



STUDIO TECNICO Ing. MARIO LODICO
Via Lambruschini, 7 90020 - CASTELLANA SICULA (PA)
Tel./Fax 0921 562433 Cell. 349 7577327
e-mail: ingmlodico@alice.it pec: mario.lodico@pec.it

COMUNE DI CASTELLANA SICULA

Provincia di PALERMO

OGGETTO: Redazione Perizia di Stima sui Fabbricati adibiti a:

- civile abitazione sito in via Libertà n° 98-100 nel Comune di CASTELLANA SICULA (PA). - C. F. Fg. 18 p.IIa 717;
- magazzino sito in via Augusta n° 47 nel Comune di CASTELLANA SICULA (PA). - C. F. Fg. 18 p.IIa 334.

DITTA: XXXXXXXXXX

ELABORATO: **Perizia di Stima**

TAVOLA

SCALA: _____

DATA: 02.02.2023

IL TECNICO

Mario Lodico


PERIZIA DI STIMA**1. - PREMESSA**

In data 25.01.2023 il sottoscritto Ing. Mario Lodico regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 6379 con sede in Castellana Sicula (Pa), via Lambruschini n. 7, ha ricevuto incarico dalla sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e residente in via ██████████ per la determinazione del probabile valore di mercato di

1. *Fabbricato adibito a civile abitazione sito in Via Libertà n°98-100 nel Comune di Castellana Sicula (Pa);*
2. *Fabbricato adibito a magazzino sito in via Augusta n°47 nel Comune di Castellana Sicula (Pa).*

2.- DATI CATASTALI E PROVENIENZA

I fabbricati oggetto di perizia risultano identificati al **C.F.** del Comune di Castellana Sicula (Pa) al **foglio 18** come segue

- particella 717 piano P T-1-2 categoria A/4 classe 3 consistenza 4 vani, Via Libertà n.98-100.

Ditta proprietà:

1. ██████████ nata a ██████████ c.f.

██████████ - Proprietà per 1/3;

2. ██████████ nato a ██████████ c.f.

██████████ - Proprietà per 1/3;

3. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.

[REDACTED] – Proprietà per 1/3;

Provenienza:

- Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio locale di Piombino – in data

[REDACTED] al n° [REDACTED] Volume [REDACTED];

➤ particella 334 piano P T categoria A/5 classe L consistenza 1,5 vani, Via

Augusta n.47.

Ditta proprietà:

1. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.

[REDACTED] – Proprietà per 2/4;

2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.

[REDACTED] – Proprietà per 1/4;

3. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.

[REDACTED] – Proprietà per 1/4;

Provenienza:

- Atto di compravendita del 27/04/1993 Notaio dott. Salvatore Puglisi di Petralia Sottana (PA), Repertorio [REDACTED] Raccolta N. [REDACTED] Registrato in

Petralia Sottana (Pa) al [REDACTED]

- Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio locale di Piombino – in data

[REDACTED] al n° [REDACTED] Volume [REDACTED].

3.- CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

3.1 - Il fabbricato adibito a civile abitazione, sita in via Libertà n.98-100, risulta composto da tre elevazioni fuori terra.

Il fabbricato oggetto di stima ed è composto: da un vano a piano terra adibito a soggiorno/cucina e piccolo w.c., un vano a piano primo adibito a camera da letto e w.c. e un vano sottotetto a secondo piano con terrazzo coperto.

- **Finiture esterne:** prospetto rifinito con intonaco e colore, infissi in legno e scure.

- **Finiture interne:** Pavimentazione di tutti i vani con pavimenti di tipo a scaglie, pareti e soffitti con intonaco e tonachina. Porte interne in legno tamburato.

- **Impianti:** acqua potabile municipale, energia elettrica, impianto fognario.

3.2 - Il fabbricato adibito a magazzino, sito in via Augusta n.47, risulta composto da una elevazione fuori terra.

- **Finiture esterne:** prospetto rifinito con intonaco e colore, infissi in ferro.

- **Finiture interne:** allo stato grezzo.

- **Impianti:** acqua potabile municipale, energia elettrica, impianto fognario.

I due fabbricati sopra descritti occorrono di manutenzione ordinaria e straordinaria

(coperture)

4. - CONSISTENZA

- Fabbricato foglio 18 particella 717 – Via Libertà n. 98-100 Castellana Sicula (PA):

SC= 66 m²

- Fabbricato foglio 18 particella 334 – Via Augusta n. 47 Castellana Sicula (PA):

SC= 25 m²

5. - CONSIDERAZIONI URBANISTICHE

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati in oggetto ricadono in Zona "A" Centro Storico del vigente P.R.G. del Comune di Castellana Sicula (Pa).

6. - VALUTAZIONE

Considerando l'ubicazione e lo stato d'uso degli immobile, adibiti a civile abitazione e magazzino, il suo valore potenziale, tenuto conto delle caratteristiche strutturali, delle finiture interne ed esterne, e tenuto conto dei prezzi correnti sul libero mercato, per gli immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame, la determinazione del più probabile valore verrà effettuata secondo il metodo comparativo, cioè si provvederà a stabilire il valore unitario a m² di superficie lorda incrociando e mediando i valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

6.1 – Determinazione del Valore unitario di riferimento da dati O.M.I.

