



studiotecnico  
gabriele **pratosanzaro**  
**geometra**

## PERIZIA TECNICA

per la stima dell'immobile a destinazione residenziale ubicato a piano terzo dell'edificio  
condominiale sito in Palazzolo Acreide, Viale Dante Alighieri n. 29.



Committente: XXXXXXXXXX

## **1.0 - OGGETTO**

La presente perizia di stima ha la finalità di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune Palazzolo Acreide, in Viale Dante Alighieri n. 29 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED].

Io sottoscritto Geom. Gabriele Prato Sanzaro, [REDACTED]

[REDACTED],  
dichiaro di aver ricevuto in data 05/07/2022 l'incarico, dalla [REDACTED]  
[REDACTED], nella qualità di proprietaria, di eseguire una perizia di stima per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopracitato.

## **2.0 - UBICAZIONE E RILIEVI EFFETTUATI**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di Palazzolo Acreide, in Viale Dante Alighieri n. 29 al piano terzo di un edificio condominiale.

A seguito dell'attribuzione dell'incarico di compiere perizia di stima, ho eseguito un sopralluogo nell'immobile oggetto di valutazione in data 09/08/2022 e 03/10/2022 e mi sono recato presso gli uffici del Comune di Palazzolo Acreide per reperire la documentazione amministrativa in atti.

Inoltre, ho effettuato accesso presso il portale telematico dell'Agenzia del Territorio di Avola per acquisire planimetria e dati catastali.

Durante il sopralluogo ho verificato lo stato manutentivo dell'immobile nonché eventuali difformità urbanistiche/catastali.

L'indagine è stata corroborata da ricerche documentali e da indagini di mercato.

Le ricerche documentali hanno avuto la finalità di fornire una stima il più possibile vicina al mercato delle compravendite immobiliari.

Le indagini di mercato sono state tese a individuare il valore di beni simili al bene oggetto di valutazione per tipologia e ubicazione.

### **3.0 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **3.1 - IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

Immobilie a destinazione residenziale posto a piano terzo di un fabbricato condominiale con garage di pertinenza al piano terra, sito nel Comune di Palazzolo Acreide (SR) e accessibile da Viale Dante Alighieri n. 29,

#### **3.2 - SCHEDE IMMOBILE**

Comune: Comune di Palazzolo Acreide (SR)

Indirizzo: Viale Dante Alighieri n. 29.

Piano Regolatore Generale: Zona B – Completamento e sostituzione edilizia

Quote di proprietà:



Quota: Proprietà per 1/1

#### **3.3 - DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati: foglio 38, particella 85, sub. 17.

Cat. A/3 - classe 3 - consistenza vani 6 - rendita € 402,84

Cat. C/6 – classe 1 – consistenza 16 mq – rendita € 47,10

### **4.0 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima, come già espresso, è facente parte di un fabbricato condominiale riconducibile al civ. 29 di Viale Dante Alighieri.

Il suddetto, ubicato in posizione isolata rispetto agli edifici circostanti, è costituito da struttura del tipo ad elementi intelaiati in calcestruzzo e copertura del tipo a padiglione.

L'edificio condominiale sviluppa n. 4 piani fuori terra per una proiezione in pianta di circa mq XX

Il prospetto principale, rivestito con materiale ceramico, è prospiciente la pubblica via denominata Dante Alighieri, mentre gli altri, rivestiti con materiale "plastico" a grana fine, sono prospicienti stradelle di pertinenza condominiale.

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da n. 4 vani principali (Soggiorno, Cucina e 2 Camere da Letto) e n. 4 vani secondari (Corridoio, Ripostiglio, Lavanderia e Bagno).

L'immobile sviluppa una superficie, al lordo delle tramezzature interne, di mq 100,00 ed un'altezza utile interna di m 3,00.

L'immobile gode di due balconi e un terrazzino a livello.

L'immobile, internamente, non presenta finiture di particolare pregio.

Le superfici verticali sono rifinite con idropittura e materiale ceramico, mentre la pavimentazione è del tipo in segato di marmo e ceramica.

L'impianto di riscaldamento del tipo a piastre radianti è stato parzialmente dismesso.

I serramenti sono del tipo in ferro a vetro singolo, con alcune integrazioni di un ulteriore infisso del tipo in alluminio a vetro singolo.

Gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili del tipo in PVC.

