

PERIZIA ESTIMATIVA

Posti Auto

Ditta proprietaria dei beni:

Sommario

1. Incarico	2
2. Identificazione del bene.....	2
3. Stima.....	3
4. CONCLUSIONI.....	4

1. Incarico

Il sottoscritto Ing. Natale Jeni, nella sua qualità di Ingegnere [REDACTED], è stato incaricato dal Dott. [REDACTED] per il tramite della dott.ssa [REDACTED], per stimare il valore economico dei posti auto siti nel complesso edilizio di via Torretta n. 173-173A nel Comune di Acireale, di proprietà della stessa [REDACTED]

2. Identificazione del bene

La ditta [REDACTED], nel complesso edilizio in via Torretta n. 173-173A nel Comune di Acireale, realizzato nel 2012, si è riservata la proprietà di n. 12 posti auto all'aperto distribuiti all'interno dei cortili condominiali. In particolare è proprietaria dei seguenti posti auto identificati al catasto dell'ufficio provinciale di Catania nel Comune di Acireale:

- 1) Posto auto Foglio n. 34 particella 599 sub 17 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 2) Posto auto Foglio n. 34 particella 599 sub 18 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 3) Posto auto Foglio n. 34 particella 599 sub 19 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 4) Posto auto Foglio n. 34 particella 599 sub 20 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56

- 5) Posto auto Foglio n. 34 particella 598 sub 17 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 6) Posto auto Foglio n. 34 particella 598 sub 18 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 7) Posto auto Foglio n. 34 particella 598 sub 19 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 8) Posto auto Foglio n. 34 particella 598 sub 20 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 9) Posto auto Foglio n. 34 particella 597 sub 17 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 10) Posto auto Foglio n. 34 particella 597 sub 18 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 11) Posto auto Foglio n. 34 particella 597 sub 19 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56
- 12) Posto auto Foglio n. 34 particella 597 sub 20 – categoria C/6; classe 04; Consistenza 13 m²; rend. cat. € 31,56

3. Stima

Come primo momento bisogna scegliere l'aspetto economico del bene che si considera; fra tutti quelli illustrati dalla Dottrina Estimativa, quello più rispondente è stato ritenuto il “valore venale”, in quanto esso è per definizione “quel valore che un bene assume in regime di libero mercato”.

La metodologia estimativa, intesa come l'insieme delle norme, delle tecniche e dei procedimenti attraverso i quali va formulato il giudizio di stima, rappresenta nel contempo la necessaria motivazione di ogni valore stimato.

La dottrina insegna che un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

L'aspetto economico è chiaramente individuato nel “più probabile valore di mercato” all'attualità, del bene immobile in trattazione.

Il più probabile valore di mercato di un bene economico è quel prezzo che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di compravendita, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente.

Il più probabile valore di mercato andrebbe ricercato, prioritariamente, mediante un procedimento comparativo di tipo "diretto o sintetico", che si basa sulla comparazione con beni simili o assimilabili a quello da stimare di cui sia noto il prezzo di compravendita o il valore di mercato verificatosi in epoca prossima a quella di riferimento della stima e nello stesso contesto di mercato.

È pur vero, che i beni di cui trattasi possono essere goduti solo dalle unità immobiliari del complesso edilizio *de quo*, dunque il valore sarà ricercato in funzione del valore degli appartamenti del complesso edilizio.

La stima dei posti auto, dunque, sarà fatta in base al valore dell'appartamento moltiplicando per un coefficiente riduttivo di 0,25. Gli immobili in Acireale zona Pennisi in edifici di qualità media hanno un valore di 800,00 €/m².

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Natale Jeni, dopo aver analizzato per quanto possibile i beni e i valori di mercato, conclude che un posto auto scoperto ha un valore di $800,00 * 0,25 = 200,00$ €/m².

Poiché tali posti auto hanno una consistenza di 13 m², il valore dei suddetti posti auto scoperti è $200,00 \text{ €/m}^2 * 13 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.600,00$ ciascuno.

Il sottoscritto Ing. Natale Jeni dichiara di avere proceduto alla valutazione adempiendo all'incarico ricevuto nell'interesse della procedura ed agendo fedelmente nell'espletamento del mandato.

Messina, li 06.10.2025





Elenco Lotti

[illegible]