

**PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Chiantello Giovanni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1862, con studio in Paternò via Santa Caterina n. 18, ha ricevuto l'incarico dalla Signora [REDACTED] nata in [REDACTED] in data [REDACTED] quale comproprietaria dell'immobile di seguito descritto, di redigere una perizia tecnica di stima, per poterne valutare il valore e, più precisamente, un fabbricato destinato a civile abitazione con cortile di pertinenza e due post auto coperti, sito in Mascalucia (CT), con accesso da via Pulei n. 61.

Avendo effettuato il sopralluogo, visionato gli immobili ed eseguiti i necessari rilievi si è proceduto a redigere le valutazioni di seguito riportate.

UBICAZIONE

L'intera proprietà consiste in un immobile destinato a civile abitazione (facente parte di un più ampio corpo di fabbrica), un cortile di pertinenza e due posti auto coperti. Il fabbricato destinato a civile abitazione si sviluppa su tre elevazioni di cui un piano seminterrato e due piani fuori terra mentre, il cortile ed i due posti auto si trovano a piano terra.

L'intera proprietà è sita in Mascalucia (CT) ed ha accesso da via Pulei n. 61, riportata al Catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 8, particella n. 144, subalterni 2, 8, 9 e 16.

L'unità immobiliare residenziale al sub 2 confina a nord e ad ovest con cortile di pertinenza, ad est con immobile altra ditta sub 3, e sud con immobili altra ditta sub 1 e 4. Il cortile di pertinenza confina a nord e ad est con proprietà altre ditte, a sud con il sub 2 di proprietà della sig.ra [REDACTED] e ad ovest con area comune sub 15. I due posti auto, contigui, confinano a nord-est con posto auto sub 7 altra ditta, a sud-est con area comune sub 15, a sud-ovest con posto auto sub 10 altra ditta ed a nord-ovest con terreno di proprietà altra ditta.

DESCRIZIONE

L'intero Fabbricato, del quale fa parte l'immobile in oggetto, è stato realizzato mediante Licenza Edilizia avente pratica n. 38/77 e, successivamente ha ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 246/2005 del 20/12/2005. In data 11/12/2007 è stata rilasciata, dal Comune di Mascalucia, Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità in Sanatoria.

L'immobile oggetto di stima, come detto in premessa, si sviluppa su tre elevazioni di cui un piano seminterrato e due piani fuori terra. Al piano seminterrato sono ricavati una zona giorno con angolo cucina, una camera da letto ed un bagno. Il piano rialzato consiste in un unico ambiente, con angolo cucina ricavata nella sezione nord. Infine, il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. L'accesso ai piani è garantito dal corpo scala ricavato nella sezione sud-est dell'unità immobiliare.

La struttura è in cemento armato del tipo intelaiato, con solai misti latero-cementizi e copertura composta da struttura in legno e soprastante manto di tegole del tipo "Portoghese".

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con oscuranti a serranda avvolgibile, le porte interne sono in legno tamburato. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con ducotone lavabile.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento, anch'esso sottotraccia, è composto da elementi radianti in alluminio e caldaia murale a gas.

Il cortile è posizionato in parte al piano seminterrato ed in parte al piano rialzato, e presenta una sistemazione in gran parte a giardino ed in minima parte a terrazza.

I due posti auto esterni sono coperti da una tettoia composta da pilastri in muratura, intelaiatura in legno e soprastante manto di tegole del tipo "Marsigliese".

Si allega Documentazione fotografica.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'Immobile si presenta in condizioni generali di mantenimento discrete, pur presentando uno stato di degrado del calcestruzzo dei ballatoi, dovuto alle infiltrazioni di acqua piovana. La struttura in c.a. non presenta segni di cedimento. Le finiture interne e gli intonaci esterni dei prospetti, ad eccezione degli intonaci dei balconi, sono di buona qualità e non presentano particolari segni di degrado.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'intero Fabbricato, del quale fa parte l'immobile in oggetto, è stato realizzato mediante Licenza Edilizia avente pratica n. 38/77 e, successivamente ha ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 246/2005 del 20/12/2005. In data 11/12/2007 è stata rilasciata, dal Comune di Mascalucia, Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità in Sanatoria.

