

L'appartamento, oggetto della presente stima, è ubicato in Catania Via Santa Maria di Nuovaluce n.45/C piano Secondo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 701 sub.5, categoria A/2, 6,5 vani, superficie catastale 195 mq, escluso aree scoperte 182 mq, rendita 520,33 euro. Di proprietà a quota indivisa per ½ ciascuno a [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed a [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo del 14/07/2005 trascritto il 18/05/2005 ai numeri 48363/26373 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] alla quale pervenne per averlo edificato su area pervenuta per atto di donazione ai rogiti del Notaio Gaetano Tamburino dell'11/06/1982 trascritto il 02/07/1982 ai numeri 25163/20289.

Le opere relative all'immobile, oggetto della presente stima, sono state realizzate in assenza di concessione edificatoria e per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria edilizia al Comune di Catania in data 28/03/1986 prot. 16322 pratica n. 4167 e pagati per intero l'oblazione e gli oneri concessori.

Il criterio valutativo di Stima analitica adottato è quello per "confronto diretto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili riferiti ad oggi.

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è avvalsi dei dati riportati in visura catastale che è pari a 195 mq.

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- Prezzi di vendita rilevati nel mercato immobiliare locale, analizzando gli annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.
- Valori pubblicati dal "Borsino Immobiliare" e dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "OMI";

Il valore delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%). I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati mediati e, in alcuni casi, poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi, al fine di tenere conto di caratteristiche particolari dell'immobile in esame.

## SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE

**Comune:** Catania (CT) via Santa Maria di Nuovaluce n.45/C, Appartamento piano Secondo.

**Dati catastali:** Fg. 30, particella 701, sub. 5, cat. A/2, vani 6,5, R. € 520,33.

**Superficie catastale commerciale:** mq 195.

**Ditta catastale:** [REDACTED] Proprietà 1/2 in

regime di separazione dei beni.

Giampiccolo [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

VALORI VENDITA RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)						
si rilevano n° 2 inserzioni di compravendita significative di Appartamenti in prossimità dell'area in esame.						
N.	Tipologia	Localizzaz.	Inserzionista	Superficie mq	Prezzo d'offerta €	Prezzo unitario €/mq
1	Appartamento	Via V. Zaccà 66	Remax City Home	70	65.000,00	929,00
2	Appartamento	Via dei Carciofi 17	Century 21 Masters	101	73.000,00	723,00
<b>Valore unitario medio = (929,00+ 723,00) / 2 =</b>						826,00
<b>A detrarre Alea di Contrattazione € 826,00 -11%</b>						<b>735,00</b>

VALORI VENDITA RILEVATI BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio Abitazioni in stabili di 2° fascia	€ 816,00

VALORI VENDITA RILEVATI Agenzia Entrate OMI	Valore Vendita €/mq
Valore medio Abitazioni di tipo economico € (650 + 970) /2=	€ 810,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO	Valore Vendita €/mq
€ (735,00 + 816,00 + 810,00) / 3 =	€ 787,00

Coefficiente Stato conservativo **K1**= Da ristrutturare con manutenzioni straordinarie = 0,80; Manutenzioni ordinarie = 0,90; Abitabile in condizioni normali=1,00; Ristrutturato entro 10 anni=1,05; Ristrutturato recentemente o nuovo=1,10. Coefficiente Impianti **K2**= Impianti non a norma=0,80; Lievi miglioramenti da effettuare=0,90; Impianti a norma=1,00; Impianti a norma e di nuova concezione=1,10.

Coefficienti correttivi K	
K1 - Stato conservativo	0,90
K2 - Impianti	0,90
<b>Prodotto dei coefficienti:</b>	<b>0,81</b>

VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 677,00 €/mq)	
Valore stimato = € 787,00 x m <sup>2</sup> 195,00= € 153.465,00 x coefficiente K 0,81=	€ 124.306,65
A detrarre spese di competenze tecniche, diritti amministrativi per completamento Pratica Concessione Edilizia in Sanatoria.	- € 8.000,00
<b>Totale valore stimato</b>	<b>€ 116.306,65</b>
<b>ED IN CIFRA TONDA € 116.000,00 (euro centosedicimila/00)</b>	