

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

OGGETTO: Perizia Tecnica Estimativa del patrimonio immobiliare in capo alla Società ACOSET S.P.A.

PREMESSA

Il sottoscritto ingegnere Giuseppe Raciti, avente cod. fisc. RCT GPP 73S03 C351X, nato a Catania il 03/11/1973 iscritto regolarmente all'ordine degli ingegneri della Provincia di Catania al n.A3731, con studio in Valverde, Via G. Marconi, 25, a seguito incarico ricevuto dal Presidente della Società ACOSET S.P.A. Dott. G. Rizzo con provvedimento presidenziale, per redigere un aggiornamento di perizia di stima del patrimonio immobiliare in capo alla stessa società considerando lo scorporo del valore dell'area di sedime dal valore degli immobili, sulla scorta della perizia a firma dell'ing. Mario Torrisi redatta in data 23/12/2005, relaziona quanto segue.

BENI OGGETTO DI STIMA

1) **Edificio** sito in Catania Viale Mario Rapisardi 164, posto nella zona ad Ovest della città di Catania lungo il Viale Mario Rapisardi ad angolo con la Via Martelli Castaldi e risulta servito da viabilità di agevole accesso sia in direzione della stessa città di Catania e sia in direzione di Misterbianco in cui insiste la tangenziale –circonvallazione e autostrada Palermo – Catania e Messina – Catania, nonché il collegamento con i comuni che fanno capo al grande centro urbano di Paternò. L'edificio che consta di n. 5 piani fuori terra e precisamente un piano terra, un piano primo, secondo, terzo e quarto oltre ad un livello entro terra, rispetta una soluzione e sistemazione plano-volumetrica studiata in aderenza con gli allineamenti stradali in considerazione che lungo il prospetto sud insiste una "Piazza" pubblica. L'edificio risulta essere ritirato rispetto alla via pubblica di circa ml. 3,50, e risulta possedere una sagoma pressoché ad "L", articolandosi in due blocchi e precisamente uno da nord a sud e l'altro ortogonalmente da Est verso Ovest. L'atrio e il vano scala che fungono da smistamento ai vari piani sono posizionati in maniera baricentrica rispetto all'edificio. L'atrio dell'edificio si sviluppa in un solo livello di piano, così da lasciare a tutti i livelli di piano su cui oggi si realizzano i locali uffici, la massima illuminazione, ariosità e panoramicità sulla città di Catania. Attualmente l'edificio ospita gli uffici e locali accessori a servizio della società proprietaria, obbedendo alle necessità dell'ente e si articola nel seguente modo:

- Piano seminterrato destinato a magazzini, officina, depositi ecc.;
- Piano terra destinato ad uffici e servizi attinenti all'utenza e pubblico, che si svolgono attorno al blocco strutturale destinato ad "Atrio";
- Piano ammezzato destinato ad archivio generale;

- Piano primo destinato ad ufficio di presidenza, direzione, sala di adunanze del consiglio di amministrazione e della Giunta, uffici correlati;
- Piano secondo destinato ad ufficio tecnico con locali accessori di pertinenza;
- Piano terzo destinato ad uffici amministrativi e di ragioneria con locali accessori di pertinenza;
- Piano quarto in cui insiste il lastrico solare di copertura.

L'edificio risulta essere distinto al NCEU del Comune di Catania al foglio 21 particella 3012 sub. 1 categoria B/4 classe 2° consistenza mc. 12.810,00 – Rendita Euro 23.155, 36.



Figura 1- Inquadramento territoriale

La struttura portante verticale e orizzontale è in conglomerato cementizio armato, con muratura perimetrale di tamponamento in blocchi di forati a doppia parete. Gli intonaci interni ed esterni sono in un discreto stato di manutenzione e conservazione. E' stato edificato a seguito progetto approvato con determina n. 199 del 09/09/1954 e successivi provvedimenti e comunque in data anteriore il 01/09/1967. Si tratta di un edificio ad alta valenza economica e commerciale, sia per la sua conformazione e sia per la sua posizione. ([vedere allegato 01. Visura e planimetria catastale dell'immobile](#))

