

**dott. arch. Pippo Gianformaggio**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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 "COOPERATIVA EDILIZIA LE QUATTRO STAGIONI ARL" con sede in Riposto, via Roma n°57, posta in liquidazione coatta amministrativa giusta 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.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 "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 Descrizione dell'appartamento:

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 rinzafo 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 rinzafo del tipo premiscelato rifinito con gessino o scagliola e tinteggiati con pittura idro lavabile.



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 in lamiera zincata. 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:

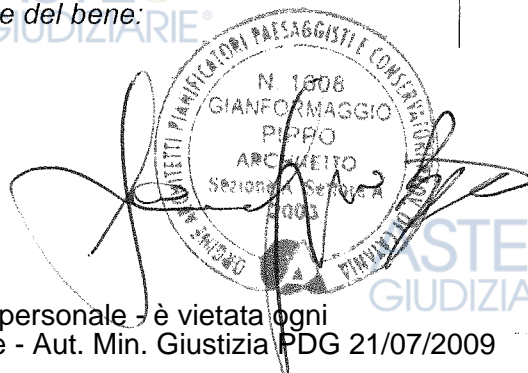
Il complesso edilizio realizzato dalla cooperativa edilizia "Le quattro stagioni arl" è composto da 10 palazzine denominate in successione dalla lettera "A" alla lettera "L".

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.	differenza 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:

- Appartamento posto sul lato destro del piano terra della palazzina "C";
- 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.

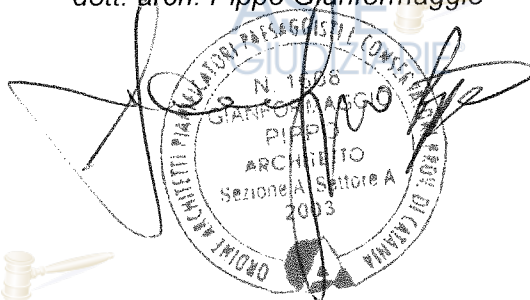


- Stralcio catastale della zona interessata scala 1:200;
- Stralcio planimetrico della zona interessata e leggende;
- Visura planimetrica 1° unità immobiliare scala 1:200;
- Visura planimetrica 2° unità immobiliare scala 1:200;
- Visure catastali delle unità immobiliari;
- Pianta 1° unità immobiliare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

Grammichele, li 03/02/2012

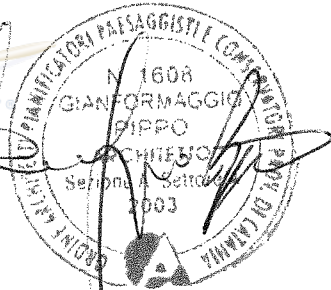
Il Perito

dott. arch. Pippo Gianformaggio



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®



E=10000

Particella: 652

Comune: RIPOSTO  
Foglio: 3

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

3-Feb-2012 21:24  
Prot. n. T407188/2012

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

Per Visura



RIPOSTO

PORTO  
COMMERCIALE  
TURISTICO  
PESCHERECCIO

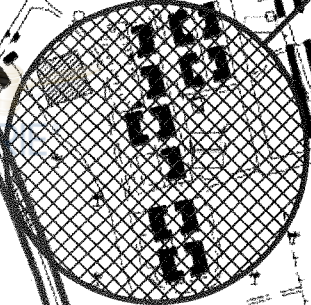
Porto

E.C.E.  
RIPOSTO

19

6

5



10

13

16

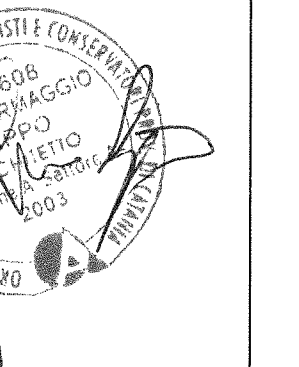
20/07/2009

Stampa circolare con firma e data.

