

dott. arch. Pippo Gianformaggio

Via San Nicolò n°18 – 95042 Grammichele (CT)
tel. 339/8426454 – e.mail: pippo.gianformaggio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

Dell'appartamento posto a piano terra lato sinistro e del box auto posto a piano seminterrato lato sinistro della palazzina "A", sita in Riposto via G. Di Maria, individuati in catasto rispettivamente al foglio 3 part. 536 sub 4 cat. A/2 e al foglio 3 part. 536 sub 10 cat. C/6.

Riferimento planimetrico A.1 e A.2

Premessa

Il sottoscritto dott. arch. Pippo Gianformaggio nato a Ragusa il 18/05/1977, cod. fisc. GNF PPP 77E18 H163R, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catania al n°1608, con recapito in Grammichele (CT) via San Nicolò n°18, ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'avv. Giuseppe Piccolo, nato a Grammichele (CT) il 21/04/1956 con studio in Grammichele (CT), Corso Cavour n°75, nella qualità di commissario liquidatore della "COOPERATIVA EDILIZIA LE QUATTRO STAGIONI ARL" con sede in Riposto, via Roma n°57, posta in liquidazione coatta amministrativa giusto D.A. n°195/GAB del 12/04/2011, ha redatto la seguente perizia di stima finalizzata alla:

- 1- Descrizione dettagliata dello stato di fatto e della consistenza degli immobili;
- 2- Valutazione del valore di mercato degli immobili allo stato attuale.

1. Relazione:

1.1 Ubicazione dell'immobile:

L'immobile oggetto della presente descrizione e valutazione è costituito dall'appartamento e del box auto posti rispettivamente al piano terra lato sinistro e al piano seminterrato lato sinistro della palazzina "A" del complesso edilizio ubicato tra le vie G. Di Maria e C. Salice (già strade 54 e 55) del Comune di Riposto.

In catasto l'appartamento e il box auto sono individuati rispettivamente al foglio 3 part. 536 sub 4 cat. A/2 e al foglio 3 part. 536 sub 10 cat. C/6.

1.2 Descrizione del complesso edilizio e della palazzina "A":

Il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile in oggetto è posto ai margini di una zona di espansione del Comune di Riposto alla distanza di circa 1.5 km dal centro città, alla distanza di circa 1.2 km dal mare e 1.5 km dal porto e a circa 2.0 km dalla vicina città di Giarre. Inoltre il sito è ubicato a circa 1.6 km dal centro della zona balneare di Torre Archirafi. La zona, nel suo insieme risulta dotata di urbanizzazione primaria (viabilità esterna, illuminazione, rete idrica e fognaria). Inoltre nelle immediate vicinanze sono presenti, un supermercato, una chiesa, impianti sportivi e punti di fermata del sistema di trasporto urbano.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il complesso, è costituito da 10 palazzine a tre elevazioni fuori terra e una semi-interrata, in cui sono stati ricavate 6 u.a. per ogni palazzina.

La palazzina "A", ove è inserito l'immobile in oggetto, è posta all'interno di un'area delimitata da muretti in c.a. dell'altezza di circa mt 1.00, privi di soprastante ringhiera.

Le aree di pertinenza della palazzina, nelle parti carrabili, sono pavimentate con strati di conglomerato bituminoso, mentre le aree destinate a verde risultano incolte e prive di qualsiasi intervento di piantumazione e sistemazione a verde.

Gli spazi comuni (camminamenti, scale esterne, rampe di accesso) sono grossolanamente rifinite. In taluni parti mancano ancora le pavimentazioni e i battiscopa.

La palazzina, ancorché dotata di vano ascensore, risulta sprovvista di tutti i macchinari relativi al sistema di sollevamento.

L'edificio nelle finiture esterne è caratterizzato da pareti intonacate con intonaco di tipo plastico, da infissi in alluminio preverniciato bianco dotate di avvolgibili in plastica, da ringhiere in ferro e dalla copertura a tetto.

