

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

Stima del valore di mercato fabbricati ubicati nel Comune di Catania (CT)
Fog. 25, part.lla 233 sub. 5, part.lla 236 sub. 3, part.lla 236 sub. 4

Premessa

Il sottoscritto Arch. Palazzotto Giuseppe, con studio tecnico in Adrano in via Biviere n. 45, regolarmente iscritto al n. 1508 dell'ordine degli architetti di Catania, in esecuzione dell'incarico ricevuto da parte del dott. Orazio Lorenzo Barbagallo, nato a Catania il 10/08/1966 cod. fisc. BRBRLR66M10C351G, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, con studio in via Trinacria n. 11 in Tremestieri Etneo (CT), nella qualità di Liquidatore della Procedura n. 44/2024 L.C., redige la seguente relazione peritale di stima, relativa alla più probabile valutazione sul prezzo da attribuire a degli immobili ubicati in Catania, e precisamente:

1. Fabbricati siti nel Comune di Catania, censiti al N.C.E.U. al
 - Fog. 25 – Part. 233 – sub. 5 – via Acquedotto Greco n. 208 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 58, classe 6, consistenza 2 vani, rendita €. 64,04
 - Fog. 25 – Part. 236 – sub. 3 – via Montepetroso n. 54 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 29, classe 9, consistenza 1 vani, rendita €. 51,65
 - Fog. 25 – Part. 236 – sub. 4 – via Montepetroso n. 52Bis - P.T. – Cat. C/2, classe 4, consistenza 29 mq., rendita €. 67,40.

I beni immobiliari in oggetto, localizzati tra la via Acquedotto Greco n. 208 e la via Montepetroso n. 54 e 52bis, risulta nella proprietà dei germani

- [REDACTED], proprietario del 50% ,
- [REDACTED] proprietario del 50%.

Il sottoscritto tecnico per adempiere all'incarico ricevuto, acquisiti nel contempo i documenti preliminari inerenti all'oggetto della stima, forniti [REDACTED] di supporto all'identificazione del sito di che trattasi, in data 12/03/2025, ha eseguito un sopralluogo al fine di prendere visione dei beni oggetto di stima e constatarne lo stato manutentivo e la consistenza.

Ai fini della redazione della presente, che volge come già detto a calcolare il più probabile valore di mercato di beni immobiliari, si è avvalso per l'attribuzione dei valori, dei parametri riportati sulla banca dati dell'agenzia del territorio (Catania), e dai prezzi di mercato di compravendite di beni aventi le stesse omogenee caratteristiche.

Descrizione dei Fabbricati**Caratteristiche**

I beni oggetto di stima sono siti nel Comune di Catania tra la via Acquedotto Greco e la via Montepetroso, e sono censiti al NCEU al foglio 25, part.lla 233 sub. 5, part.lla 236 sub. 3, e part.lla 236 sub. 4.

I tre subalterni sono tutti localizzati al piano terra.

In prossimità dei fabbricati, sono presenti esercizi commerciali, parcheggi, parchi, attività artigianali, banche, agenzie di servizi, stazioni di servizio, abitazioni.

CONSISTENZA:

- Fog. 25 – Part. 233 – sub. 5 – via Acquedotto Greco n. 208 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 58, vani 2;

- Fog. 25 – Part. 236 – sub. 3 – via Montepetroso n. 54 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 29, vano 1;
- Fog. 25 – Part. 236 – sub. 4 – via Montepetroso n. 52Bis - P.T. – Cat. C/2, mq. 29 .

TOTALE categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) = 87 mq.

TOTALE categoria C/2 (deposito) = 29 mq.

I fabbricati sono in cattivo stato di conservazione, sono privi di utenze ed impianti, ed abbisognano di urgenti interventi di ristrutturazione, specie strutturali ed energetici.

CONSIDERAZIONI DI STIMA

(Immobili)

Il criterio di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato che i beni immobili (fabbricati A/5 e C/2) hanno, è quello sintetico comparativo in base al parametro del mq. di superficie.

Pertanto tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione, di quanto esposto nei punti precedenti, assolti gli accertamenti del caso, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornata al secondo semestre dell'anno 2024) e tenendo conto dei prezzi di vendita di fabbricati simili nella stessa zona, si determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato in :

- 475,00 €/mq per la superficie dei fabbricati con categoria A/5 (mq. 87)
- 600,00 €/mq per la superficie del fabbricato con categoria C/2 (mq. 29)

considerando tali valori nella media per tipologia e collocazione.

Sommariamente si ha:

- a) 475,00 €/mq x 87 mq. = **€. 41.325,00 (cat. A/5)**
- b) 600,00 €/mq x 29 mq. = **€. 17.400,00 (cat. C/2)**

Sommatoria Complessiva degli immobili :

- a) + b) = 41.325,00 + 17.400,00 =
- TOTALE COMPLESSIVO 1 + 2 = €. 58.725,00**

In definitiva, il sottoscritto tecnico a seguito delle superiori analisi e considerazioni per i beni oggetto di stima,

ATTESTA ED ASSEVERA

che la quota parte da attribuire alle ditte intestatarie è la seguente:

- [REDACTED], **quota parte 50% = €. 29.362,50**
- [REDACTED], **quota parte 50% = €. 29.362,50**

Adrano li 20/03/2025

Il Tecnico
arch. Palazzotto Giuseppe
(documento firmato in digitale)

Palazzotto
Giuseppe
ARCHITETTO
23.03.2025
12:14:12
GMT+01:00