AREA OGGETTO D'INTERVENTO

## 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

⑧ VIA MARCONI

② CARRUBA

⑨ CORSO ITALIA

③ ARCHI

④ COZZE

⑤ QUARTIRELLO

⑥ VIA MATTARELLA

⑦ VIA CIRCUMVALLAZIONE



**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 55

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 536

Subalterno: 33

Compilata da:  
Cangemi Giuseppe

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Palermo

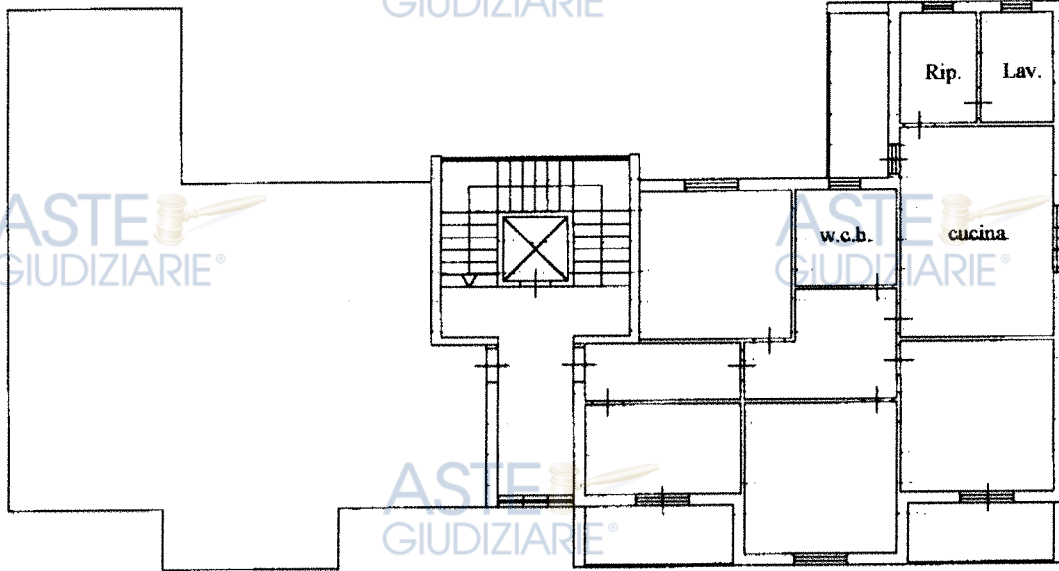
N. 3792

Scheda n. 1

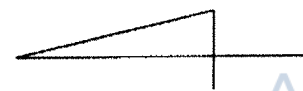
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2011 - Comune di RIPOSTO (H325) - < Foglio: 3 - Particella: 536 - Subalterno: 33 >  
STRADA 17 ALTARELLO SAN LEONARDELLO SNC piano: T interno: DX edificio: C;