Nel complesso, lo stabile, si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se già sono emerse in taluni parti (ballatoi e frontalini) crepe e scrostamenti dell'intonaco e la vetrata del corpo scala consente vistose infiltrazioni d'acqua.

1.3 Descrizione dell'appartamento:

L'appartamento oggetto di stima è ubicato sul lato sinistro del piano rialzato della palazzina "A". Attualmente l'appartamento risulta essere occupato dalla Sig.ra Puglia Gina.

L'appartamento è composto da un ampio salone-salotto, da due camere da letto da una cucina, da un bagno, da una lavanderia e da un ripostiglio. Inoltre l'appartamento è dotato di tre balconi posti a servizio del salone-salotto, di una delle camere da letto e della cucina.

La superficie lorda dell'appartamento misura mq 131.85, quella netta misura mq 113.28, mentre la superficie lorda dei balconi misura mq 20.16.

L'appartamento risulta rifinito in ogni parte ed è in buono stato di manutenzione.

Gli elementi caratteristici sono: pavimenti in monocottura, infissi esterni in alluminio preverniciato dotati di avvolgibili, infissi interni in legno tamburato, pareti e soffitti rivestiti da uno strato di rinzaffo del tipo premiscelato rifinito con gessino o scagliola e tinteggiati con pittura idro lavabile.

Il bagno e la lavanderia sono rifiniti con piastrelle di ceramica fino all'altezza di mt 2.00, mentre la parte restante è rifinita con uno strato di rinzaffo del tipo premiscelato rifinito con gessino o scagliola e tinteggiati con pittura idro lavabile.

TRIBUNALE DI PALERMO
UFFICIO DI PAGINE GIUDIZIARIE
PUBBLICAZIONE
ARCA 19
SERVIZIO A
2003

I sanitari sono in porcellana. In particolare nel bagno risultano presenti, la vasca, il water, il bidet e il lavandino, mentre la lavanderia risulta dotata di water, pilozza e piatto doccia.

Le reti, idrica, fognaria ed elettrica, sono del tipo sottotraccia, così come l'impianto di riscaldamento caratterizzato da radiatori in alluminio e caldaia autonoma a gas metano.

La rete idrica e la rete fognaria sono collegati alle reti comunali, così come la rete di approvvigionamento del gas.

1.4 Descrizione del box auto:

Il box auto è ubicato sul lato sinistro del piano semi interrato della palazzina "A".

Tale locale delle dimensioni lorde di mq 20.85 e nette di mq 17.00, è accessibile dalla parte posteriore dell'edificio mediante una porta in lamierino zincato. Inoltre il locale è provvisto di una piccola finestra.

Il box risulta intonacato nelle pareti e nel soffitto. La pavimentazione è in battuto di cemento. Inoltre il locale risulta dotato di impianto elettrico.

Il locale si presenta in discreto stato di manutenzione.

1.5 Situazione tecnico-urbanistica:

Il complesso edilizio realizzato dalla cooperativa edilizia "Le quattro stagioni arl" è composto da 10 palazzine denominate in successione dalla lettera "A" alla lettera "L".

La realizzazione è stata caratterizzata da un complicato iter tecnico-urbanistico-normativo in parte ancora da completare. Inoltre dal confronto tra gli atti autorizzatori e le opere eseguite sono emerse discordanze che in qualche modo influiscono sulla valutazione dei beni oggetto di stima.

Infatti, il valore delle singole unità abitative, risente dalle carenze tecnico-urbanistiche-normative connesse alla realizzazione delle varie palazzine di cui sono parte.

Al fine quindi di rilevare tutti gli elementi che influiscono sulla valutazione definitiva dei beni oggetto di valutazione, risulta necessario valutare gli adempimenti eseguiti o ancora da eseguire per il raggiungimento degli atti conclusivi dell'iter tecnico amministrativo.

