

Oggetto: Perizia di stima relativa al più probabile valore di mercato di appartamento ad uso abitativo sito con annesso garage siti nel comune di Acicastello, Frazione di Ficarazzi (CT), Via Tripoli 81/B, piano secondo e piano S1, in Catasto al Foglio n.5, part.III n. 332 sub. 5 cat. A/3 l'appartamento, e Foglio n. 5 part.III n. 332 sub. n. 21 il garage.

Ditta comproprietaria: _____ (Proprietà per 1/9)

a) Premessa

Lo scrivente Geom. Marino Aldo nato ad Acireale il 27/10/1952 e con studio in S. Agata li Battiati Via S.

Michele Arcangelo n. 30, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catania al n.

1661, ha avuto incarico verbale dal Sig. _____

residente a _____

di redigere una perizia di stima attestante il più

probabile valore di mercato dell'appartamento ad uso abitativo con annesso garage siti nel comune di

Acicastello (CT), Via tripoli 81/B, piano secondo e piano S1, di cui lo stesso è comproprietario nella misura

di 1/9.

Lo scrivente per l'espletamento dell'incarico si è recato sui luoghi in data 18/12/2020 al fine rilevare

personalmente quanto necessario a redigere la perizia in oggetto.

b) Descrizione dell'immobile

E' oggetto di valutazione di mercato un appartamento ad uso abitativo con annesso garage facente parte di

un edificio in condominio a più elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Acicastello frazione Ficarazzi

(CT), Via Tripoli 81/B, rilevato in Catasto al Foglio n.5, part.III n. 332, sub. 5 cat. A/3 l'appartamento, e

Foglio n. 5 part.III n. 332 sub. n. 21 il garage.

L'appartamento è composto da tre vani utili, più ingresso-disimpegno, cucina e wc, il tutto per una superficie coperta di mq 80,00.

Fanno parte dell'unità abitativa inoltre, due balconi a contorno dei tre prospetti esposti verso sud, est e ovest.

L'unità immobiliare in oggetto risulta completa e rifinita in ogni sua parte; le rifiniture sono del tipo economico ed in medio stato manutentivo.

Il vano garage posto a piano cantinato interessa una superfice circa mq 22,00.

Il fabbricato cui fa parte l'unità è stato edificato nell'anno 1995 e risulta realizzato con struttura in cemento armato, le tamponature ed i tramezzi sono in laterizi forati, e la copertura è a tetto.

L'unità abitativa risulta fornita di impianto elettrico e di impianto idrico eseguiti in sottotraccia e perfettamente funzionanti.

Gli immobili allo stato attuale si rilevano in normale stato manutentivo dato dall'usura del tempo e dall'uso.

c) Valore di mercato degli immobili

Il valore dell'unità immobiliare viene determinato secondo il più probabile valore di mercato per comparazione dei beni in oggetto con beni simili aventi caratteristiche pressoché identiche oggetto di recenti compravendite in zona.

Tale più probabile valore di mercato è chiaramente da intendersi orientativo e tanto più vicino al valore reale, quanto più in presenza di un sfera di mercato in equilibrio fra domanda e offerta.

In atto il mercato immobiliare, vede la presenza di una forte offerta di immobili in vendita a fronte di una limitata richiesta di acquisto.

Lo scrivente, che opera nel settore immobiliare dall'anno 1978, ha eseguito una attenta analisi di zona, anche con l'ausilio di agenti immobiliari, al fine di potere determinare il più probabile valore medio di mercato il più aderente possibile all'immobile in questione.

Nel caso in oggetto, tenuto conto dello stato dell'immobile di non recente edificazione, del mercato che in atto vede una forte presenza di immobili in vendita a fronte di una debole richiesta, considerando inoltre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si può stabilire un valore medio di mercato pari a € 1.000,00/mq (Mille/00/mq) per l'unità abitativa e € 650,00/mq (Seicentocinquanta/00/mq) per il vano garage.

Considerando le dimensioni degli immobili si determina un più probabile valore di mercato delle unità in oggetto pari a:

Unità abitativa a piano secondo	mq 80,00 x € 1.000,00/mq	= € 80.000,00
Vano garage a piano cantinato	mq 22,00 x € 650,00/mq	= € 14.300,00

Sommano in totale € 94.300,00
(Novantaquattromilatrecento/00)

Valore quota € 94.300,00 x 1/9 = € 10.478,00 (Diecimilaquattrocentosettantotto/00)

Tanto dovuto per quanto conferitomi.

S. Agata li Battiati, 23/06/2022

Il tecnico
(Geom. Aldo Marino)