso degli Aranci"e fanno parte di un edificio a due elevazioni fuori terra in cemento armato. L'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] C.F. [REDACTED] C.F. [REDACTED] C.F.

[REDACTED] ciascuno in ragione di 1/4.

Due appartamenti sono situati al piano terra e altri due appartamenti al piano primo.

Gli appartamenti si presentano in discreto stato conservativo e manutentivo ma comunque necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Gli impianti elettrico e idrico non sono a norma e quindi da rifare.

In considerazione dello stato dell'immobile, l'importo che scaturisce dalla valutazione finale sarà decurtato di un ulteriore 15% in quanto si stimano lavori di ristrutturazione per un importo di circa € 40.000.

In atto gli ambienti non presentano alcuna lesione e/o cedimento che possano compromettere le condizioni generali di stabilità dello stesso.

Dati catastali:

Le quattro unità immobiliari sono censite all' Ufficio del Territorio di Catania al Catasto dei Fabbricati come segue:

- 1) Foglio 48 particella 2517 sub 3 Categoria A/2 classe 4 Cons. 5 Vani
R.c. 568,10
- 2) Foglio 48 particella 2517 sub 4 Categoria A/2 classe 4 Cons. 5 Vani
R.c. 568,10
- 3) Foglio 48 particella 2517 sub 5 Categoria A/2 classe 4 Cons. 4,5 Vani
R.c. 511,29
- 4) Foglio 48 particella 2517 sub 6 Categoria A/2 classe 4 Cons. 5 Vani
R.c. 568,10

Consistenza:

Da quanto rilevabile in loco gli immobili oggetto di stima hanno una superficie utile distinta come segue:

SUB 3

- Superficie calpestabile

mq 75,48

SUB 4

- Superficie calpestabile

mq 69,24

- Superficie Terrazza e balconi

mq 27,35

SUB 5

- Superficie calpestabile

mq 74,66

- Superficie Terrazza e balconi

mq 29,26

SUB 6

- Superficie calpestabile

mq 70,86

- Superficie Terrazza e balconi

mq 41,54

GIUDIZIO DI STIMA ALLA DATA ODIERNA

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno eseguire due metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati:

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- 1) Stima analitica (capitalizzazione del reddito)
- 2) Stima sintetica o commerciale

Stima analitica SUB 3

Considerando le dimensioni dei locali, l'ubicazione, le finiture e l'esposizione, è da ritenere congrua una locazione annua complessiva dei locali di che trattasi di € 2.400,00 (DUEMILAQUATTROCENTO\00).

Si può, allora, determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpl - Spese$$

$$Rpl = \text{canone di affitto annuo} = € 2.400,00$$

Le spese a carico del proprietario comprendono le quote di imposte, tasse e contributi dovuti che si possono computare nella misura del 30% del canone annuo, e quindi:

$$Bfn = € (2.400,00 \times 0,70) = € 1.680,00$$

Tenuto conto che Catania è un'area metropolitana, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00% il quale è soggetto ad aggiunte o detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro commerciale (+ 0,05 %)
- età dell'edificio (-0,05%)
- presenza in zona di attrezzature collettive (scuole, palestre, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale (+0,05%)
- disponibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggi (-0,05%)
- prospicienza, panoramicità e luminosità (- 0,05%)

- grado di rifiniture esterne ed interne (+ 0,05%)
si ottiene quindi, un saggio di capitalizzazione pari al 4,00%.
Di conseguenza il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito
risulta essere:

$$€ (1.680,00 / 0,040) = € 42.000,00$$

Stima sintetica

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta, la superficie totale è somma della superficie al piano terzo e della superficie delle terrazze e dei balconi considerate al 25%

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso

Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2	3	L

poichè

- Superficie calpestabile mq 75,48

Fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 500,00/mq, per cui si ottiene:

$\text{mq } 75,48 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } 37.740,00$

Valore dell'unità immobiliare

Il valore venale dell'unità immobiliare di cui in argomento si trova mediando i risultati dei due procedimenti di stima precedentemente utilizzati, per cui si

ha:

$(\text{€ } 42.000,00 + \text{€ } 37.740,00) / 2 = \text{€ } 39.870,00$

Eseguendo un piccolo arrotondamento si ottiene un valore di
€ 40.000,00 (Euro Quarantamila/00)

Come detto in premessa tale valore dovrà essere decurtato di un ulteriore 15% a causa di importanti interventi di ristrutturazione obbligatori e necessari per rendere l'immobile fruibile ed abitabile per cui si ha:

$$€ 40.000 * 15\% = € 6.000,00$$

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DUNQUE DI € 34.000,00

Stima analitica SUB 4

Considerando le dimensioni dei locali, l'ubicazione, le finiture e l'esposizione, è da ritenere congrua una locazione annua complessiva dei locali di che trattasi di € 2.400,00 (DUEMILAQUATTROCENTO\00).

