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

# *PERIZIA DI STIMA*

*Dell'appartamento posto a piano terra lato destro e del box auto posto a piano seminterrato lato destro della palazzina "C", sita in Riposto via C. Salice, individuati in catasto rispettivamente al foglio 3 part. 536 sub 33 cat. A/2 e al foglio 3 part. 536 sub 38 cat. C/6.*

***Riferimento planimetrico C.3 e C.4***

## ***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 [redacted]" 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 destro e al piano seminterrato lato destro della palazzina "C" del complesso edilizio ubicato tra le vie C. Salice e G. Di Maria (già strade 55 e 54) del Comune di Riposto.*

*In catasto l'appartamento e il box auto sono individuati rispettivamente al foglio 3 part. 536 sub 33 cat. A/2 e al foglio 3 part. 536 sub 38 cat. C/6.*

### *1.2 Descrizione del complesso edilizio e della palazzina "C":*

*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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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 "B", 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 <u>Descrizione dell'appartamento:</u>*

*L'appartamento oggetto di stima è ubicato sul lato destro del piano terra della palazzina "C". Attualmente l'appartamento risulta essere occupato dal Sig. Natalello.*

*L'appartamento è composto da un disimpegno iniziale, da quattro camere da letto, da un secondo disimpegno, da un bagno, da una cucina-pranzo, da un ripostiglio e da una lavanderia. Inoltre l'appartamento è dotato di tre balconi posti due a servizio di due delle quattro camere da letto e uno a servizio della cucina.*

*La superficie lorda dell'appartamento misura mq 131.85, quella netta misura mq 112.52, 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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 destro del piano semi interrato della palazzina "C".*

*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 il 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:*

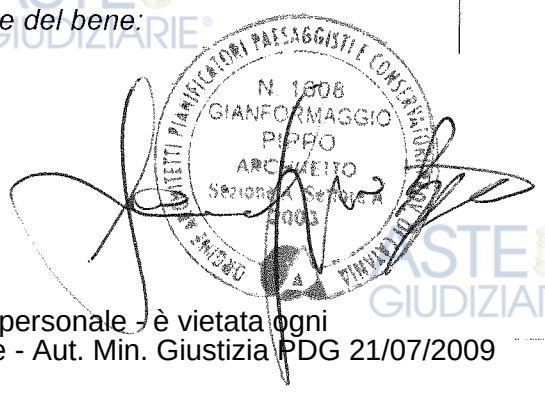
*Il complesso edilizio realizzato dalla cooperativa edilizia "Le quattro stagioni arl" è composto da 10 palazzine denominate in successione dalla lettera "A" alla lettera "L".*

*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 le 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:*




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| 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 destro del piano terra della palazzina "C";*

*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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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 similari 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:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*- 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;*

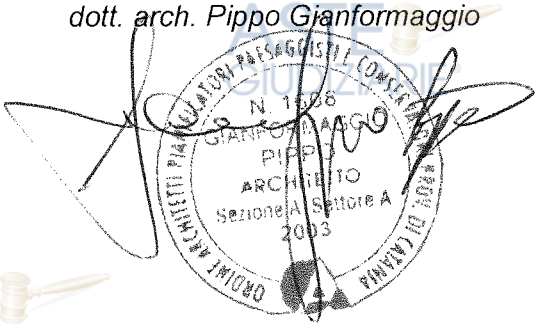
*- Pianta 1° unità immobiliare scala 1:100;*

*- Pianta 2° unità immobiliare scala 1:100.*

*Grammichele, li 03/02/2012*

*Il Perito*

*dott. arch. Pippo Gianformaggio*




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009