## **5.0 - STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

L'immobile nel suo complesso, nonostante il disuso, si presenta in discreto stato e non necessita di importanti interventi alle finiture, se non una semplice tinteggiatura preceduta da qualche ripristino localizzato ed un adeguamento degli impianti tecnologici.

Le ringhiere dei balconi presentano ossidazioni quasi in tutte le parti.

Non sono presenti importanti ammaloramenti nelle pensiline perimetrali soprastanti i balconi ed il terrazzino.

Le parti esterne del fabbricato condominiale sono in discreto stato manutentivo con lievi fessurazioni in prossimità di alcuni pilastri e travi.

Il locale destinato a Garage necessita, anch'esso, di un ripristino delle finiture senza importanti interventi di risanamento.

## **6.0 – SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Premesso che non è stato possibile risalire all'elaborato progettuale dell'edificio in quanto non presente all'interno del fascicolo riconducibile all'immobile, si ipotizza che lo stato legittimo dell'immobile sia associabile alle planimetrie catastali in quanto depositate in data prossima al rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità.

- *Licenza Edilizia del 30/08/1968 e 18/05/1970*

- *Autorizzazione di Abitabilità del 28/09/1971 riconducibile al n. 115*
- *Planimetrie Catastali del 19/09/1971*

Per quanto sopra, durante i sopralluoghi si è evinta una difformità riguardante un'apertura esterna nel vano Soggiorno.

Questa, infatti, presente sull'elaborato castale ma non realizzata, o occlusa successivamente alla costruzione.

Al Comune non è presente altra documentazione riconducibile all'immobile quali condoni o pratiche che abbiano comportato il deposito o il rilascio di titoli edilizi.

## **7.0 - INDAGINE DI MERCATO**

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili.

L'indagine si è svolta in considerazione di un arco temporale di circa quattro mesi, per evitare che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi di mercato non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita in un'analisi degli annunci apparsi sui principali siti di compravendita di immobili e di agenzie immobiliari del posto, in riferimento agli immobili ubicati nella stessa zona, dalla natura e dalla destinazione simili all'immobile oggetto della presente perizia di stima.

Oltre a quanto sopra, si è proceduto a consultare la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per procedere ad una stima per valore medio di mercato.

## **8.00 - VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE**

### **8.1 – VALUTAZIONE COMPARATIVA**

Analizzando molteplici annunci relativi ad immobili residenziali venduti ed in fase di compravendita, aventi caratteristiche simili, ritengo che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di € 76.000,00.

Immobile A: Viale Dante Alighieri, piano terzo, 5 vani, 130,00 mq - € 99.000

Immobile B: Via Francesco Laurana, piano terzo, 4 vani, 100,00 mq - € 49.000

Immobile C: Via Nazionale, piano primo, 4 vani, 110,00 mq – € 80.000

Analizzando molteplici annunci relativi ad immobili residenziali venduti ed in fase di compravendita, aventi caratteristiche simili, ritengo che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di € 76.000,00.

Immobile A: Viale Dante Alighieri, piano terzo, 5 vani, 130,00 mq - € 99.000

Immobile B: Via Francesco Laurana, piano terzo, 4 vani, 100,00 mq - € 49.000

Immobile C: Via Nazionale, piano primo, 4 vani, 110,00 mq – € 80.000

## **8.2 - VALORI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Al fine della valutazione, date le condizioni manutentive dell'immobile, ritengo opportuno prendere in considerazione il valore massimo di mercato OMI.

Provincia di Siracusa – Comune di Palazzolo Acreide – Fascia/Zona D2/Periferica/...

Valore massimo di mercato OMI (2° semestre 2021) per abitazioni di tipo economico: €/mq 700,00

Nel rispetto degli indici dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore medio dell'immobile è di € 70.000,00 per l'appartamento e 10.500,00 per il garage.

## **9.00 – IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

PER QUANTO SOPRA, ANALIZZANDO I DUE CRITERI DI STIMA ADOTTATI, NEL RISPETTO DELLO STATO MANUTENTIVO DEGLI IMMOBILI, RITENGO CHE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AMMONTI A:

€ 65.000,00 PER L'APPARTAMENTO

€ 7.500,00 PER IL GARAGE

Si allegano:

Planimetrie Catastali

Autorizzazione di Abitabilità

Siracusa, 03/10/2022