A tal proposito, si riporta la seguente tabella riassuntiva delle autorizzazioni, nulla osta, conformità, certificazioni che le varie palazzine dello stesso comparto devono possedere al fine del completamento dell'iter autorizzativo e al fine dell'ottenimento del certificato di abitabilità necessario per una corretta commercializzazione del bene:



Palazzine "A", "B", "C"	
ADEMPIMENTI NORMATIVI	STATO DELLA PRATICA
Concessione edilizia	n° 920150 del 14/06/1994 - variante n° 920151 del 13/07/1999
Autorizzazione ex art 18 L. 64/74	emessa
Conformità alla C.E.	difformità tra progetto e opere realizzate
Conformità ex 16 e 43 L. 457/78	emessa
Relazione struttura ultimata	emessa
Certificato di collaudo statico	emesso
Conformità ex art. 28 L. 64/74	emesso
accatastamento	eseguito
Perizia Giurata del D.L. ex L.R. 17/94 e adempimenti connessi	da redigere
Certificato di agibilità	non emesso
Residui oneri di urbanizzazione	€ 30.731,67

2. Processo di valutazione:

2.1 Scopo della stima:

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità abitativa costituita da:

- a) Appartamento posto sul lato sinistro del piano terra della palazzina "A";
- b) Box auto annesso;

2.2 Criteri e metodologie estimative:

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta, con il bene, maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili ubicati nelle vicinanze del bene da stimare e ricavati dalle indagini effettuate in loco.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore nonché dai valori di stima rilevati dall'Agenzia delle Entrate.

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima dell'u.a. in oggetto, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni.

La corsa del mercato immobiliare italiano registrata fino a qualche anno fa, oggi, ancorché il "bene mattone" risulta essere ancora un bene rifugio, in un clima di recessione e in una condizione economica e sociale alquanto instabile, è finita.

Nell'ultimo anno, in particolare, si è registrato un brusco decremento delle compravendite a fronte di un'offerta sempre crescente di case in vendita.

Nelle città medio piccole, come può essere considerata la Citta di Riposto, la diminuzione dei prezzi ha riguardato soprattutto gli immobili non di pregio, ubicati in zone di espansione distanti dai centri storici, ove ancora dalle nostre parti, è concentrata la maggior parte dei servizi e delle attrezzature socio, culturali, ricreative.

La congiuntura economica infine, ha colpito più duramente quella fascia di persone potenzialmente interessate all'acquisto di case realizzate mediante l'edilizia sovvenzionata.

Nella zona oggetto di studio, caratterizzata da un elevato numero di edifici realizzati mediante edilizia sovvenzionata, sono stati rilevati numerosi appartamenti in vendita nonostante la giovane età degli stessi immobili.

2.3 Stima del bene:

Comparati i valori di mercato di immobili simili a quello in oggetto e ricavati nella zona in questione, si è rilevato che il range dei valori unitari più probabili per i beni in studio sono:

appartamento: min 850,00 €/mq max 1.150,00 €/mq

box auto: min 700,00 €/mq max 950,00 €/mq

Considerato quanto riportato precedentemente, circa l'ubicazione, lo stato dell'immobile, la consistenza e lo stato di manutenzione e conservazione, si può stabilire che i valori di mercato più probabili per i beni in oggetto sono:

appartamento: 1.050,00 €/mq

box auto: 850,00 €/mq

Tenuto conto dello stato manutenzione della palazzina e del complesso edilizio in cui è inserita l'u.a., che qui s'intente richiamato, e valutati gli oneri connessi alla definizione dell'iter burocratico direttamente imputabili all'u.a. in oggetto, si è valutato un decremento del valore di stima di 100 €/mq sia per quanto riguarda l'appartamento sia per quanto riguarda il box auto.