Si può, allora, determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpl - Spese$$

$$Rpl = \text{canone di affitto annuo} = € 2.400,00$$

Le spese a carico del proprietario comprendono le quote di imposte, tasse e contributi dovuti che si possono computare nella misura del 30% del canone annuo, e quindi:

$$Bfn = € (2.400,00 \times 0,70) = € 1.680,00$$

Tenuto conto che Catania è un'area metropolitana, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00% il quale è soggetto ad aggiunte o detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro commerciale (+ 0,05 %)
- età dell'edificio (-0,05%)

- presenza in zona di attrezzature collettive (scuole, palestre, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale (+0,05%)
- disponibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggi (-0,05%)
- prospicienza, panoramicità e luminosità (- 0,05%)
- grado di rifiniture esterne ed interne (+ 0,05%)

si ottiene quindi, un saggio di capitalizzazione pari al 4,00%.

Di conseguenza il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

$$€ (1.680,00 / 0,040) = € 42.000,00$$

Stima sintetica

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta, la superficie totale è somma della superficie al piano terzo e della superficie delle terrazze e dei balconi considerate al 25%

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso

Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2	3	L

poichè

- Superficie calpestabile mq 69,24
- Superficie balconi mq 27,35

Nello specifico la superficie complessiva risulta pari a:

$$\text{Sup totale} = 69,24 + 6,83 = 76,07 \text{ mq}$$

Fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 450,00/mq, per cui si ottiene:

$$\text{mq } 76,07 \times € 450,00 = € 34.231,50$$

Valore dell'unità immobiliare

Il valore venale dell'unità immobiliare di cui in argomento si trova mediando i risultati dei due procedimenti di stima precedentemente utilizzati, per cui si ha:

$$(€ 42.000,00 + € 34.231,50) / 2 = € 38.115,75$$

Eseguendo un piccolo arrotondamento si ottiene un valore di
€ 38.000,00 (Euro Trentottomila/00)

Come detto in premessa tale valore dovrà essere decurtato di un ulteriore 15% a causa di importanti interventi di ristrutturazione obbligatori e necessari per rendere l'immobile fruibile ed abitabile per cui si ha:

$$€ 38.000 * 15\% = € 5.700,00$$

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DUNQUE DI € 32.300,00

Stima analitica SUB 5

Considerando le dimensioni dei locali, l'ubicazione, le finiture e l'esposizione, è da ritenere congrua una locazione annua complessiva dei locali di che trattasi di € 3.000,00 (TRE MILA/00).

Si può, allora, determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$B_{fn} = R_{pl} - \text{Spese}$$

$$R_{pl} = \text{canone di affitto annuo} = € 3.000,00$$

Le spese a carico del proprietario comprendono le quote di imposte, tasse e contributi dovuti che si possono computare nella misura del 30% del canone annuo, e quindi:

$$B_{fn} = € (3.000,00 \times 0,70) = € 2.100,00$$

Tenuto conto che Catania è un'area metropolitana, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00% il quale è soggetto ad aggiunte o detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro commerciale (+ 0,05 %)
- età dell'edificio (-0,05%)

- presenza in zona di attrezzature collettive (scuole, palestre, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale (+0,05%)
- disponibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggi (-0,05%)
- prospicienza, panoramicità e luminosità (- 0,05%)
- grado di rifiniture esterne ed interne (+ 0,05%)

si ottiene quindi, un saggio di capitalizzazione pari al 4,00%.

Di conseguenza il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

$$€ (2.100,00 / 0,040) = € 52.500,00$$

Stima sintetica

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta, la superficie totale è somma della superficie al piano terzo e della superficie delle terrazze e dei balconi considerate al 25%

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso

Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2	3	L

poichè

- Superficie calpestabile mq 74,66
- Superficie balconi mq 29,26

Nello specifico la superficie complessiva risulta pari a:

$$\text{Sup totale} = 74,66 + 7,31 = 81,97 \text{ mq}$$

Fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 450,00/mq, per cui si ottiene:

$$\text{mq } 81,97 \times € 450,00 = € 36.886,50$$

Valore dell'unità immobiliare

Il valore venale dell'unità immobiliare di cui in argomento si trova mediando i risultati dei due procedimenti di stima precedentemente utilizzati, per cui si ha:

$$(€ 52.500,00 + € 36.886,50) / 2 = € 44.693,25$$

Eseguendo un piccolo arrotondamento si ottiene un valore di
€ 45.000,00 (Euro Trentottomila/00)

Come detto in premessa tale valore dovrà essere decurtato di un ulteriore 15% a causa di importanti interventi di ristrutturazione obbligatori e necessari per rendere l'immobile fruibile ed abitabile per cui si ha:

$$€ 45.000 * 15\% = € 6.750,00$$

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DUNQUE DI € 38.250,00

Stima analitica SUB 6

Considerando le dimensioni dei locali, l'ubicazione, le finiture e l'esposizione, è da ritenere congrua una locazione annua complessiva dei locali di che trattasi di € 3.000,00 (TRE MILA/00).

