



Comune di Viagrande

Provincia di Catania

AREA TERRITORIO ED AMBIENTE

RELAZIONE DI STIMA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi. Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici **Elenco immobili oggetto della perizia**

CESPITE N° 1.A

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	Via Garibaldi n°211
CONSISTENZA	Foglio P.lla sub. - cat catastale – – Sup.mq 119,00

Dati catastali

Tipo catasto:	immobile non accatastato
Zona censuaria:	
Foglio:	
Mappale:	
Subalterno:	
Categoria:	
Classe:	
Consistenza:	
Rendita catastale:	
Valore catastale:	

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Max	Superfici e
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	650,00	970,00	Lorda	2,50	3,70	Lorda

CALCOLO VALORE OMI mq 119,00 x € 925,00= € 110.075,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO CONFRONTO DIRETTO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

IMMOBILE DI REALIZZATO prima dell'anno 1967

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

FABBRICATO IN BUONE DI MANTENIMENTO, appartamento per civile abitazione a Piano Terra con accesso da traversa di Via Garibaldi

Impianti tecnologici

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO DA MANUTENZIONARE ED ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, Attribuendo un valore di mercato di €/mq 1000,00

Pertanto si ha:

mq 119,00 x 1000,00 €/mq = € 119.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione		Valore
Valore OMI	mq 119,00 x € 925,00= € 110.075,00	
Valore per confronto diretto	mq 35,00 x 900,00 €/mq = € 31.500,00	
Valore di mercato	=(€ 110.075,00 + € 119.000,00) / 2	€ 114.537,50

CESPITE N° 2.A

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	Via Garibaldi n°211
CONSISTENZA	Foglio P.lla sub. - cat catastale – – Sup.mq 119,00

Dati catastali

Tipo catasto:	immobile non accatastato
Zona censuaria:	
Foglio:	
Mappale:	
Subalterno:	
Categoria:	
Classe:	
Consistenza:	
Rendita catastale:	
Valore catastale:	

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Max	Superficie
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	650,00	970,00	Lorda	2,50	3,70	Lorda

CALCOLO VALORE OMI mq 119,00 x € 925,00= € 110.075,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO CONFRONTO DIRETTO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

IMMOBILE DI REALIZZATO prima dell'anno 1967

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

FABBRICATO IN BUONE DI MANTENIMENTO, appartamento per civile abitazione a Piano Primo con accesso da traversa di Via Garibaldi

Impianti tecnologici

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO DA MANUTENZIONARE ED ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, Attribuendo un valore di mercato di €/mq 1000,00

Pertanto si ha:

$\text{mq } 119,00 \times 1000,00 \text{ €/mq} = € 119.000,00$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione		Valore
Valore OMI	$\text{mq } 119,00 \times € 925,00 = € 110.075,00$	
Valore per confronto diretto	$\text{mq } 35,00 \times 900,00 \text{ €/mq} = € 31.500,00$	
Valore di mercato	$=(€ 110.075,00 + € 119.000,00) / 2$	€ 114.537,50

CESPITE N° 3.A

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	Via Garibaldi n°211
CONSISTENZA	Foglio P.lla sub. - cat catastale – – Sup.mq 161,00

Dati catastali

Tipo catasto:	immobile non accatastato
Zona censuaria:	
Foglio:	
Mappale:	
Subalterno:	
Categoria:	
Classe:	
Consistenza:	
Rendita catastale:	
Valore catastale:	

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Max	Superficie
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	650,00	970,00	Lorda	2,50	3,70	Lorda

CALCOLO VALORE OMI mq 161,00 x € 925,00= € 148.925,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO CONFRONTO DIRETTO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

IMMOBILE DI REALIZZATO prima dell'anno 1967

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

FABBRICATO IN BUONE DI MANTENIMENTO, appartamento per civile abitazione a Piano Terra con accesso da traversa di Via Garibaldi

Impianti tecnologici

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO DA MANUTENZIONARE ED ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, Attribuendo un valore di mercato di €/mq 1000,00

Pertanto si ha:

mq 161,00 x 1000,00 €/mq = € 161.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione		Valore
Valore OMI	mq 161,00 x € 925,00= € 148.925,00	
Valore per confronto diretto	mq 161,00 x 1000,00 €/mq = € 161.000,00	
Valore di mercato	=(€ 148.925,00 + € 161.000,00) / 2	€ 154.962,50

CESPITE N° 4.A

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	Via Garibaldi n°211
CONSISTENZA	Foglio P.lla sub. - cat catastale – – Sup.mq 36,00

Dati catastali

Tipo catasto:	immobile non accatastato
Zona censuaria:	
Foglio:	
Mappale:	
Subalterno:	
Categoria:	
Classe:	
Consistenza:	
Rendita catastale:	
Valore catastale:	