Considerando infine una percentuale di riduzione della superficie commerciale dei balconi pari al 50%, si ricava la seguente valutazione:

appartamento: superficie mq 131.85 x € 950,00/mq = € 125.257,50

balconi: mq 20.16 x 50% x € 950,00/mq = € 9.576,00

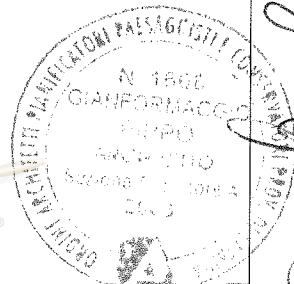
box auto: mq 20.85 x € 750/mq = € 15.637,50

sommano = € 150.471,00

in c.t. = € 150.000,00

Quanto in fede e con serena coscienza il sottoscritto può affermare ad espletamento dell'incarico conferitogli.

Si allega alla presente:

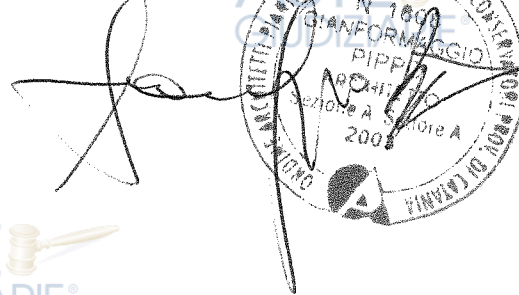


- Stralcio catastale della zona interessata scala 1:2000;
- Stralcio planimetrico della zona interessata e leggende;
- Visura planimetrica 1° unità immobiliare scala 1:200;
- Visura planimetrica 2° unità immobiliare scala 1:200;
- Visure catastali delle unità immobiliari;
- Pianta 1° unità immobiliare scala 1:100;
- Pianta 2° unità immobiliare scala 1:100.

Grammiciele, li 03/02/2012

Il Perito

dott. arch. Pippo Gianformaggio



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'CONFERMAZIONE PROFESSIONE PERITI PIAZZA V. GIARDINO 10 20098 VIGEVANO (PV) - ITALIA', 'N° 1800', 'GIANFORMAGGIO', 'PIPPO', 'ROSA', 'Settore A', and '2008'. The stamp also features a small logo of a scale of justice.



DIREZIONE PROVINCIALE DEL CATASTRO

 CATANIA

 DIRETTORE

 ING. SEBASTIANO RAMPULLA

 N. 1558

 DI ANFOLOGGIO

 2003

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune: RIPOSTO

 Foglio: 3

 Scala originale: 1:2000

 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

 Prof. n. T407188/2012

 3-Feb-2012 21:24

Particella: 652

E=10000



RIPOSTO
 PORTO
 COMMERCIALE
 TURISTICO
 PESCHERECCIO

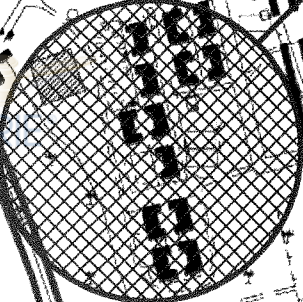
Porto

F.C.E.
 RIPOSTO

19

6

5



10

13

16

QUARTIRELLO

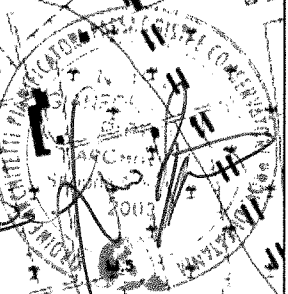
AREA OGGETTO D'INTERVENTO

GALIA

CANTIERO

Corrente

Babbo



MODALE (STRADE SOVRACOMUNALI-STRADE LOCALI)