Si può, allora, determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpl - Spese$$

$$Rpl = \text{canone di affitto annuo} = € 3.000,00$$

Le spese a carico del proprietario comprendono le quote di imposte, tasse e contributi dovuti che si possono computare nella misura del 30% del canone annuo, e quindi:

$$Bfn = € (3.000,00 \times 0,70) = € 2.100,00$$

Tenuto conto che Catania è un'area metropolitana, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00% il quale è soggetto ad aggiunte o detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro commerciale (+ 0,05 %)
- età dell'edificio (-0,05%)

- presenza in zona di attrezzature collettive (scuole, palestre, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale (+0,05%)
 - disponibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggi (-0,05%)
 - prospicienza, panoramicità e luminosità (- 0,05%)
 - grado di rifiniture esterne ed interne (+ 0,05%)
- si ottiene quindi, un saggio di capitalizzazione pari al 4,00%.

Di conseguenza il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

$$€ (2.100,00 / 0,040) = € 52.500,00$$

Stima sintetica

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta, la superficie totale è somma della superficie al piano terzo e della superficie delle terrazze e dei balconi considerate al 25%

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso

Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 25

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2	3	L

poichè

- Superficie calpestabile mq 70,86
- Superficie balconi mq 41,54

Nello specifico la superficie complessiva risulta pari a:

$$\text{Sup totale} = 70,86 + 10,38 = 81,24 \text{ mq}$$

Fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 450,00/mq, per cui si ottiene:

$$\text{mq } 81,24 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } 36.558,00$$

Valore dell'unità immobiliare

Il valore venale dell'unità immobiliare di cui in argomento si trova mediando i risultati dei due procedimenti di stima precedentemente utilizzati, per cui si ha:

$$(\text{€ } 52.500,00 + \text{€ } 36.558,00) / 2 = \text{€ } 44.529,00$$

Dott. Ing. Marco Valvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

Eseguendo un piccolo arrotondamento si ottiene un valore di
€ 45.000,00 (Euro Trentottomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come detto in premessa tale valore dovrà essere decurtato di un ulteriore 15% a causa di importanti interventi di ristrutturazione obbligatori e necessari per rendere l'immobile fruibile ed abitabile per cui si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

$€ 45.000 * 15\% = € 6.750,00$

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DUNQUE DI € 38.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

A seguito delle valutazioni effettuate di seguito si riporta il valore più congruo per un eventuale vendita, in considerazione che si tratta di bene indiviso, al valore di mercato sopra stimato viene applicato un coefficiente riduttivo che tiene conto delle difficoltà che si incontreranno per vendere la sola quota indivisa pari a 1/4

Valore di vendita quota pari a 1/4

Valore stimato sub 3 € 34.000 * 0.15 = € 5.100,00

Valore stimato sub 4 € 32.300 * 0.15 = € 4.845,00

Valore stimato sub 5 € 38.250 * 0.15 = € 5.737,50

Valore stimato sub 6 € 38.250 * 0.15 = € 5.737,50

SUB	VALORE DI STIMA	RIDUZIONE PREZZO 15%	PREZZO FINALE ARROTONDATO
SUB 3	€ 34.000,00	€ 5.100,00	€ 30.000,00
SUB 4	€ 32.300,00	€ 4.845,00	€ 27.000,00
SUB 5	€ 38.250,00	€ 5.737,50	€ 32.500,00
SUB 6	€ 38.250,00	€ 5.737,50	€ 32.500,00

Il valore complessivo degli immobili così come sopra stimati , tenendo conto delle decurtazioni applicate ammonta a complessivi **€ 122.000,00**

La quota pari ad 1/4 del bene potrà essere venduta ad un prezzo congruo di mercato pari ad **€ 30.500,00**

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Valvo nato a Milano il 17/12/1971 con studio professionale in Catania, via A. Costa n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 868, avendo avuto incarico di redigere la presente perizia di stima, consapevole delle responsabilità che viene ad assumersi

DICHIARA

che tutti i dati contenuti nella presente relazione corrispondono alla reale situazione di fatto come accertato personalmente e direttamente dal sottoscritto.

Catania, 26 Agosto 2025

Ing. Marco Valvo