La distribuzione degli spazi interni dei piani seminterrato, rialzato e primo è conforme al progetto approvato ed alle planimetrie catastali, ad eccezione di una finestra presente nella zona cucina al piano rialzato non riportata in progetto ed in planimetria catastale, per la quale sarà necessaria regolarizzazione mediante SCIA alternativa al Permesso di costruire, poiché nella zona è presente il Vincolo Paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CC.AA.. Per la realizzazione della tettoia a copertura dei posti auto non risultano titoli edilizi presentati al Comune di Mascalucia, pertanto necessità una regolarizzazione.

Per le regolarizzazioni sopra esposte si stima un costo di € 7.000 circa.

VALORE DELLA PROPRIETA'

Osservando i valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Mascalucia ed i valori provenienti dalle quotazioni immobiliari della zona di riferimento, risulta

• L'unità immobiliare destinata a civile abitazione presenta categoria catastale A/7 Abitazione in villini. La forbice del valore immobiliare presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate va da 940 €/mq a 1.400 €/mq mentre, le quotazioni immobiliari della zona di riferimento hanno una forbice che va da 900 €/mq a 1.600 €/mq. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato alla fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80, si applicano i valori immobiliare medi pari ad €/mq 1.170,00 (A.d.E.) ed €/mq 1.250,00 (q.i.l.). Considerando che il fabbricato, allo stato di fatto, necessita lavori di ristrutturazione per il ripristino dei balconi, si stimano tali interventi con un costo di 5.000,00 €/mq.

Valore medio immobiliare Agenzia delle Entrate = 1.170,00 €/mq
Valore medio quotazioni immobiliari locali = 1.250,00 €/mq
Valore di mercato medio di zona: $(1.170 \text{ €/mq} + 1.250 \text{ €/mq}) / 2 = 1.210,00 \text{ €/mq}$

- Terrazza e balconi mq 25 x 15% = mq 3,75;
mq 189 x 2% = mq 3,78;
totale sup. mq 7,53

- I due posti auto presentano categoria catastale C/6 Autorimesse. La forbice del valore immobiliare presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate va da 500 €/mq a 750 €/mq mentre, le quotazioni immobiliari della zona di riferimento hanno una forbice che va da 650 €/mq a 1.000 €/mq. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato alla fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80, si applicano i valori immobiliare medi pari ad €/mq 1.170,00 (A.d.E.) ed €/mq 1.250,00 (q.i.l.). Si applica il valore medio delle sopra indicate quotazioni.

Valore medio immobiliare Agenzia delle Entrate =	625,00 €/mq
Valore medio quotazioni immobiliari locali =	825,00 €/mq
Valore di mercato medio di zona: (650 €/mq + 825 €/mq) / 2 =	725,00 €/mq

Di conseguenza il valore complessivo della proprietà oggetto di stima viene così calcolata:

- Unità immobiliari: sub 2 e 16 mq $172,53 \times \text{€}/\text{mq} 1.210,00 = \dots\dots\dots \text{€} 208.761,30$
- Posti auto: sub 8 e 9 mq $20,00 \times \text{€}/\text{mq} 725,00 = \dots\dots\dots \text{€} 14.500,00$
- Costi di regolarizzazione urbanistica: $\dots\dots\dots - \text{€} 7.000,00$
- Costi di ristrutturazione balconi: $\dots\dots\dots - \text{€} 5.000,00$

Totale valore € 211.261,30

Ciò premesso, il sottoscritto, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti:

ASSEVERA

che, il valore complessivo di stima della proprietà sopra descritta, consistente in un immobile destinato a civile abitazione composto da tre livelli, un cortile di pertinenza e due posti auto, sita in Mascalucia via Vasco Pulei al n. 61 è pari ad € 211.260,00 (euroduecentoundicimilavirgolazerozero).