- | | | | |
|----|------------------------------|----|-------------------------------|
| 1 | S.LEONARDELLO | 12 | PROVINCIALE |
| 2 | ZONA COMMERCIALE SUD | 13 | PROVINCIALE NORD |
| 3 | ZONA COMMERCIALE NORD | 14 | TORRE OVEST |
| 4 | TREPUNTI SUD | 15 | PROLUNGAMENTO SUD VIA GRAMSCI |
| 5 | TREPUNTI NORD | 16 | GALIA |
| 6 | ALTARELLO OVEST | 17 | TORRE |
| 7 | ALTARELLO | 18 | TORRE NORD |
| 8 | ALTARELLO EST | 19 | PIAZZA MATTEOTTI |
| 9 | COZZE | 20 | VIA LIBERTA' |
| 10 | PROLUNGAMENTO SUD MATTARELLA | 21 | CARRABBA |
| 11 | PROVINCIALE SUD | | |



PUNTI OBBLIGATI DI ATTRAVERSAMENTO VIARIO

① MALPASSOTTI

ASTE GIUDIZIARIE® ⑧ VIA MARCONI

ASTE GIUDIZIARIE®

② CARRUBA

⑨ CORSO ITALIA

③ ARCHI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

④ COZZE

⑤ QUARTIRELLO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

⑥ VIA MATTARELLA

⑦ VIA CIRCUMVALLAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Stampa circolare con firma e dati:
UFFICIO REGISTRI E CONSERVATORI
N. 1508
GIANFRANCESCO
PIRELLA
ARCHITETTO
Sezione 2007
CANTONE ARDENNE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0347179 del 07/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Riposto

Strada 54

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 536

Subalterno: 4

Compilata da:
Cangemi Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

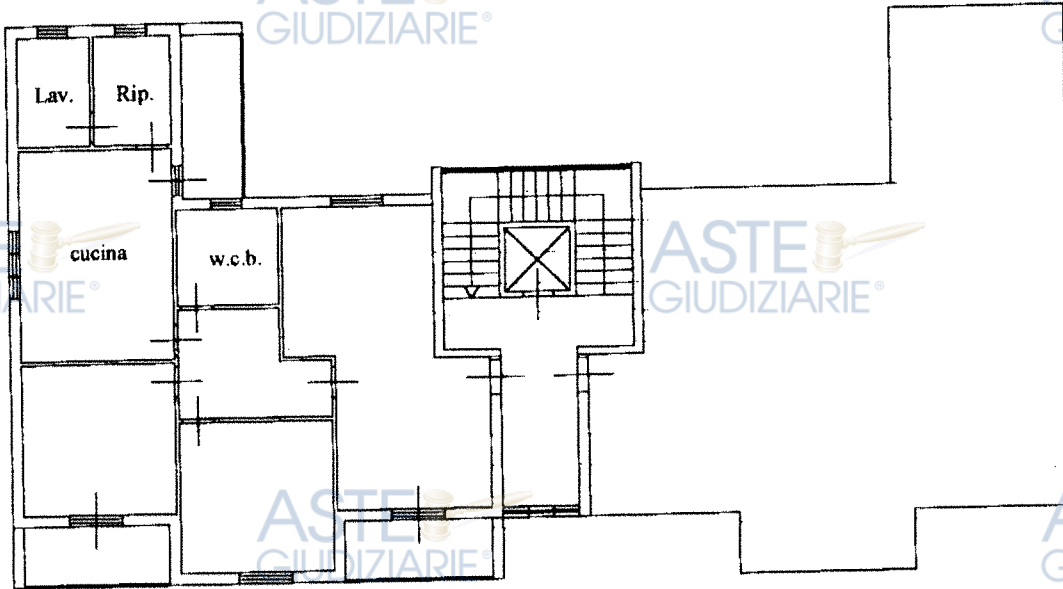
N. 3792

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2011 - Comune di RIPOSTO (H325) - < Foglio: 3 - Particella: 536 - Subalterno: 4 >
STRADA 17 ALTARELLO SAN LEONARDELLO SNC piano: T interno: SX edificio: A;

**PIANO TERRA
INT. Sx
Palazzina A
H = mt.2.90**



STRADA 54



Ultima planimetria in atti

Data: 10/10/2011 - n. T117843 - Richiedente: GNFP77E18H163R

Totale schede: 1 - Formati di acquisizione: A4 (210x297) - Formati stampa richiesti: A4 (210x297)
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0347179 del 07/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Riposto