**PIANO TERRA  
INT. Dx  
Palazzina C  
H = mt.2.90**



**STRADA 55**



Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. CT0347179 del 07/10/2003

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

Strada 55

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 536

Subalterno: 38

Compilata da:  
Cangemi Giuseppe

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Palermo

N. 3792

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

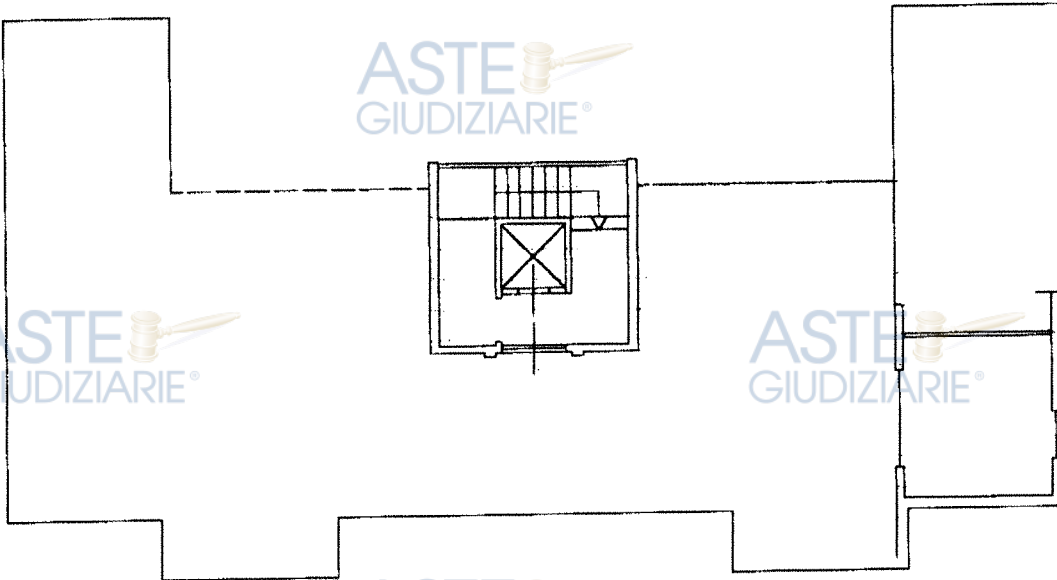
PIANO SEMINTERRATO

Palazzina C

H = mt.2.70

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



10 metri

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STRADA 55

ASTE GIUDIZIARIE®

Handwritten signature and official stamp of the Ordine degli Architetto, Pianificatori, Periti Agrari, Periti Industriali, Periti Commerciali, Periti Geometri, Periti Ingegneri, Periti Chimici, Periti Agrari, Periti Forestali, Periti Idraulici, Periti Meccanici, Periti Elettrici, Periti Acustici, Periti Termotecnici, Periti Sismici, Periti Ambientali, Periti Urbanistici, Periti Paesaggisti e Conservatori. The stamp includes the text: 'ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PERITI AGRARI, PERITI INDUSTRIALI, PERITI COMMERCIALI, PERITI GEOMETRI, PERITI INGEGNERI, PERITI CHIMICI, PERITI AGRARI, PERITI FORESTALI, PERITI IDRAULICI, PERITI MECCANICI, PERITI ELETTRICI, PERITI ACUSTICI, PERITI TERMOTECNICI, PERITI SISMICI, PERITI AMBIENTALI, PERITI URBANISTICI, PERITI PAESAGGISTI E CONSERVATORI. 1908. CANTORAGGIO. RIPOSTO. Sezione A settore A. 2003. PALERMO'.

ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti

Data: 10/10/2011 - n. T118354 - Richiedente: GNFPPP77E18H163R

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2011 - Comune di RIPOSTO (H325) - < Foglio: 3 - Particella: 536 - Subalterno: 38 >  
STRADA 17 ALTARELLO SAN LEONARDELLO SNC piano: S1 edificio: C;

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2012

**Dati della richiesta** Comune di RIPOSTO ( Codice: H325)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di CATANIA  
**Unità immobiliare** Foglio: 3 Particella: 536 Sub.: 33

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	3	536	33	A/2	7	6,5 vani	Euro 604,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2003 n. 3020_1/2003 in atti dal 11/03/2004 (protocollo n. CT0073307) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

**Indirizzo** STRADA 17 ALTARELLO SAN LEONARDELLO SNC piano: T interno: DX edificio: C;

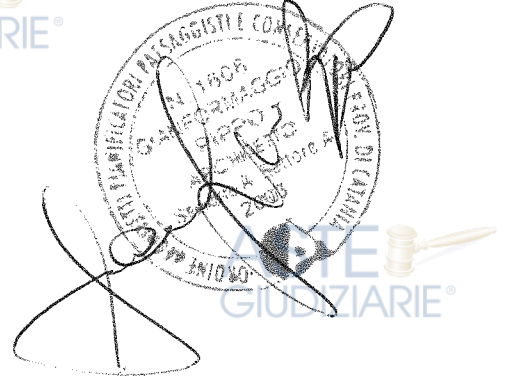
**Notifica** [CT0078400/2004] **Partita** - **Mod.58**  
 si varia il classamento giusto accertamento tecnico

