



PERIZIA TECNICA DI STIMA VALORE IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Chiantello Giovanni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1862, con studio in Paternò via Santa Caterina n. 18, ha ricevuto l'incarico dal _____, quale proprietario dell'immobile di seguito descritto, di redigere una perizia tecnica di stima, per poterne valutare il valore e, più precisamente, un fabbricato destinato a civile abitazione ed un garage, siti in Catania, via dei Piccioni 17 e 19.

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 immobile destinato a civile abitazione (facente parte di un più ampio corpo di fabbrica) ed un garage. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia si sviluppa su sei elevazioni di cui un piano interrato e cinque piani fuori terra mentre. Le due unità immobiliari sono site in Catania via dei Piccioni, con accesso dal civico 17 per l'appartamento e dal civico 19 per il garage. Sono riportati al Catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 21, particella n. 220, subalterni 15 e 65.

L'appartamento al sub 15, posto al piano secondo, confina a nord con area su via dei Piccioni, a sud con area su proprietà altra ditta, ad est con appartamento altra ditta e ad ovest con area su corsia condominiale. Il garage al sub 65, posto al piano interrato, confina a nord ed a sud con garage altre ditte, ad est con terrapieno e ad ovest con corsia di manovra condominiale.

DESCRIZIONE

L'intero Fabbricato, del quale fa parte l'immobile in oggetto, è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 226 rilasciata dal Comune di Catania in data 12/04/1986. Successivamente, in data 29/07/1988 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

L'Appartamento è posto al piano secondo, misura 89 mq circa e si compone di un ingresso – soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno una cucina, una piccola lavanderia ed una veranda collocata sul balcone posto sul prospetto sud dell'appartamento. Il garage è posto al piano interrato e si compone di un unico locale.

La struttura è in cemento armato del tipo intelaiato, con solai misti latero-cementizi.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con oscuranti a serranda avvolgibile, 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 idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento, anch'esso sottotraccia, è composto da elementi radianti in alluminio e caldaia murale a gas. Si allega Documentazione fotografica.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'Immobile si presenta in condizioni generali di mantenimento discrete, pur presentando uno stato di degrado del calcestruzzo dei ballatoi, dovuto alle infiltrazioni di acqua piovana. La struttura in c.a. non presenta segni di cedimento. Le finiture interne e gli intonaci esterni dei prospetti, ad eccezione degli intonaci dei balconi, sono di discreta qualità e non presentano particolari segni di degrado. Le ringhiere dei due balconi posti a nord ed a sud dell'appartamento presentano vari punti di logoramento in fase avanzata.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'intero Fabbricato, del quale fa parte l'immobile in oggetto, è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 226 rilasciata dal Comune di Catania in data 12/04/1986. Successivamente, in data 29/07/1988 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità. La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è conforme al progetto approvato ed alle planimetrie catastali, ad eccezione di una veranda collocata sul balcone posto sul prospetto sud, per il quale non è stata rilasciata alcuna autorizzazione, pertanto sarà necessaria la regolarizzazione.

Per tale regolarizzazioni si stima un costo di € 1.000 circa.

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:

- 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 1000 €/mq a 1.500 €/mq mentre, le quotazioni immobiliari della zona di riferimento hanno una forbice che va da 900 €/mq a 1.300 €/mq. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato nella seconda metà degli anni '80, si applicano i valori immobiliare medi pari ad €/mq 1.250,00 (A.d.E.) ed €/mq 1.100,00 (q.i.l.). Considerando che il fabbricato, allo stato di fatto, necessita lavori di ristrutturazione per il ripristino dei balconi e delle ringhiere, si stimano tali interventi con un costo di 5.000,00 €/mq.

Pertanto:

Valore medio immobiliare Agenzia delle Entrate =

1.250,00 €/mq

Valore medio quotazioni immobiliari locali =

1.100,00 €/mq

Valore di mercato medio di zona: $(1.250 \text{ €/mq} + 1.100 \text{ €/mq}) / 2 = 1.175,00 \text{ €/mq}$

La superficie commerciale per le aree esterne dell'immobile (cortili, terrazze, verde privato, etc.) viene calcolata con un'incidenza pari al 15% per i primi 25 mq di superficie e per il 2% per i successivi mq di superficie. La superficie dei balconi di pertinenza al sub 15 è di mq 11,50 circa,

pertanto:

- Terrazza e balconi mq $11,50 \times 15\% =$ mq 1,70;

totale sup. mq 1,70

La superficie commerciale complessiva dei sub 15 e 65, da moltiplicare per il valore medio dell'immobile è pari a **mq 90,70** (mq 89,00 + 1,70).

- Il garage posto al piano interrato presenta categoria catastale C/6 "Autorimesse". La forbice del valore immobiliare presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate va da 700 €/mq a 1000 €/mq mentre, le quotazioni immobiliari della zona di riferimento hanno una forbice che va da 750 €/mq a 1.300 €/mq. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato nella seconda metà degli anni '80, si applicano i valori immobiliare medi pari ad €/mq 850,00 (A.d.E.) ed €/mq 1.025,00 (q.i.l.). Si applica il valore medio delle sopra indicate quotazioni.

Pertanto:

Valore medio immobiliare Agenzia delle Entrate = 850,00 €/mq

Valore medio quotazioni immobiliari locali = 1.025,00 €/mq

Valore di mercato medio di zona: $(850 \text{ €/mq} + 1.025 \text{ €/mq}) / 2 = 937,50 \text{ €/mq}$

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

- Appartamento al sub 15 mq $90,70 \times \text{€/mq } 1.175,00 =$ € 106.572,50
 - Garage al sub 65 mq $19,00 \times \text{€/mq } 937,50 =$ € 17.812,50
 - Costi di regolarizzazione urbanistica: - € 1.000,00
 - Costi di ristrutturazione balconi: - € 5.000,00
- Totale valore € 118.385,00**

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, consistente in un Appartamento destinato a civile abitazione ed un garage, siti in Catania via dei Piccioni al nn. 17 e 19 è pari ad € 118.385,00 (eurocentodiciottomilatrecentottantacinquevirgolazerozero).

Belpasso, lì 06 novembre 2024

Il Tecnico

Arch. Chiantello Giovanni

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PATERNÒ

VERBALE DI GIURAMENTO

ERON. 1210/2024

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 06 del mese di novembre, presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Paternò, si è presentato Architetto Chiantello Giovanni, identificato mediante C.I. n. , rilasciata da COMUNE DI PATERNÒ in data , iscritto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1862, con studio in Paternò via Santa Caterina n. 18, che chiede di convalidare con il giuramento la superiore perizia per conto del

Lo stesso, invitato a farlo, ha giurato nel modo seguente: **"Giuro di avere bene e fedelmente operato nelle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità"**.

Il Tecnico

Dott.