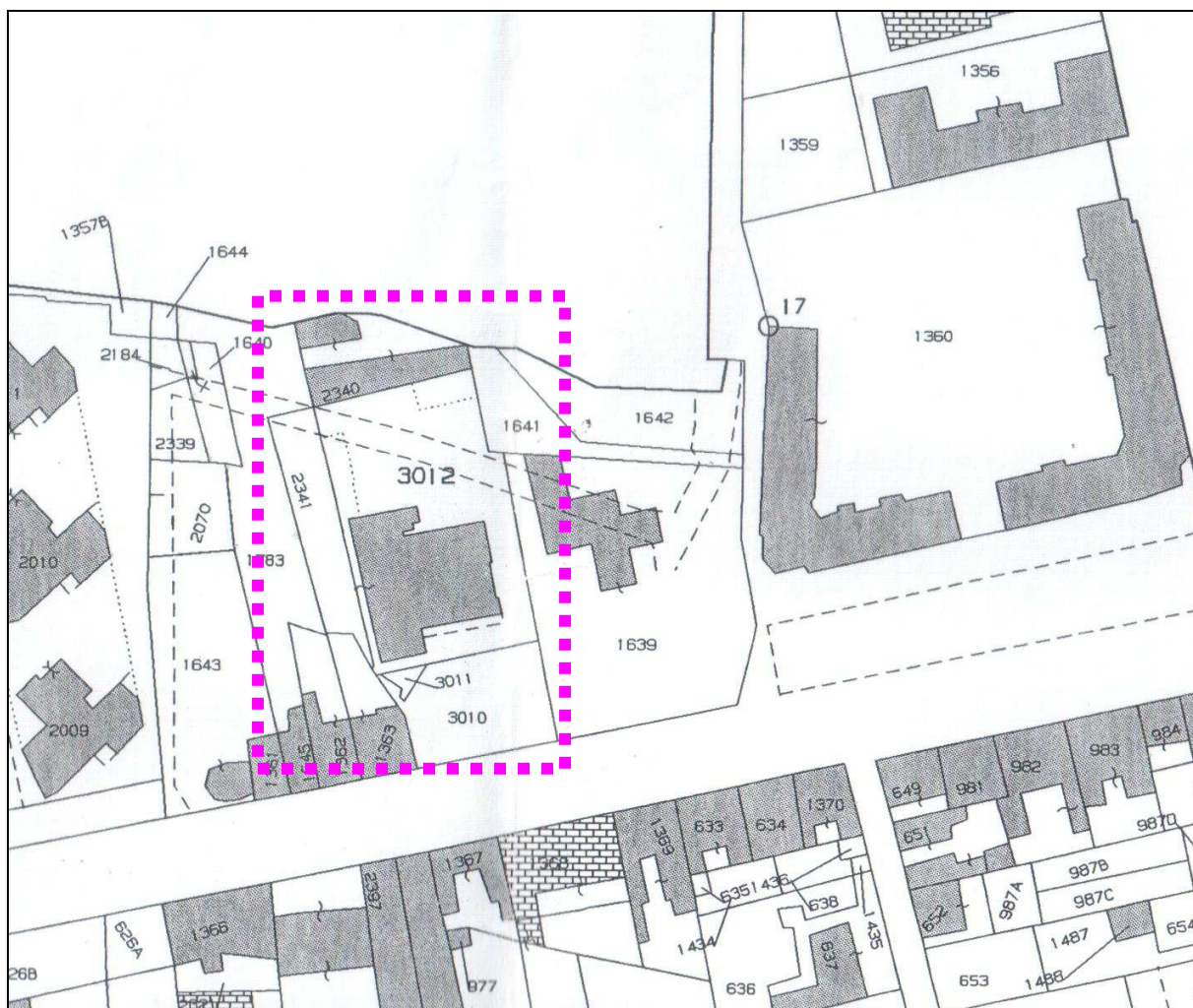


Figura 2- Visualizzazione della particella 3012 sull'estratto di mappa catastale

Facendo riferimento, dato che si tratta di un aggiornamento, alla perizia datata 23/12/2005 a firma dell'Ing. Mario Torrisi, in termini di dati geometrici dell'immobile, si può determinare quanto segue:

- Superficie coperta complessiva tenendo conto dei cinque livelli di piano comprensivi dei locali coperti al piano seminterrato
 - a) Sct = mq. 3.394,08;
- Volume complessivo v.p.p. lordo (esso è calcolato moltiplicando le superfici coperte dei vari livelli di piano e l'altezza dei piano compreso lo spessore dei solai)
 - b) VT = mc. 13.912,20;
- Superfici esterne destinate a terrazze, cortili, scale, ballatoi nei vari livelli di piano
 - c) Se = mq. 1.605,45;
- Superfici complessiva del lotto interessato in cui ricade il fabbricato e le superfici esterne
 - d) Slotto = mq. 1.867,80;

E' da evidenziare come al fine della valutazione economica del fabbricato descritto sia importante la sua conformazione, la sua posizione e la sua versatilità nella trasformazione ad altra destinazione d'uso. Infatti tale immobile risulta essere appetibile e suscettibile di scambio, grazie alla possibile trasformazione in altra attività quale potrebbe essere in negozio, centro direzionale di un istituto bancario, un albergo che nella fattispecie è assente nell'area interessata. Infatti tali categorie d'uso risultano essere favorite dalla posizione dell'immobile, dalla vicinanza al centro storico del comune di Catania ed alle grandi vie di comunicazione quali sono le autostrade e tangenziali che permettono una rapida e veloce veicolazione e trasferimento dei possibili utenti sia al centro cittadino che alla periferia in cui insiste il grande aeroporto catanese in fortissima espansione per il bacino di utenza che gravita su di esso, per la presenza dei grandi centri commerciali, ormai punto di forza del commercio catanese e non.

Confini dell'immobile:

- a Nord con la particella catastale 2340;
- a Sud con la via pubblica e la piazza pubblica;
- a Ovest con la Via Martelli Castaldi;
- ad Est con particella catastale 1639



Figura 3- Visualizzazione dello stabile di cui al punto 1)

Stima economica dell' immobile

Per la determinazione del più probabile valore del fabbricato oggetto di stima, il sottoscritto ritiene utile utilizzare due metodologie di stima, e precisamente quella in base al costo di costruzione e quella in base al valore di mercato mediante stima sintetica per comparazione, al fine di determinare mediante la mediazione dei due valori, il più probabile valore di mercato dello stesso.

a) *Stima in base al costo di costruzione*

La stima in base al costo di costruzione si determina sommando il valore dell'area di sedime in cui insiste l'immobile al costo di costruzione dello stesso fabbricato, costo determinato apportando detrazioni funzione della vetustà ed obsolescenza al costo di costruzione a nuovo.