Nel caso in esame, essendo la zona in cui è edificato il fabbricato densa di fabbricati simili a quello in oggetto di stima, ed essendo la stessa zona oggetto di studio da parte dell'Agenzia del Territorio mediante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), al fine di addivenire al valore dell'unità immobiliare in oggetto lo scrivente ritiene opportuno avvalersi dei dati forniti dall'O.M.I. riferiti al primo semestre del 2022.

I valori unitari fissati per la stima degli immobili in oggetto saranno i seguenti:

Provincia: PALERMO

Comune: CASTELLANA SICULA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

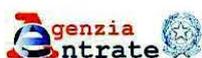
Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Destinazione: RESIDENZIALE

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo civile | NORMALE | 460 | 650 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 420 | 610 | L |
| Box | NORMALE | 385 | 530 | L |



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: CASTELLANA SICULA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

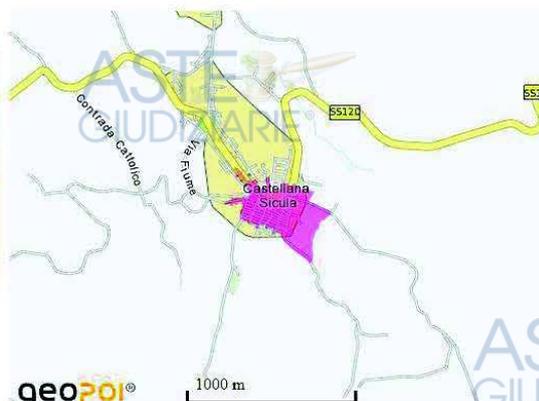
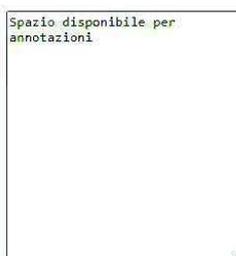
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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 | 460 | 650 | L | 1,7 | 2,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 420 | 610 | L | 1,6 | 2,2 | L |
| Box | Normale | 385 | 530 | L | 2,2 | 2,5 | L |

Stampa

Legenda



Mediando i valori si ottiene:

- Fabbriato adibito a civile abitazione (tipo economico):

$$\text{€/m}^2 (420,00 + 610,00)/2 = 515,00 \text{ €/m}^2$$

- Fabbriato adibito a magazzino:

$$\text{€/m}^2 (385,00 + 530,00)/2 = 457,50 \text{ €/m}^2$$

Viene ora effettuata una Stima per coefficienti di differenziazione: vengono considerati dei coefficienti di differenziazione che vengono moltiplicati tra di loro ottenendo così il coefficiente globale per correggere i valori unitari ottenuti sopra.

Coefficienti di differenziazione:

| | | Fg.18 p.lla 717 | Fg. 18 p.lla 334 |
|--------------|----------|--------------------|---------------------|
| VETUSTA' | >50 anni | 0,70 | 0,70 |
| FINITURE | Civili | 0,95 | 0,80 |
| MANUTENZIONE | Scarsa | 0,90 | 0,80 |
| ESPOSIZIONE | nord | 0,95 | 0,95 |

• **Fabbricato Fg. 18 p.lla 717:**

$$K = 0,70 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 = 0,568575$$

$$V = 0,568575 \times 515,00 \text{ €/m}^2 = 292,82 \text{ €/m}^2 \sim 295,00 \text{ €/m}^2$$

• **Fabbricato Fg. 18 p.lla 334:**

$$K = 0,70 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = 0,568575$$

$$V = 0,4256 \times 457,50 \text{ €/m}^2 = 194,71 \text{ €/m}^2 \sim 195,00 \text{ €/m}^2$$

Pertanto

ASTE GIUDIZIARIE® **SI RITIENE**

equo assegnare, nella maniera più aderente alla realtà dell'attuale mercato, agli immobili sopra descritti, il valore al m² di superficie così distinto:

- civile abitazione

$$V = 295,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui avremo:

$$V_c = SC \times V$$

$$V_c = m^2 66,00 \times \text{€/m}^2 295,00 = \text{€ } 19.470,00$$

• magazzino

$$V = 195,00 \text{ €}/\text{m}^2$$

Per cui avremo:

$$V_c = SC \times V$$

$$V_c = \text{m}^2 25,00 \times \text{€}/\text{m}^2 195,00 = \text{€} 4.875,00$$

Pertanto fatte tutte le opportune considerazioni e valutazioni si presume che i fabbricati in oggetto, allo stato attuale in cui si trovano, hanno un valore rispettivamente (in cifra tonda) pari a:

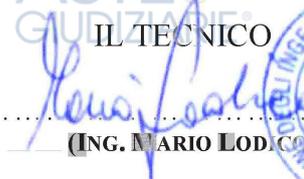
- **€ 20.000,00** *il fabbricato adibito a civile abitazione;*
- **€ 5.000,00** *il fabbricato adibito a magazzino.*

Tanto è stato richiesto al sottoscritto ed in fine del vero si rilascia la presente relazione di stima.

Allega:

- documentazione fotografica.

Castellana Sicula, 02 febbraio 2023

IL TECNICO

.....
(ING. MARIO LODICO)