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	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' superficaria 1/1 ( PER IL FABBRICATO )

**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**



# 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.: 38**

**Unità immobiliare**

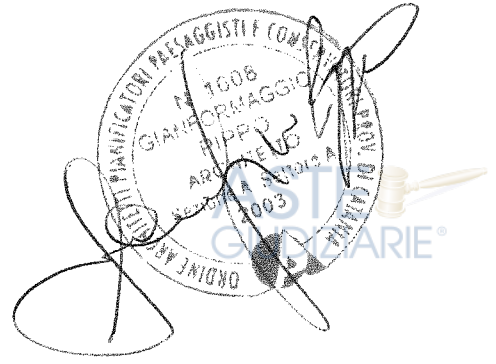
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				RENTITA	DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Ccons. Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	3	536	38		C/6	7	17 m <sup>2</sup>	Euro 64,09	VARIAZIONE del 07/10/2003 n. 3020. 1/2003 in atti dal 11/03/2004 (protocollo n. CT0074324) CONFERMA CLASSAMENTO

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

**INTESTATI**

N.	COMUNE DI RIPOSTO con sede in RIPOSTO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA EDILIZIA LE QUATTRO STAGIONI ARL con sede in RIPOSTO		00222970873*	(It) Proprieta' per l'area
2	COSTITUZIONE del 07/10/2003 n. 3020. 1/2003 in atti dal 07/10/2003 (protocollo n. CT0347179) COSTITUZIONE		01973830878*	(Is) Proprieta' superficciaria 1/1 ( PER IL FABBRICATO )

Rilasciata da: Servizio Telematico





Superficie Lorda Appartamento  
mq 131,85

Superficie Lorda Ballatoi  
mq 20,16

Ripostiglio  
mq 6,00

Lavanderia  
mq 5,70

Cucina Pranzo  
mq 22,40

Bagno  
mq 7,80

Camera Letto  
mq 15,20

Disimpegno 2  
mq 8,60

Disimpegno 1  
mq 5,70

Camera Letto  
mq 16,00

Camera Letto  
mq 16,00

Camera Letto  
mq 9,12

C.3 - Palazzina "C" - Piano Terra Lato Destro - scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Box Auto  
mq 17,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Superficie Lorda Box Auto  
mq 20,85

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

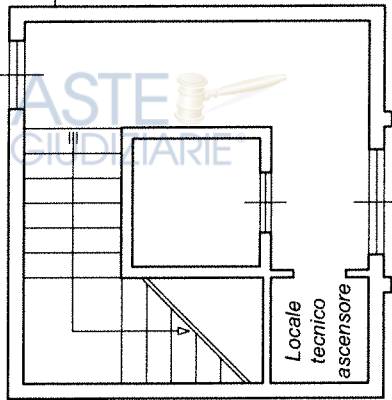
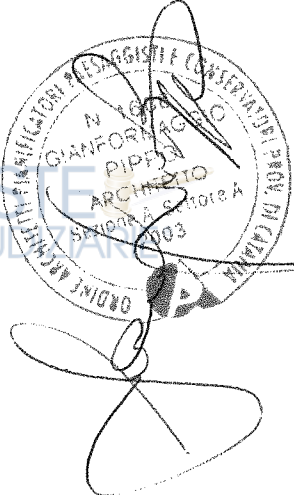
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Locale tecnico  
vasche raccolta idrica

Locale tecnico  
ascensore

Locale tecnico  
vasche raccolta idrica

C.4 - Palazzina "C" - Piano Seminterrato Lato Destro - scala 1:100