La relazione matematica che sta alla base del criterio utilizzato è la seguente:

$V = V_a + K_n(1-d)$ dove:

- “V” rappresenta il valore dell'immobile
- “ V_a ” rappresenta il valore dell'area di sedime su cui insiste il fabbricato;
- “ K_n ” rappresenta il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato;
- “d” rappresenta il coefficiente di deprezzamento che tiene conto dell'attuale stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, delle condizioni generali e stato dell'immobile

Tenendo conto che l'edificio ha la seguente conformazione e caratteristiche:

- ✚ E' composto da cinque piani fuori terra ed uno entro terra;
- ✚ Che l'epoca di realizzazione è antecedente il 1967 ma la sua ristrutturazione totale risale al 1968;
- ✚ Che è dotato di n. 2 scale di accesso;
- ✚ Che è dotato di area esterna a piano seminterrato, in cui insistono i garages, officina e deposito materiali;
- ✚ Che è dotato di lastrico solare al piano quarto;
- ✚ Che la sua struttura portante verticale e orizzontale è in conglomerato cementizio armato;
- ✚ Che è dotato di tamponatura esterna in forati con intercapedine, tipica degli edificio degli anni sessanta;
- ✚ Che è dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico, ponte radio, riscaldamento, condizionamento, citofonico, elevatore (è presente l'ascensore), telematico;
- ✚ Che l'edificio si presenta in condizioni discrete di manutenzione ;
- ✚ Che la conformazione dello stabile lo rende appetibile e suscettibile di adattamento ad altre molteplici destinazione d'uso.

Risulta essere idoneo nel caso specifico per la determinazione del costo di costruzione, utilizzare il metodo del vano commerciale di mercato a lordo della superficie accessoria, considerando che tale metodo bene si sposa anche se l'edificio ha destinazione d'uso ad ufficio e locali vari. Infatti la metodologia usata converge sull'indice unitario volumetrico che è rappresentato dal vano utile vuoto per pieno, che nella prassi commerciale e tecnica è riconosciuto in 100 mc vuoto per pieno, considerando in esso l'incidenza degli accessori pertinenti.

Tenendo conto di quanto sopra esposto, si determina quanto di seguito:

- **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL SUOLO (V_a)**

1. Volume complessivo v.p.p. lordo (esso è calcolato moltiplicando le superfici coperte dei vari livelli di piano e la altezza dei piano compreso lo spessore dei solai)

$$V_T = \text{mc. } 13.912,20;$$

2. volume vuoto per pieno di un vano (valore ipotizzato)

$$V_v = \text{mc. } 100,00;$$

Alla luce delle superiori ipotesi, il numero di vani vuoto per pieno ricavabili è pari a:

$$N = \text{mc } 13.912,20 / 100 = 139,12 \text{ vani che in difetto si arrotonda a } \mathbf{139,0 \text{ vani}}$$

Il costo di un vano vuoto per pieno si può ipotizzare in € 50.000,00, per cui il costo empirico del fabbricato è pari a:

$$\text{Costo di costruzione fabbricato} = € 50.000,00 \times 139 = \mathbf{€ 6.950.000,00.}$$

Considerando che:

- la superfici complessiva del lotto interessato in cui ricade il fabbricato e le superfici esterne è pari a:

$$\text{Slotto} = \text{mq. } 1.867,80;$$

tale superficie è così suddivisa:

- mq. 933,87 per area di sedime sottostante la superficie coperta del piano interrato del fabbricato
- mq. 933,93 per aree esterne oltre il fabbricato e spazi annessi

Per la determinazione del valore del suolo si fa riferimento al concetto di "PERMUTA". Infatti conoscendo le due diverse superfici e precisamente la prima riferita al fabbricato e quindi strettamente legata all'edificazione e l'altra legata ad area di parcheggio ecc.. avente comunque diversa vocazione all'edificazione, si ritiene congruo utilizzare un parametro medio che tenga conto di entrambe le destinazioni del suolo pari al 20%, per cui il valore da attribuire al suolo è pari a:

$$V_{\text{suolo}} = \text{€ } 6.950.000 \times 0,20 = \text{€ } 1.390.000$$

Tale stima chiaramente non tiene conto dell'effettivo valore del costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato e comunque non tiene conto della vetustà del fabbricato, tenendosi lontana dai concetti di deprezzamento ed obsolescenza a seguito il degrado fisico ed in funzione della manutenzione periodica a cui i fabbricati dovrebbero essere sottoposti.

- **DETERMINAZIONE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO (K_n)**

Il criterio utilizzato è quello sintetico in base alle tabelle ufficiali della Cassa Nazionale Previdenza Ingegneri e Architetti (C.N.P.A.I.A.) in cui per le diverse destinazioni d'uso viene determinato il valore unitario a mc del costo degli edifici. E' chiaro che essendo tali tabelle riferite al 1985, esse vanno aggiornate con gli indici ISTAT e rivalutati. Alla luce di ciò si è determinato che il valore unitario di costo di un fabbricato con destinazione uguale a quella del fabbricato oggetto di perizia rivalutato con l'indice ISTAT alla data odierna è pari a Lire/mc 768.000.

Considerando il volume vuoto per pieno del fabbricato così come sopra descritto

- Volume complessivo v.p.p. lordo (esso è calcolato moltiplicando le superfici coperte dei vari livelli di piano e la altezza dei piano compreso lo spessore dei solai)

$$VT = \text{mc. } 13.912,20;$$

Il valore del costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato è pari a:

$$V_{\text{cnf}} = \text{mc } 13.912,20 \times \text{lire/mc } 768.000 = \text{Lire } 10.684.569.600 \text{ che in Euro è pari a } \text{€ } 5.518.119,68$$

Il valore complessivo del costo di costruzione del fabbricato a nuovo somma del costo del fabbricato e del terreno su cui esso insiste è pari a:

$$\text{Valore suolo} = V_{\text{suolo}} = \text{€ } 6.950.000 \times 0,20 = \text{€ } 1.390.000$$

$$\text{Valore del fabbricato} = V_{\text{cnf}} = \text{€ } 5.518.119,68$$

$$\text{Totale complessivo valore a nuovo} = \text{€ } 6.908.119,68$$

- **DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO [Kn (1-d)]**

Con tale determinazione, si tiene conto delle effettive condizioni dell'immobile in rapporto all'epoca di costruzione tenendo conto che comunque negli anni la società ACOSSET ha eseguito periodiche manutenzioni riducendo comunque il naturale degrado delle strutture e finiture.