Belpasso, lì 06 novembre 2024

Il Tecnico

Arch. Chiantello Giovanni

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PATERNÒ

VERBALE DI GIURAMENTO

PRON. 12/11/2024

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 06 del mese di novembre, presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Paternò, si è presentato Architetto Chiantello Giovanni, identificato mediante C.I. n. PA6664395 rilasciata da COMUNE DI PATERNÒ in data 27/05/2024, iscritto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1862, con studio in Paternò via Santa Caterina n. 18, che chiede di convalidare con il giuramento la superiore perizia per conto dalla Signora [REDACTED]

Lo stesso, invitato a farlo, ha giurato nel modo seguente: **"Giuro di avere bene e fedelmente operato nelle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".**

Il Tecnico

Il Cancelliere

Il Cancelliere
Dott.ssa Giuseppa Sicarra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano Primo



Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



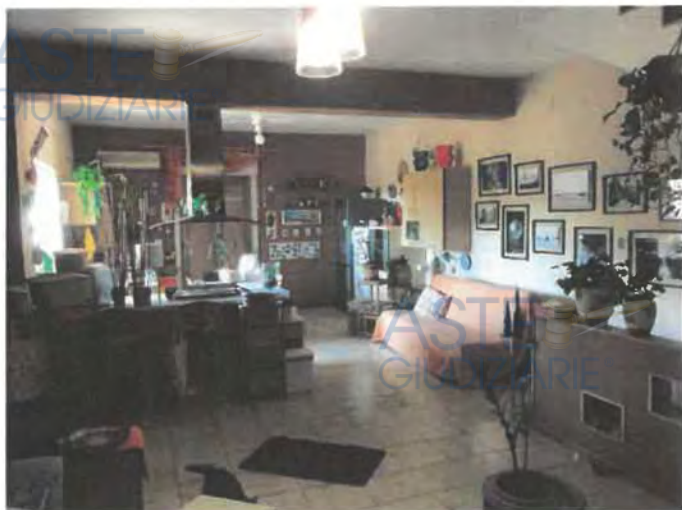
Piano Primo



Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

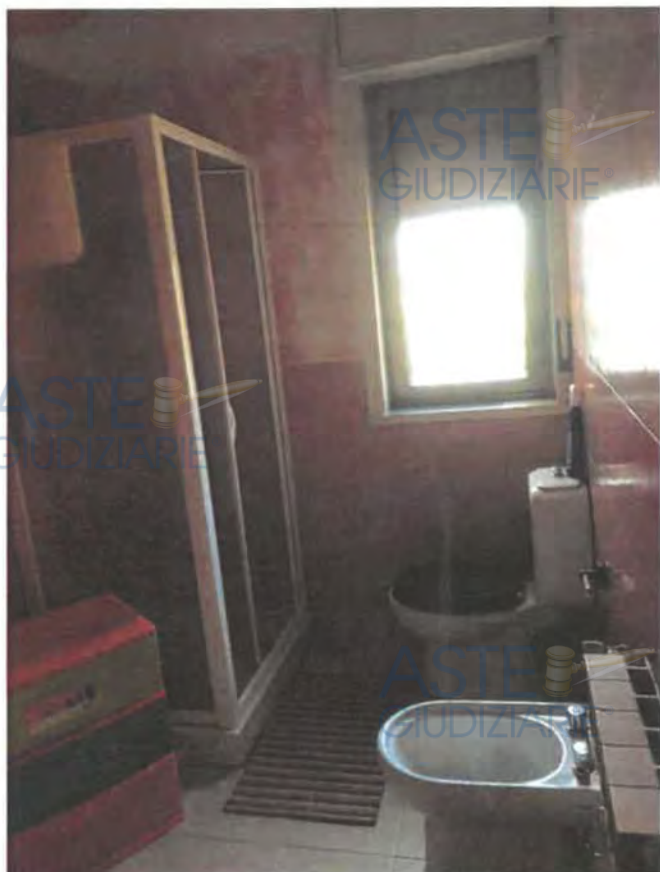
ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano Terra



Piani Seminterrato



Piani Seminterrato



Piani Seminterrato





Piani Seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cortile Esterno



Tettoia Posti Auto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