Strada 54

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 536

Subalterno: 10

Compilata da:
Cangemi Giuseppe

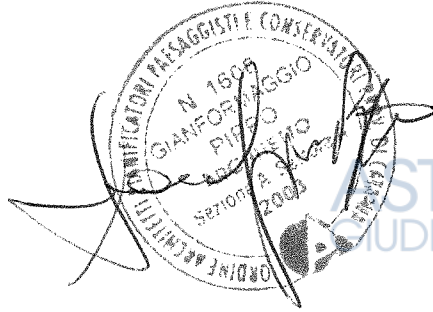
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N. 3792

Scheda n. 1

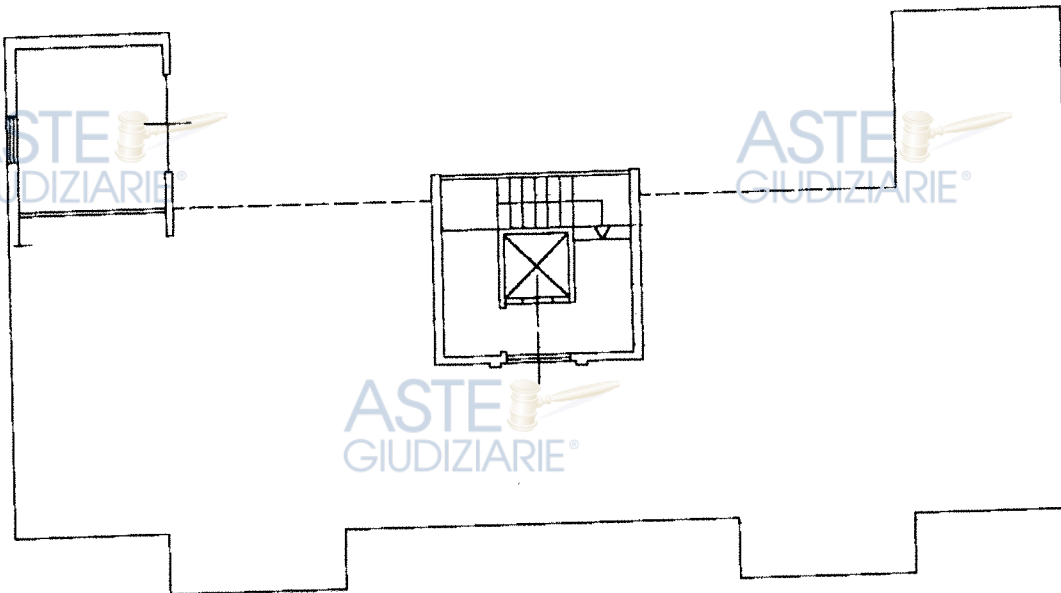
Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

Palazzina A

H = mt. 2.70



STRADA 54



Cat. Fabbricati - Situazione al 10/10/2011 - Comune di RIPOSTO (H325) - < Foglio: 3 - Particella: 536 - Subalterno: 10 >
STRADA 17 ALTARELLO SAN LEONARDELLO SNC piano: S1 edificio: A;

Ultima planimetria in atti

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2012

Dati della richiesta
Comune di RIPOSTO (Codice: H325)
Provincia di CATANIA
Foglio: 3 Particella: 536 Sub.: 4

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		3	536	4			A/2	7	5,5 vani	Euro 511,29	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2003 n. 3020. 1/2003 in atti dal 11/03/2004 (protocollo n. CT0073166) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo STRADA 17 ALTARELLO SAN LEONARDELLO SNC piano: T interno: SX edificio: A;											
Notifica CT0078317/2004											
Annotazioni Partita - Mod.58											