Coefficiente di Vetustà

Tenendo conto che l'edificio è stato realizzato in data 1968 per cui allo stato ha una età compresa tra 41 e 60 anni, il coefficiente di vetustà da considerare è pari a 0,70 e deprezzamento 30%, considerando l'immobile in uno stato di manutenzione buono.

Coefficiente di obsolescenza

Tale coefficiente tiene conto che l'immobile nella sua interezza risulta a cadenza e con continuità oggetto di ristrutturazioni più o meno complesse, in riferimento ai servizi offerti. Si valuta che tale deprezzamento si aggiri all'incirca all'1%.

Per cui alla luce di quanto sopra esposto, il valore del costo di costruzione del fabbricato deprezzato è pari a:

$$\mathbf{Kn (1-d) = € 5.518.119,68 \times (1-0,31) = € 3.807.502,58}$$

Quindi dopo aver determinato i vari elementi per il calcolo definitivo del costo di costruzione si ha:

1. Valore suolo = $V_{\text{suolo}} = € 1.390.000,00$

2. Valore dell'edificio deprezzato = $Kn (1-d) = € 3.807.502,58$

Valore totale dell'edificio in base al costo di costruzione = € 5.197.502,58

b) Stima sintetica per comparazione con i prezzi di mercato

Tenendo conto che l'unità immobiliare è sita nel Comune di Catania, in ambito urbano, **che la destinazione urbanistica è ad uffici e locali accessori correlati**, del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che il fabbricato ha un'età di circa 47 anni, che si presenta in uno stato buono, in base ad indagine sulle quotazioni di mercato unitarie della zona nonché dalle ultime quotazioni riportate dall'Osservatorio dei valori immobiliari (dati aggiornati al II semestre 2014) per la stima dell'edificio sopra descritto, si può assumere una quotazione di mercato media, con riferimento ad uno stato corrispondente allo stato di fatto pari a € 1.575,00/mq e di locazione pari a 6,00/mq da applicare sulla superficie lorda.

(vedere allegato 02. Scheda di valutazione).

Criterio di stima

Il metodo, con cui è stata effettuata la valutazione nel caso specifico, è basato sulla estrapolazione delle misure geometriche dalla relazione dell'Ing. Mario Torrisi. Il valore dell'immobile è stato ottenuto mediante moltiplicazione tra la quotazione di mercato unitaria e la consistenza commerciale dell'immobile.

La consistenza commerciale dell'immobile è ricavata attraverso l'applicazione dei coefficienti delle pertinenze dell'unità immobiliare. Quest'ultime hanno un valore diverso, rispetto ai locali principali che si ottiene moltiplicando la superficie reale della pertinenza per il relativo coefficiente ed ottenendo così una superficie virtuale che si somma alle superfici abitative principali.

Nota la superficie commerciale dell'immobile e determinato il coefficiente correttivo globale della quotazione, tramite gli opportuni calcoli riportati nell'allegata scheda di valutazione finale, si ottiene il valore economico cercato.

Valore venale dell'immobile comprensivo dell'area di sedime e del terreno a suo servizio

Premesso quanto sopra, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile compresa l'area di sedime e del terreno a suo servizio, ubicato nel comune di Catania, Viale Mario Rapisardi 164, è stimato in **€ 4.612.552,80**

Alla luce delle superiori determinazioni con i due metodi di stima, si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile compreso la sua area di sedime, mediando i due valori sopra determinati, per cui si ha:

Vet (valore dell'edificio compresa l'area di sedime) = € (4.612.552,80 + 5.197.502,58)/2 = € 4.905.027,69

. Vsuolo (valore del suolo) = € (4.905.027,69 x 0,20) = € 981.005,54.

2) **Case Cantoniere.** Ai fini della valutazione si fa riferimento per la determinazione dei dati metrici e catastali laddove non è stato possibile reperirli, a quanto riportato nella perizia a firma dell'Ing. Mario Torrisi.

Si tratta a tutti gli effetti di locali anticamente destinati al ricovero delle attrezzature a servizio della società tanto che risultavano come fabbricati rurali ed oggi destinati ad abitazione o suscettibili di trasformazione. Tali case cantoniere risultano in genere localizzate in zona agricola "zona territoriale omogenea E" in periferia o all'ingresso del centro edificato quest'ultima conseguenza negli anni dell'espansione edilizia nei vari comuni in cui esse insistevano ed insistono.

Si tratta di fabbricati realizzati per la maggiore in data anteriore al 1942 successivamente migliorati, ristrutturati ed adeguati alle necessità del tempo, pur mantenendo le caratteristiche originarie. Esse presentano le seguenti caratteristiche e precisamente:

1. struttura portante in muratura ordinaria;
2. Copertura a tetto con soprastanti canali alla siciliana;
3. altezza media dal piano calpestio alla linea di gronda pari a mt. 4,60;
4. posseggono aree esterne a servizio destinate a cortili, parcheggi, ecc...;

• **CASA CANTONIERA DI RAGALNA**

Originariamente distinta al NCT foglio 28 particella 261 con superficie edificata pari a mq. 140,00 oggi riportata al NCEU del Comune di Ragalna al foglio 28 particella 753 sub. 1 categoria A/3 classe 3° consistenza 6,0 vani – Rendita € 247,90 intestata catastalmente ad ACOSSET S.p.A. (vedere allegato 03. visura e mappa catastale).

