

Gli immobili, oggetto della presente stima, sono costituiti da un appartamento e da un garage ubicati in Misterbianco Via San Giuseppe n. 4. L'appartamento al piano T-1-2, risulta censito in Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 307 sub.6, categoria A/3, cl 8, 5 vani, superficie catastale 132 mq, escluso aree scoperte 119 mq, rendita 361,52 euro. Il Garage al piano terra risulta censito in Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 307 sub.7, categoria C/6, cl 6, consistenza 34 mq, superficie catastale 29 mq, rendita 69,41 euro. Di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni a

██████████ Nato a ██████████ Pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio del 05/08/2013, rep. n. 51592, registrato in Catania al n. 15692 il 13/08/2013.

Le opere relative all'immobile, oggetto della presente stima, sono state realizzate in data anteriore al 1/09/1967, successivamente sono state rilasciate la Concessione Edilizia n. 3968 del 16/04/1998 e la Concessione Edilizia n. 4979 del 08/01/2013 per lavori di divisione, parziale cambio di destinazione d'uso e sopraelevazione al piano primo.

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 alla sommatoria di 132 mq per l'appartamento e del 50% di 29 mq per il garage.

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.



Attualmente risulta realizzata una struttura con tetto ad una falda su una porzione della terrazza al piano secondo opera non rientrante in quelle oggetto dei titoli edilizi presenti. Per tale opera si considererà il costo per la regolarizzazione, ove possibile, (competenze tecniche, sanzioni, diritti amministrativi per S.C.I.A. in Sanatoria) o in alternativa per l'eventuale messa in pristino dei luoghi.



SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE

- Appartamento:** Misterbianco (CT) via San Giuseppe n. 4, Appartamento piano T-1-2.
Dati catastali: Fg. 190, particella 307, sub. 6, cat. A/3, vani 5, R. € 361,52.
 Superficie catastale: mq 132.
- Garage:** Misterbianco (CT) via San Giuseppe n. 4, Appartamento piano T-1-2.
Dati catastali: Fg. 190, particella 307, sub. 7, cat. C/6, cl 6, consistenza 34 mq,
 R. € 69,41.
 Superficie catastale: 29 mq

Ditta catastale: [REDACTED] Nato a [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Calcolo Superficie commerciale: 100% appartamento 132 mq + 50% garage 29 mq = **146,50 mq**

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 Giordano Bruno	Uni.RE immobiliare	105	119.000,00	1.133,00
2	Appartamento	Via Marchese 95	Century 21 AZ immobiliare	120	130.000,00	1.083,00
Valore unitario medio = (1.133,00+ 1.083,00) / 2 =						1.108,00
A detrarre Alea di Contrattazione € 1.108,00 -11%						986,00

VALORI VENDITA RILEVATI BORSINO IMMOBILIARE Abitazioni di 1° fascia	971,00 €/mq
--	--------------------

VALORI VENDITA RILEVATI Agenzia Entrate OMI Abitazioni civili	810,00 €/mq
--	--------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO € (986,00 + 971,00 + 810,00) / 3 =	922,00 €/mq
---	--------------------

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	1,00
K2 - Impianti	1,00
Prodotto dei coefficienti:	1,00

VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 858,00 €/mq)	
Valore stimato = € 922,00 x m² 146,50= € 135.073,00 x coefficiente K 1,00=	€ 135.073,00
A detrarre spese per opere e competenze tecniche per ripristino dei luoghi.	- € 6.000,00
Totale valore stimato	€ 129.073,00

**ED IN CIFRA TONDA € 129.000,00
(euro centoventinovemila/00)**