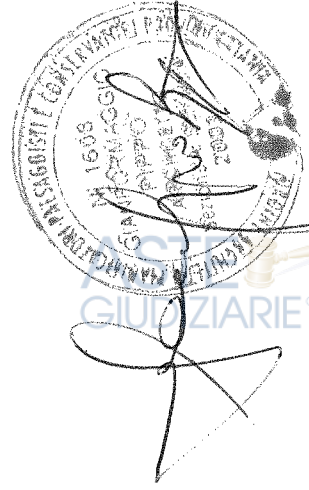
si varia il classamento giusto accertamento tecnico

CONTENUTI

N.	CONTENUTI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI RIPOSTO con sede in RIPOSTO	00222970873*	(1) Proprieta' per l'area
2	COOPERATIVA EDILIZIA LE QUATTRO STAGIONI ARL con sede in RIPOSTO	01973830878*	(1s) Proprieta' superficciaria 1/1 (PER IL FABBRICATO)

COSTITUZIONE del 07/10/2003 n. 3020.1/2003 in atti dal 07/10/2003 (protocollo n. CT0347179) COSTITUZIONE

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2012

Dati della richiesta
Comune di RIPOSTO (Codice: H325)
Provincia di CATANIA

Catasto Fabbricati
Foglio: 3 Particella: 536 Sub.: 10

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		3	536	10			C/6	7	18 m ²	Euro 67,86	VARIAZIONE del 07/10/2003 n. 3020.1/2003 in atti dal 11/03/2004 (protocollo n. CT0074299) CONFERMA CLASSAMENTO

Indirizzo: STRADA 17 ALTARELLO SAN LEONARDELLO SNC piano: S1 edificio: A;
 Annotazioni: si conferma il classamento giusto accertamento tecnico

INTESTATI

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1r) Proprieta' per l'area	00222970873*	COMUNE DI RIPOSTO con sede in RIPOSTO
2	(1s) Proprieta' superficaria 1/1 (PER IL FABBRICATO)	01973830878*	COOPERATIVA EDILIZIA LE QUATTRO STAGIONI ARL con sede in RIPOSTO

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 07/10/2003 n. 3020.1/2003-in atti dal 07/10/2003 (protocollo n. CT0347179) COSTITUZIONE

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

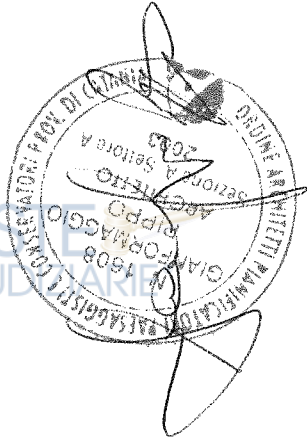
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Superficie Lorda Box Auto
mq 20,85

Box Auto
mq 17,00

Locale
tecnico
ascensore

Locale tecnico
vasche raccolta idrica

Locale tecnico
vasche raccolta idrica

A.2 - Palazzina "A" - Piano Seminterrato Lato Sinistro - scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

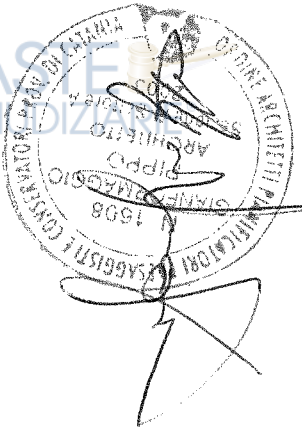
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Superficie Lorda Appartamento
mq 131,85

Superficie Lorda Ballatoi
mq 20,16

Salotto-Soggiorno
mq 32,88

Bagno
mq 7,80

Disimpegno
mq 6,50

Camera Letto
mq 16,00

Lavanderia
mq 5,70

Ripostiglio
mq 6,00

Cucina-Pranzo
mq 22,40

Camera Letto
mq 16,00

A.1 - Palazzina "A" - Piano Terra Lato Sinistro - scala 1:100