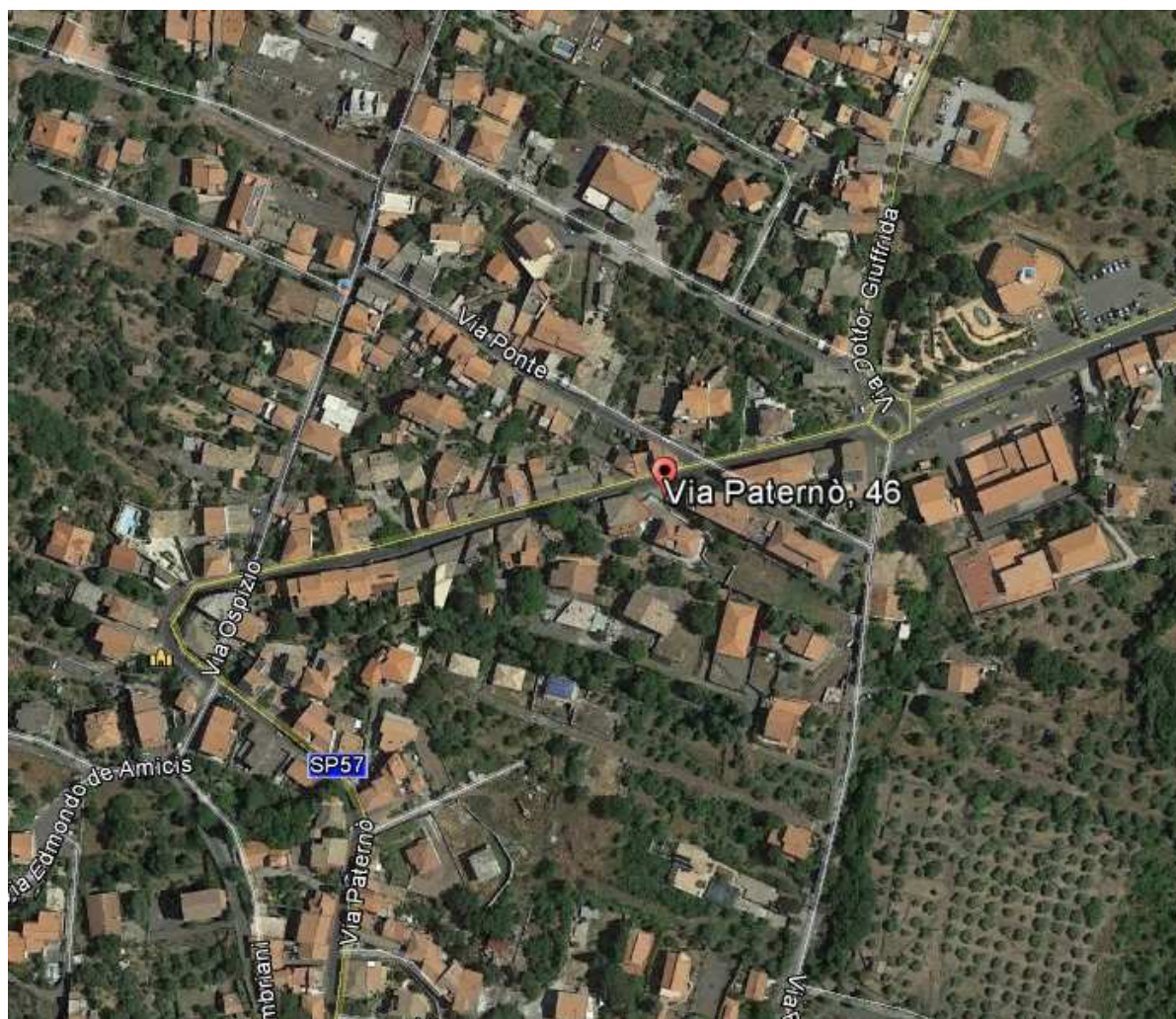


Figura 4- Visualizzazione satellitare dei luoghi

La consistenza commerciale dell'immobile è ricavata attraverso l'applicazione dei coefficienti delle pertinenze dell'unità immobiliare. Quest'ultime hanno un valore diverso, rispetto ai locali principali che si ottiene moltiplicando la superficie reale della pertinenza per il relativo coefficiente ed ottenendo così una superficie virtuale che si somma alle superfici abitative principali.

Nota la superficie commerciale dell'immobile e determinato il coefficiente correttivo globale della quotazione, tramite gli opportuni calcoli riportati nell'allegata scheda di valutazione finale, si ottiene il valore economico cercato.

Valore venale dell'immobile comprensivo dell'area di sedime

Premesso quanto sopra, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile compresa l'area di sedime, ubicato nel comune di Ragalna, è stimato in **€ 72.870,00**

Valore venale dell'area di sedime

Vsuolo (valore del suolo) = € (72.870,00 x 0,20) = € 14.574,00.

• CASA CANTONIERA DI BIANCAVILLA

Originariamente distinta al NCT foglio 29 particella 155 con superficie edificata pari a mq. 100,00 e superficie terreno esterno mq. 390 oggi riportata al NCEU del Comune di Biancavilla al foglio 29 particella 335 sub. 1 categoria A/3 classe 5° consistenza 5,0 vani – Rendita € 185,92 intestata catastalmente a ACOSSET S.p.A. con sede in Catania ([vedere allegato 04. visura, planimetria e mappa catastale](#)).



Figura 6- Stralcio di mappa catastale

Stima sintetica per comparazione con i prezzi di mercato

Tenendo conto che l'unità immobiliare è sita nel Comune di Biancavilla, in ambito urbano, **che la destinazione è ad civile abitazione**, del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto dell'età del fabbricato, che si considera in uno stato manutentivo normale, in base ad indagine sulle quotazioni di mercato unitarie della zona nonché dalle ultime quotazioni riportate dall'Osservatorio dei valori immobiliari (dati aggiornati al II semestre 2014) per la stima dell'edificio sopra descritto, si può assumere una quotazione di mercato media, con riferimento ad uno stato corrispondente allo stato di fatto pari a € 550,00/mq e di locazione pari a 1,85/mq da applicare sulla superficie lorda.