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Max	Superficie
BOX	NORMALE	650,00	970,00	Lorda	2,50	3,70	Lorda

CALCOLO VALORE OMI mq 36,00 x € 810,00= € 29.160,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO CONFRONTO DIRETTO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

IMMOBILE DI REALIZZATO INIZI prima dell'anno 1967

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

FABBRICATO IN BUONE DI MANTENIMENTO, Garage a Piano terra con accesso da traversa di Via Garibaldi

Impianti tecnologici

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO DA MANUTENZIONARE ED ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, Attribuendo un valore di mercato di €/mq 900,00

Pertanto si ha:

mq 36,00 x 900,00 €/mq = € 32.400,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione		Valore
Valore OMI	mq 36,00 x € 810,00= € 29.160,00	
Valore per confronto diretto	mq 36,00 x 900,00 €/mq = € 32.400,00	
Valore di mercato	=(€ 29.160,00 + € 32.400,00) / 2	€ 30.780,00

CESPITE N° 5.A

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	Via Garibaldi n°211
CONSISTENZA	Foglio P.lla sub. - cat catastale – – Sup.mq 190,00

Dati catastali

Tipo catasto:	immobile non accatastato
Zona censuaria:	
Foglio:	
Mappale:	
Subalterno:	
Categoria:	
Classe:	
Consistenza:	
Rendita catastale:	
Valore catastale:	

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Max	Superficie
UFFICI	NORMALE	750,00	1100,00	Lorda	3,00	4,50	Lorda

CALCOLO VALORE OMI mq 190,00 x € 925,00= € 175.750,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO CONFRONTO DIRETTO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

IMMOBILE DI REALIZZATO prima dell'anno 1967

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

FABBRICATO IN BUONE DI MANTENIMENTO, Uffici e servizi a Piano Terra con accesso da di Via Garibaldi

Impianti tecnologici

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO DA MANUTENZIONARE ED ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, Attribuendo un valore di mercato di €/mq 1000,00

Pertanto si ha:

mq 190,00 x 1000,00 €/mq = € 190.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione		Valore
Valore OMI	mq 190,00 x € 925,00= € 175.750,00	
Valore per confronto diretto	mq 190,00 x 1000,00 €/mq = € 190.000,00	
Valore di mercato	=(€ 175.750,00 + € 190.000,00) / 2	€ 182.875,00

CESPITE N° 6.A

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	Via Garibaldi n°211
CONSISTENZA	Foglio 10 P.lla 473 sub. - cat catastale C/3- – Sup.mq 84* *la superficie è superiore a quella dichiarata catastalmente 340 mq

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Zona censuaria:	U
Foglio:	10
Mappale:	473
Subalterno:	
Categoria:	C/3
Classe:	4
Consistenza:	84 MQ
Rendita catastale:	108,46 €
Valore catastale:	13.665,96 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Max	Superficie
LABORATORI	NORMALE	500,00	900,00	Lorda	2,80	4,90	Lorda

CALCOLO VALORE OMI mq 340,00 x € 700,00= € 238.000,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO CONFRONTO DIRETTO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

IMMOBILE DI REALIZZATO prima dell'anno 1967

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

FABBRICATO DA RIAMMODERNARE, a Piano Terra con accesso da di Via Don Bosco

Impianti tecnologici

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO DA MANUTENZIONARE ED ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, Attribuendo un valore di mercato di €/mq 1000,00

Pertanto si ha:

mq 340,00 x 900,00 €/mq = € 306.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione		Valore
Valore OMI	mq 340,00 x € 700,00= € 238.000,00	
Valore per confronto diretto	Mq340,00 x 900,00 €/mq = € 306.000,00	
Valore di mercato	=(€ 238.000,00 + € 306.000,00) / 2	€ 272.000,00

CESPITE N° 1.B.

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	C.da
CONSISTENZA	Foglio 11 P.lla 1291 – Sup.mq 791 *quota parte area a verde

Dati catastali

Tipo catasto:	terreni
Foglio:	11
Mappale:	1291
Qualità:	vigneto
Classe:	II
Reddito domenicale:	7,76 €
Rendita agrario:	3,27 €

CALCOLO VALORE DI MERCATO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

TERRENO

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

AREA A VERDE RICADENTE IN VIA PETRONE

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con il prezzo al metroquadrato stabilito per le aree di cessione che è pari ad € 70/mq

Si considera la superficie non stradale

Pertanto si ha:

mq 570 x 70,00 €/mq = € 39.900,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Valore
Valore di mercato	€ 39.900,00

CESPITE N° 2.B

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	C.da
CONSISTENZA	Foglio 9 P.lla 1115 – Sup.mq 744

Dati catastali

Tipo catasto:	terreni
Foglio:	9
Mappale:	1115
Qualità:	vigneto
Classe:	III
Reddito domenicale:	3,46 €
Rendita agrario:	2,69 €

