

PERIZIA TECNICA DI STIMA VALORE IMMOBILE**PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Prastani Davide, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania al n. 3345, con studio tecnico in Belpasso via Fiume n. 98/B, ha ricevuto l'incarico dal Dott. Orazio Lorenzo Barbagallo, quale Liquidatore della procedura del Tribunale di Catania, R. G. n. 23/2024 p. _____ e n. 24/2024 per _____, di redigere una perizia tecnica di stima, per poter valutare il valore di una unità immobiliare e, più precisamente, un appartamento destinato ad ufficio, sito in Catania, viale XX Settembre n. 45/G. La proprietà dell'appartamento è _____.

Avendo effettuato il sopralluogo, visionato l'immobile ed eseguiti i necessari rilievi si è proceduto a redigere le valutazioni di seguito riportate.

UBICAZIONE

La proprietà consiste in un appartamento destinato ad ufficio, collocato al secondo piano di un più ampio fabbricato, il quale si sviluppa su otto elevazioni fuori terra. L'accesso al corpo scala condominiale e su viale XX Settembre n. 45/G. L'appartamento oggetto di stima è identificato in Catasto al foglio 69 particella 23704 subalterno 6, cat. A/10 "Uffici".

L'appartamento confina a nord in parte con proprietà altra ditta ed in parte con scala condominiale, ad est con una chiostrina e con proprietà altra ditta, a sud con aria su viale XX Settembre e ad ovest con affaccio su proprietà condominiale, salvo più esatti confini.

DESCRIZIONE

L'appartamento è composto da un ingresso, una saletta di attesa, un lungo corridoio, tre stanze destinate ad uffici, una stanza destinata ad archivio e due bagni.

Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima è stato costruito negli anni sessanta, mediante struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato e solai misti latero - cementizi, la copertura è piana.

Gli infissi esterni sono composti da telaio in ferro verniciato e riquadri in vetro con oscuranti composti da avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno massello. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con ducotone lavabile. Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'Appartamento si presenta in condizioni generali di mantenimento buone e non si evincono particolari segni di degrado.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'intero Fabbricato, del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è una costruzione edificata negli anni sessanta, in attuazione del Progetto Approvato n. 708 del 30/05/1962. Lo stesso ha ottenuto Autorizzazione di Abitabilità in data 29/10/1964.

La distribuzione degli spazi interni è parzialmente difforme al progetto approvato ed alla planimetria catastale, pertanto si rende necessaria una regolarizzazione Urbanistica e Catastale. Inoltre si evince un avanzamento della tamponatura esterna del vano sud – ovest verso l'esterno di circa un metro lineare, per cui si rende necessario il ripristino poiché, tale modifica non è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e non può essere regolarizzata.

Per le regolarizzazioni sopra esposte si stima un costo di € 2.500,00 per spese tecniche, oneri, sanzioni, diritti di segreteria e di € 3.000,00 per opere murarie.

VALORE DELLA PROPRIETA'

Osservando i valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Catania ed i valori provenienti dalle quotazioni immobiliari della zona di riferimento, risulta congrua la seguente valutazione:



Cittadini ▼ Imprese ▼ Professionisti ▼ Intermediari ▼ Enti e PA ▼ L'Agenzia ▼

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, Stesicoro

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1300	1950	L	5,7	8,2	L

- L'unità Immobiliare al sub 6 presenta categoria catastale A/10 "Uffici". La forbice del valore immobiliare presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate va da 1.300,00 €/mq a 1.950 €/mq mentre, le quotazioni immobiliari della zona di riferimento hanno una forbice che va da 1.500,00 €/mq a 2.000 €/mq. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto di stima è collocata in una zona molto elegante della città di Catania, fornita da molti servizi e presenta buone condizioni di mantenimento, si applicano i valori immobiliare massimi pari ad €/mq 1.950,00 (A.d.E.) e ad €/mq 2.000,00 (q.i.l.).

Pertanto:

Valore immobiliare Agenzia delle Entrate =	1.950,00 €/mq
Valore quotazioni immobiliari locali =	<u>2.000,00 €/mq</u>
Valore di mercato medio di zona: (1.950,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 2 =	1.975,00 €/mq

Inoltre sono presenti alcune difformità urbanistiche e catastali, per le quali si stima un costo pari ad € 2.500,00 per spese tecniche, oneri, sanzioni, diritti di segreteria e di € 3.000,00 per opere murarie di ripristino stato dei luoghi, per un totale di € 5.500,00.

Di conseguenza il valore complessivo della proprietà oggetto di stima viene così calcolata:

- Appartamento al sub 6 mq 112,00 x €/mq 1.975,00 = € 221.200,00
 - Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 5.500,00
- Totale valore € 215.700,00**

Ciò premesso, il sottoscritto, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti:

ASSEVERA

che, il valore complessivo di stima della proprietà sopra descritta, la quale consiste in un Appartamento destinato ad Uffici, sito in Catania viale XX Settembre n. 45/G è pari ad € 215.700,00 (euroduecentoquindicimilasettecentovirgolazerozero).

Belpasso, lì 13 maggio 2025

Il Tecnico

Geom. Prastani Davide

ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria Catastale;