(vedere allegato 02. Scheda di valutazione).

Criterio di stima

Il metodo, con cui è stata effettuata la valutazione nel caso specifico, è basato sulla estrapolazione delle misure geometriche dalla relazione dell'Ing. Mario Torrisi. Il valore dell'immobile è stato ottenuto mediante moltiplicazione tra la quotazione di mercato unitaria e la consistenza commerciale dell'immobile.

La consistenza commerciale dell'immobile è ricavata attraverso l'applicazione dei coefficienti delle pertinenze dell'unità immobiliare. Quest'ultime hanno un valore diverso, rispetto ai locali principali che si ottiene moltiplicando la superficie reale della pertinenza per il relativo coefficiente ed ottenendo così una superficie virtuale che si somma alle superfici abitative principali.

Nota la superficie commerciale dell'immobile e determinato il coefficiente correttivo globale della quotazione, tramite gli opportuni calcoli riportati nell'allegata scheda di valutazione finale, si ottiene il valore economico cercato.

Valore venale dell'immobile comprensivo dell'area di sedime

Premesso quanto sopra, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile compresa l'area di sedime, ubicato nel comune di Biancavilla, è stimato in **€ 53.729,13**

Valore venale dell'area di sedime

Vsuolo (valore del suolo) = € (53.729,13 x 0,20) = € 10.745,83.

- **CASA CANTONIERA DI PEDARA**

Originariamente distinta al NCT foglio 24 particella 509 con superficie edificata pari a mq. 100,00 e superficie lotto mq. 260,0 oggi riportata al NCEU del Comune di Pedara al foglio 24 particella 1440 categoria A/3 classe 3° consistenza 5,0 vani – Rendita € 206,58 intestata catastalmente a ACOSET S.p.A. con sede in Catania ([vedere allegato 05. visura, planimetria e mappa catastale](#))



Figura 7- Visualizzazione satellitare dei luoghi

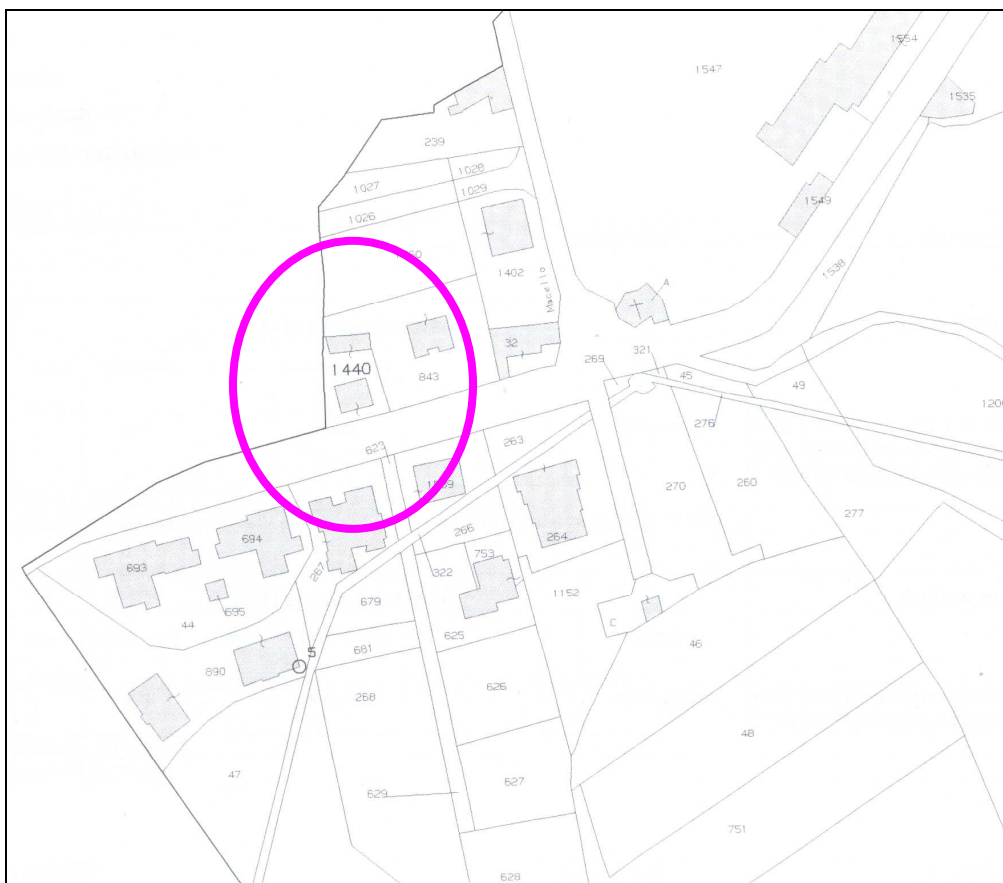


Figura 8- Stralcio di mappa catastale

Stima sintetica per comparazione con i prezzi di mercato

Tenendo conto che l'unità immobiliare è sita nel Comune di Pedara, in ambito urbano a ridosso del centro cittadino e storico, **che la destinazione è ad civile abitazione**, del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, che si considera in uno stato manutentivo normale, tenendo conto della sua destinazione urbanistica in base ad indagine sulle quotazioni di mercato unitarie della zona nonché dalle ultime quotazioni riportate dall'Osservatorio dei valori immobiliari (dati aggiornati al II semestre 2014) per la stima dell'edificio sopra descritto, si può assumere una quotazione di mercato media, con riferimento ad uno stato corrispondente allo stato di fatto pari a € 1000,00/mq e di locazione pari a 3,40/mq da applicare sulla superficie lorda.

(vedere allegato 02. Scheda di valutazione).