CALCOLO VALORE DI MERCATO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

TERRENO

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

AREA A VERDE RICADENTE IN VIA INDIRIZZO

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con il prezzo al metroquadrato stabilito per le aree di cessione che è pari ad € 70/mq

Pertanto si ha:

 $\text{mq } 744 \times 70,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 52.080,00$ **TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Valore
Valore di mercato	€ 52.080,00

CESPITE N° 3.B

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	C.da
CONSISTENZA	Foglio 8 P.lla 269 – Sup.mq 960* *la superficie è una quota parte stradale di 170 mq

Dati catastali

Tipo catasto:	terreni
Foglio:	8
Mappale:	269
Qualità:	vigneto
Classe:	II
Reddito domenicale:	9,42 €
Rendita agrario:	3,97 €

CALCOLO VALORE DI MERCATO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

TERRENO

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

RELITTO STRADALE RICADENTE IN VIA POIO

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con il prezzo al metroquadrato stabilito per le aree di cessione che è pari ad € 70/mq

Pertanto si ha:

$$\text{mq } 170 \times 70,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.900,00$$
TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Valore
Valore di mercato	€ 11.900,00

CESPITE N° 4.B

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	C.da
CONSISTENZA	Foglio 9 P.lla 1266 – Sup.mq 212 Foglio 9 P.lla 1266 – Sup.mq 511

Dati catastali

Tipo catasto:	terreni	terreni	
Foglio:	9	9	
Mappale:	1266	1269	
Qualità:	vigneto	vigneto	
Classe:	I	I	
Reddito domenicale:	2,46 €	5,94 €	
Rendita agrario:	0,99 €	2,38 €	

CALCOLO VALORE DI MERCATO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

TERRENO

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

AREA A VERDE RICADENTE IN VIA RAPISARDI

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con il prezzo al metroquadrato stabilito per le aree di cessione che è pari ad € 70/mq

Pertanto si ha:

$$\text{mq } 723 \times 70,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 50.610,00$$
TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione		Valore
Valore di mercato		€ 50.610,00

CESPITE N° 5.B

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	C.da
CONSISTENZA	Foglio 11 P.lla 1628 – Sup.mq 292 *quota parte area a verde 100 mq

Dati catastali

Tipo catasto:	terreni
Foglio:	11
Mappale:	1628
Qualità:	vigneto
Classe:	I
Reddito domenicale:	3,39 €
Rendita agrario:	1,36 €

CALCOLO VALORE DI MERCATO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

TERRENO

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

AREA A VERDE RICADENTE IN VIA COLOMBO

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con il prezzo al metroquadrato stabilito per le aree di cessione che è pari ad € 70/mq

Pertanto si ha:

$$\text{mq } 100 \times 70,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.000,00$$
TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Valore
Valore di mercato	€ 7.000,00

CESPITE N° 7.B

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	C.da
CONSISTENZA	Foglio 3 P.lla 863 – Sup.mq 35

Dati catastali

Tipo catasto:	terreni
Foglio:	3
Mappale:	863
Qualità:	vigneto
Classe:	II
Reddito domenicale:	0,34 €
Rendita agrario:	0,14 €

CALCOLO VALORE DI MERCATO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

TERRENO

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

AREA A VERDE RICADENTE IN VIA M.G. CUTULI

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con il prezzo al metroquadrato stabilito per le aree di cessione che è pari ad € 70/mq

Pertanto si ha:

$$\text{mq } 35 \times 70,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.450,00$$
TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Valore
Valore di mercato	€ 2.450,00

CESPITE N° 8.B

Comune:	VIAGRANDE (CT), 95045
Indirizzo:	C.da
CONSISTENZA	Foglio 3 P.lla 858 – Sup.mq 47

Dati catastali

Tipo catasto:	terreni
Foglio:	3
Mappale:	858
Qualità:	vigneto
Classe:	II
Reddito domenicale:	0,46 €
Rendita agrario:	0,19 €

CALCOLO VALORE DI MERCATO**Dati Urbanistici e stato giuridico**

TERRENO

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

AREA A VERDE RICADENTE IN VIA M.G. CUTULI

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con il prezzo al metroquadrato stabilito per le aree di cessione che è pari ad € 70/mq

Pertanto si ha:

 $\text{mq } 47 \times 70,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.290,00$ **TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Valore
Valore di mercato	€ 3.290,00

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari 1.590.875,00 € .

VIAGRANDE 24/01/2024

IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO E AMBIENTE
(Ing. Ezio Daniele Baviera)

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is from the 'COMUNE DI VIAGRANDE' and contains the text 'UFFICIO TECNICO' at the top and a coat of arms in the center. The signature is written in a cursive style.