

## 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 per n. 24/2024 per , di redigere una perizia tecnica di stima, per poter valutare il valore di unità immobiliari e, più precisamente, un appartamento destinato a civile abitazione e tre posti auto, tutti siti nel Comune di Sant'Alessio Siculo (ME), Via Consolare Valeria (S.S. 114) n. 401. La proprietà dell'appartamento e dei tre posti auto è

in forza dell'Atto di Compravendita del 20/08/1991, Repertorio n. 7348, a firma del Notaio dott. Arturo Pittella con studio in Catania. Avendo effettuato il sopralluogo, visionato gli immobili ed eseguiti i necessari rilievi si è proceduto a redigere le valutazioni di seguito riportate.

**UBICAZIONE**

L'intera proprietà consiste in un appartamento destinato a civile abitazione e tre posti auto esterni, tutti siti nel Comune di Sant'Alessio Siculo (ME), Via Consolare Valeria (S.S. 114) n. 401.

L'Appartamento (particella 175 sub 20) è ubicato al piano terra (rialzato) di un più ampio fabbricato il quale si sviluppa su quattro elevazioni di un piano seminterrato e tre elevazioni fuori terra. L'appartamento confina a nord con appartamento di proprietà altra ditta e corpo scala condominiale, ad est con area su proprietà altra ditta, a sud e ad ovest area condominiale, salvo più esatti confini.

I tre posti auto esterni (particella 84 sub 4, 5 e 6) sono contigui tra loro e confinano a nord ed a sud con proprietà altra ditta, ad est con la particella 76 di proprietà di Rete Ferroviaria Italia S.p.A. e ad ovest con area di manovra, salvo più esatti confini.

**DESCRIZIONE**

L'Appartamento avente particella 175 sub 20 presenta una consistenza di mq 52 circa, ha categoria catastale A/2, Abitazione di tipo Civile e consta di una cucina - soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un terrazzino poso ad est dell'appartamento, con accesso dalla zona soggiorno.

Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima è stato costruito alla fine degli anni ottanta e l'inizio degli anni novanta, mediante struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato e solai misti latero – cementizi, la copertura è piana.

Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato, le porte interne sono in legno tamburato. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con ducotone lavabile. Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

I tre posti auto individuati con particella n. 84 sub 4, 5 e 6 sono dei posti auto esterni, categoria catastale C/6, con una consistenza di mq 10 cadauno.

Si allega Documentazione fotografica.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

L'Appartamento presenta condizioni generali di mantenimento discrete, pur con uno stato di degrado della ringhiera, dovuto all'ossidazione del ferro. Le finiture interne e gli intonaci esterni dei prospetti, sono di discreta qualità e non presentano particolari segni di degrado.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di stima è stato costruito alla fine degli anni ottanta e l'inizio degli anni novanta, in attuazione della Concessione Edilizia del 15/11/1988 n. 22. L'appartamento risulta essere conforme alla planimetria catastale allegata.

**VALORE DELLA PROPRIETA'**

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: SANT'ALESSIO SICULO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	3,8	5,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1250	L	3,3	4,9	N

- L'unità immobiliare destinata a civile abitazione presenta categoria catastale A/2 "Abitazione di tipo Civile". La forbice del valore immobiliare presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate va da 1050 €/mq a 1550 €/mq mentre, le quotazioni immobiliari della zona di riferimento hanno una forbice che va da 1.200 €/mq a 1.500 €/mq. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata alla fine degli anni ottanta ed all'inizio degli anni novanta e che si presenta in discrete condizioni di mantenimento, si applicano i valori immobiliare medi pari ad €/mq 1.300,00 (A.d.E.) ed €/mq 1.350,00 (q.i.l.).

Pertanto:

Valore medio immobiliare Agenzia delle Entrate = 1.300,00 €/mq

Valore medio quotazioni immobiliari locali = 1.350,00 €/mq

**Valore di mercato medio di zona:  $(1.300 \text{ €/mq} + 1.350 \text{ €/mq}) / 2 = 1.325,00 \text{ €/mq}$**

- I tre Posti Auto presenta categoria catastale C/6 "Autorimesse". Poiché nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non sono presenti le quotazioni immobiliari per le autorimesse, ci si avvarrà solo delle quotazioni immobiliari del Mercato Immobiliare della zona di riferimento. Poiché, alla data odierna, nel comune di Sant'Alessio Siculo non risultano essere in vendita posti auto esterni saranno presi in considerazione le quotazioni dei posti auto coperti, considerando una decurtazione del 50%. Le quotazioni dei posti auto coperti del Comune di Sant'Alessio Siculo hanno una forbice che va da 900,00 €/mq a 1.200 €/mq.

Pertanto:

**Valore di mercato medio:  $((900 \text{ €/mq} + 1.200 \text{ €/mq}) / 2) \times 50\% = \dots 525,00 \text{ €/mq}$**

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

- Appartamento al part.Illa 175 sub 20 mq 52,00 x €/mq 1.325,00 = ..... € 68.900,00
- Posti Auto part.Illa 84 sub 4, 5 e 6 mq (3 x 10,00) x €/mq 525,00 = .... € 15.750,00

**Totale valore € 84.650,00**

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

### ASSEVERA

che, il più probabile valore complessivo di stima, della proprietà sopra descritta, consistente in un Appartamento destinato a civile abitazione e tre posti auto esterni, siti nel Comune di Sant'Alessio Siculo (ME) Via Consolare Valeria (S.S. 114) n. 401 è pari ad € 84.650,00 (eurotantaquattromilaseicentocinquantavirgolazerozero).

Belpasso, li 09/05/2025

Il Tecnico



**ELENCO ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Elaborato Planimetrico;
- 5) Mappa Catastale.