Criterio di stima

Il metodo, con cui è stata effettuata la valutazione nel caso specifico, è basato sulla estrapolazione delle misure geometriche dalla relazione dell'Ing. Mario Torrisi. Il valore dell'immobile è stato ottenuto mediante moltiplicazione tra la quotazione di mercato unitaria e la consistenza commerciale dell'immobile.

La consistenza commerciale dell'immobile è ricavata attraverso l'applicazione dei coefficienti delle pertinenze dell'unità immobiliare. Quest'ultime hanno un valore diverso, rispetto

ai locali principali che si ottiene moltiplicando la superficie reale della pertinenza per il relativo coefficiente ed ottenendo così una superficie virtuale che si somma alle superfici abitative principali.

Nota la superficie commerciale dell'immobile e determinato il coefficiente correttivo globale della quotazione, tramite gli opportuni calcoli riportati nell'allegata scheda di valutazione finale, si ottiene il valore economico cercato.

Valore venale dell'immobile comprensivo dell'area di sedime

Premesso quanto sopra, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile compresa l'area di sedime, ubicato nel comune di Pedara, è stimato in **€ 128.040,00**

Valore venale dell'area di sedime

Vsuolo (valore del suolo) = € (128.040,00 x 0,20) = € 25.608,00.

• CASA CANTONIERA DI BRONTE

Originariamente distinta al NCT foglio 68 particelle 178-179-354 e 366 con superficie edificata pari a mq. 100,00 e superficie lotto mq. 170,0 oggi riportata al NCEU del Comune di Bronte con diversa denominazione

Stima sintetica per comparazione con i prezzi di mercato

Tenendo conto che l'unità immobiliare è sita nel Comune di Bronte, in ambito extra-urbano, **che la destinazione è ad civile abitazione**, del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, che si considera in uno stato manutentivo normale, tenendo conto della sua destinazione urbanistica in base ad indagine sulle quotazioni di mercato unitarie della zona nonché dalle ultime quotazioni riportate dall'Osservatorio dei valori immobiliari (dati aggiornati al II semestre 2014) per la stima dell'edificio sopra descritto, si può assumere una quotazione di mercato media, con riferimento ad uno stato corrispondente allo stato di fatto pari a € 500,00/mq e di locazione pari a 1,80/mq da applicare sulla superficie lorda.

[\(vedere allegato 02. Scheda di valutazione\).](#)

c) Criterio di stima

Il metodo, con cui è stata effettuata la valutazione nel caso specifico, è basato sulla estrapolazione delle misure geometriche dalla relazione dell'Ing. Mario Torrisi. Il valore dell'immobile è stato ottenuto mediante moltiplicazione tra la quotazione di mercato unitaria e la consistenza commerciale dell'immobile.

La consistenza commerciale dell'immobile è ricavata attraverso l'applicazione dei coefficienti delle pertinenze dell'unità immobiliare. Quest'ultime hanno un valore diverso, rispetto ai locali principali che si ottiene moltiplicando la superficie reale della pertinenza per il relativo coefficiente ed ottenendo così una superficie virtuale che si somma alle superfici abitative principali.

Nota la superficie commerciale dell'immobile e determinato il coefficiente correttivo globale della quotazione, tramite gli opportuni calcoli riportati nell'allegata scheda di valutazione finale, si ottiene il valore economico cercato.

Valore venale dell'immobile comprensivo dell'area di sedime

Premesso quanto sopra, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile compresa l'area di sedime, ubicato nel comune di Bronte (CT), è stimato in **€ 46.973,00**

Valore venale dell'area di sedime

Vsuolo (valore del suolo) = € (46.973,00 x 0,20) = € 9.394,60.

• CASA CANTONIERA DI ADRANO

Originariamente distinta al NCT foglio 19 particelle 142 con superficie edificata pari a mq. 100,00 e superficie lotto mq. 875,0 oggi riportata al NCEU del Comune di Adrano al foglio 19 particella 142 sub. 1 categoria A/3 classe 1° consistenza 5,5 vani – Rendita € 90,90 intestata catastalmente a ACOSSET S.p.A. con sede in Catania ([vedere allegato 06. visura e planimetria catastale](#))

Stima sintetica per comparazione con i prezzi di mercato

Tenendo conto che l'unità immobiliare è sita nel Comune di Adrano, in ambito extra-urbano, **che la destinazione è ad civile abitazione**, del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, che si considera in uno stato manutentivo normale, tenendo conto della sua destinazione urbanistica in base ad indagine sulle quotazioni di mercato unitarie della zona nonché dalle ultime quotazioni riportate dall'Osservatorio dei valori immobiliari (dati aggiornati al II semestre 2014) per la stima dell'edificio sopra descritto, si può assumere una quotazione di mercato media, con riferimento ad uno stato corrispondente allo stato di fatto pari a € 500,00/mq e di locazione pari a 1,80/mq da applicare sulla superficie lorda.

([vedere allegato 02. Scheda di valutazione](#)).

Criterio di stima

Il metodo, con cui è stata effettuata la valutazione nel caso specifico, è basato sulla estrapolazione delle misure geometriche dalla relazione dell'Ing. Mario Torrisi. Il valore dell'immobile è stato ottenuto mediante moltiplicazione tra la quotazione di mercato unitaria e la consistenza commerciale dell'immobile.

La consistenza commerciale dell'immobile è ricavata attraverso l'applicazione dei coefficienti delle pertinenze dell'unità immobiliare. Quest'ultime hanno un valore diverso, rispetto ai locali principali che si ottiene moltiplicando la superficie reale della pertinenza per il relativo coefficiente ed ottenendo così una superficie virtuale che si somma alle superfici abitative principali.

Nota la superficie commerciale dell'immobile e determinato il coefficiente correttivo globale della quotazione, tramite gli opportuni calcoli riportati nell'allegata scheda di valutazione finale, si ottiene il valore economico cercato.

