



Dott. Ing. Marco Valvo



Ingegneria - Consulenza - Informatica Grafica
e-mail marcovalvo@yahoo.it

Tel. 095 - 4037650 mobile : +39 392 0977265
Sede : Via Andrea Costa n. 3 - 95129 Catania



**PERIZIA DI STIMA RELATIVA A
UNA UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CONTRADA PIANO TAVOLA
A MOTTA S'ANTANASTASIA**



Perizia di stima relativa a
una unità immobiliare sita in Motta Sant'Anastasia
Contrada Piano Tavola

Ubicazione:

L'unità immobiliare, oggetto della stima, è costituita da un appartamento facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato e risulta essere ubicato a Motta Sant'Anastasia nella zona periferica di Contrada Piano Tavola

Descrizione:

La stima riguarda un appartamento con annesso garage posto al piano terra di un edificio in c.a. a quattro elevazione fuori terra in contrada Piano Tavola. L'immobile risulta sufficientemente areato ed illuminato, gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio, gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti a tempera. Al momento del sopralluogo l'immobile versa in discreto stato manutentivo e conservativo. L'immobile necessita comunque di interventi di manutenzione straordinaria volti prevalentemente ad eliminare le tracce di umidità di risalita nonché all'ammodernamento di tutti gli impianti tecnologici. In atto gli ambienti non presentano alcuna lesione e/o cedimento che possano compromettere le condizioni generali di stabilità dello stesso,

Dati catastali:

L'unità immobiliare è censita all'Ufficio del Territorio di Motta Sant'Anastasia al Catasto dei Fabbricati al Foglio 4 particella 845 sub 16 Categoria A/2 classe 3 Consistenza 4 Vani R.C. 247,90 e Foglio 4 particella 845 sub 56 Categoria C/6 classe 5 Consistenza 18 mq R.C. 36,26

Titolarità del bene:

L'immobile di che trattasi risulta essere di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] e
[REDACTED] nata a [REDACTED]

, giusto atto di compravendita del 21/06/2019 a rogito del Notaio Marco Cannizzo, notaio in Catania, numero 67663 di repertorio.

Rifiniture e stato di conservazione:

Le condizioni interne dell'immobile in questione risultano essere in discreto stato manutentivo; al momento del sopralluogo risultano essere attivate le utenze di acqua e luce; si sono rilevate, in particolare le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- pavimentazioni in ceramica
- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno
- pareti in mattoni forati tinteggiate a ducotone
- soffitti tinteggiati a tempera
- impianto elettrico e idrico sottotraccia
- servizi igienici completi dei relativi pezzi sanitari e rubinetteria d'uso comune con maiolica alle pareti complessivamente in buono stato manutentivo.

Consistenza:

Da quanto rilevabile in loco l'immobile oggetto di stima ha una superficie utile distinta come segue:

- Superficie calpestabile abitazione	mq	86,00
--------------------------------------	----	-------

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno eseguire due metodi diversi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati:

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- 1) Stima analitica (capitalizzazione del reddito)
- 2) Stima sintetica o commerciale

Stima analitica bene n.1

Considerando le dimensioni dei locali, l'ubicazione, le finiture e l'esposizione, è da ritenere congrua una locazione annua complessiva dei locali di che trattasi di € 4.200,00 (Quattromila\00).

Si può, allora, determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpl - Spese$$

$$Rpl = \text{canone di affitto annuo} = € 4.200,00$$

Le spese a carico del proprietario comprendono le quote di imposte, tasse e contributi dovuti che si possono computare nella misura del 30% del canone annuo, e quindi:

$$Bfn = € (4.200,00 \times 0,70) = € 2.940,00$$

Tenuto conto che Motta Sant'Anastasia è una piccola area metropolitana, si può assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,00% il quale è soggetto ad aggiunte o detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro commerciale (+ 0,05 %)
- età dell'edificio (-0,05%)
- presenza in zona di attrezzature collettive (scuole, palestre, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale (-0,05%)
- disponibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggi (-0,05%)
- prospicienza, panoramicità e luminosità (- 0,10%)
- grado di rifiniture esterne ed interne (- 0,05%)

si ottiene quindi, un saggio di capitalizzazione pari al 3,75%.

Di conseguenza il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

$$€ (2.940,00 / 0,0375) = €78.400,00$$

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile, consultate le agenzie immobiliari e i siti internet delle stesse agenzie e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: MOTTA SANT'ANASTASIA

Fascia/zona: Suburbana/PIANO TAVOLA : C.DE TIRITI - VAZZANO - MANDRAZZI - MONZELLO LI CUTE - S. LUCIA - BOVARA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,8	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	410	570	L	1,8	2,4	L
Box	NORMALE	600	850	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1200	L	2,9	4	L

poichè

- Superficie calpestabile mq 86,00

Fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 1.250,00/mq, per cui si ottiene:

mq 86,00 x € 950,00 = € 81.700,00

Valore dell'unità immobiliare

Il valore venale dell'unità immobiliare di cui in argomento si trova mediando i risultati dei due procedimenti di stima precedentemente utilizzati, per cui si ha:

(€ 78.400,00 + € 81.700,00) / 2 = € 80.050,00

Eseguendo un arrotondamento si ottiene un valore di € 80.000,00 (Euro Ottantamila/00) da ritenersi come il più probabile valore di mercato alla data odierna e allo stato in cui versa l'immobile.

Stima sintetica bene 2 (Garage)

Dopo aver effettuato una ricerca di prezzi di mercato per beni simili nella zona dove è ubicato l'immobile, consultate le agenzie immobiliari e i siti internet delle stesse agenzie e sulla base dei parametri min e max esposti dall'Agenzia del Territorio viene eseguita la valutazione assegnando un prezzo unitario per metro quadro di superficie coperta.

poichè

- Superficie calpestabile mq 18,00

fatta la dovuta indagine si ricava un valore medio pari a € 1.400,00/mq, per cui si ottiene:

mq 18,00 x € 600,00 = € 10.800,00

Pertanto il valore complessivo dell'immobile compreso di garage ed eseguiti gli arrotondamenti risulta essere pari ad € 90.800,00



Cronologico n. 360 del 06-4-2022

L'anno 2022, il giorno 06 del mese di Aprile nella cancelleria del Giudice di Pace di Giarre è personalmente comparso il Sig. Ing. Marco Valvo nato a [REDACTED] identificato a mezzo di documento di riconoscimento:

Carta identità [REDACTED] rilasciata il [REDACTED] dal Ministero dell'interno

il quale ha chiesto di voler asseverare con giuramento la su estesa relazione di perizia, redatta per conto della ditta [REDACTED]

Pertanto dopo le ammonizioni di legge, ha prestato giuramento ripetendo le seguenti parole: "giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me commesse, allo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità".

Del che il presente letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

CATERINA PIRO
(Cancelliere C3)

IL PERITO