Valore venale dell'immobile comprensivo dell'area di sedime

Premesso quanto sopra, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile compresa l'area di sedime, ubicato nel comune di Adrano (CT), è stimato in **€ 60.911,25**

Valore venale dell'area di sedime

Vsuolo (valore del suolo) = € (60.911,25 x 0,20) = € 12.182,25.

• CASA CANTONIERA DI MANIACE (CT)

Originariamente distinta al NCT foglio 35 particelle 75 con superficie edificata della casa cantoniera pari a mq. 120,00 e superficie lotto mq. 23.570,00 oggi riportata al NCEU del Comune di Adrano con altra denominazione

Stima sintetica per comparazione con i prezzi di mercato

Tenendo conto che l'unità immobiliare è sita nel Comune di Maniace, in ambito extra-urbano, **che la destinazione è ad civile abitazione**, del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, che si considera in uno stato manutentivo normale, tenendo conto della sua destinazione urbanistica in base ad indagine sulle quotazioni di mercato unitarie della zona nonché dalle ultime quotazioni riportate dall'Osservatorio dei valori immobiliari (dati aggiornati al II semestre 2014) per la stima dell'edificio sopra descritto, si può assumere una quotazione di mercato media, con riferimento ad uno stato corrispondente allo stato di fatto pari a € 400,00/mq e di locazione pari a 1,40/mq da applicare sulla superficie lorda, mentre per il terreno agricolo può assumersi un valore unitario pari ad 5,00 €/mq .

(vedere allegato 02. Scheda di valutazione).

d) Criterio di stima

Il metodo, con cui è stata effettuata la valutazione nel caso specifico, è basato sulla estrapolazione delle misure geometriche dalla relazione dell'Ing. Mario Torrisi. Il valore dell'immobile è stato ottenuto mediante moltiplicazione tra la quotazione di mercato unitaria e la consistenza commerciale dell'immobile.

La consistenza commerciale dell'immobile è ricavata attraverso l'applicazione dei coefficienti delle pertinenze dell'unità immobiliare. Quest'ultime hanno un valore diverso, rispetto ai locali principali che si ottiene moltiplicando la superficie reale della pertinenza per il relativo coefficiente ed ottenendo così una superficie virtuale che si somma alle superfici abitative principali.

Nota la superficie commerciale dell'immobile e determinato il coefficiente correttivo globale della quotazione, tramite gli opportuni calcoli riportati nell'allegata scheda di valutazione finale, si ottiene il valore economico cercato.

Valore venale dell'immobile comprensivo dell'area di sedime

Premesso quanto sopra, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile compresa l'area di sedime, ubicato nel comune di Maniace (CT), è stimato in **€ 41.640,00**

Valore venale del terreno non occupato dal fabbricato

Premesso quanto sopra, si dichiara che il più probabile valore di mercato del terreno, ubicato nel comune di Maniace (CT), è stimato in **€ (23.500,00-120) x €/mq 4,00 = € 93.520,00**

Valore venale dell'area di sedime posta al di sotto del fabbricato

Vsuolo (valore del suolo) = € (41.640,00 x 0,20) = € 8.328,00.

RIEPILOGO DEI BENE OGGETTO DI STIMA

Individuazione del Bene	Valore dei fabbricati compreso del terreno di sedime	Valore del terreno di sedime	Valore dei terreni circostanti il fabbricato e che non costituiscono corte del fabbricato
Edificio in Catania Viale Mario Rapisardi 164- NCEU del Comune di Catania al foglio 21 particella 3012 sub. 1	€ 4.905.027,69	€ 981.005,54	
CASA CANTONIERA DI RAGALNA Originariamente distinta al NCT foglio 28 particella 261 con superficie edificata pari a mq. 140,00 oggi riportata al NCEU del	€ 72.870,00	€ 14.574,00	

Comune di Ragalna al foglio 28 particella 753 sub. 1			
CASA CANTONIERA DI BIANCAVILLA Originariamente distinta al NCT foglio 29 particella 155 con superficie edificata pari a mq. 100,00 e superficie terreno esterno mq. 390 oggi riportata al NCEU del Comune di Biancavilla al foglio 29 particella 335 sub. 1	€ 53.729,13	€ 10.745,83	
CASA CANTONIERA DI PEDARA Originariamente distinta al NCT foglio 24 particella 509 con superficie edificata pari a mq. 100,00 e superficie lotto mq. 260,0 oggi riportata al NCEU del Comune di Pedara al foglio 24 particella 1440	€ 128.040,00	€ 25.608,00	
CASA CANTONIERA DI BRONTE Originariamente distinta al NCT foglio 68 particelle 178-179-354 e 366	€ 46.973,00	€ 9.394,60	
CASA CANTONIERA DI MANIACE (CT) Originariamente distinta al NCT foglio 35 particelle 75 con superficie edificata della casa cantoniera pari a mq. 120,00 e superficie lotto mq. 23.570,00 oggi riportata al NCEU del Comune	€ 41.640,00	€ 8.328,00	€ 93.520,00

di Adrano con altra denominazione			
Totale	€ 5.248.279,82	€ 1.049.655,97	€ 93.520,00

Tanto doveva il tecnico per l'espletamento del mandato conferitogli e rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento coglie l'occasione per porgerLe i più cordiali saluti.

1. Elenco allegati

ALLEGATO N. 1. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

ALLEGATO N. 2. SCHEDA DI VALUTAZIONE

ALLEGATO N. 3. VISURA E MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 4. VISURA, PLANIMETRIA E MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 5. VISURA, PLANIMETRIA E MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 6. VISURA, PLANIMETRIA CATASTALE)

Valverde, li 29/04/2015

In Fede