

Geom. Matteo Puglisi

San Giovanni La Punta (CT) lì 26.06.2026

ORGANIZZAZIONE DELLA CONSULENZA

1. - PREMessa E MANDATO.....pag. 1
2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....pag. 2
3. - VALUTAZIONE SU PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....pag. 2-4
4. - CONCLUSIONI PERITALI..... pag. 4-5

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica, visura e planimetria catastale.

1. PREMessa E MANDATO

La

in persona del Commissario Liquidatore, Avv. nominata giusto D.A n.1191 del 11.09.2024, in data 23.02.2026, ha conferito al sottoscritto Geom. Matteo Puglisi,

, l'incarico di procedere alla stima **sul più probabile valore di mercato**, dell'immobile localizzato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4, in San Giovanni La Punta (CT) e meglio identificato ed ubicato all'interno del Corpo di fabbrica identificato con Palazzina 8 al piano S1 ed identificato in catasto di detto Comune al foglio 5, particella 2425, Sub.41, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.31,00 e superficie catastale mq. 36,00 con Rendita di €. 140,89.

In riferimento sia alla tipologia del criterio che al metodo di stima, al fine di dare una valutazione al compendio immobiliare e ricavare più PROBABILE VALORE DI MERCATO, si adotterà il criterio di effettuare una media tra due tipologie di stima, la prima riguarda la quotazione di mercato riportata dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, dell'Agenzia delle Entrate (OMI), mentre la seconda con una stima per capitalizzazione di reddito. Quanto sopra al fine del risultato finale di valutazione.

Si terrà conto altresì della riduzione del valore del 10% per lavori edili di completamento, evidenziando inoltre, che i lavori sia dell' intero complesso, che nell'unità immobiliare oggetto della presente sono ancora da ultimare.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI

Il relazionante professionista in ottemperanza al mandato avuto, in data 09.03.2026, si è recato presso il cespite immobiliare individuato, localizzato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), per dare inizio alle operazioni peritali, avendo già proceduto alla richiesta ed ottenimento della planimetria catastale, depositata presso l'agenzia delle entrate.

L'unità immobiliare (Garage/Box) risulta non ultimata e non completa, la stessa è posta al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica identificato come palazzina 8, facente parte del complesso edilizio di alloggi sociali ubicato tra la via Della Regione nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4 in San Giovanni La Punta (CT), avente accesso dalla scivola carraia che si diparte dalla stradella interna comune. E' composto da un solo locale, confinante: a Nord ed Ovest con terrapieno, a Sud con terrapieno e porzione del Sub 40, ad EST con corsia di manovra condominiale. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT) foglio di mappa 5, particella 2425, sub 41, via Della Regione s.n., piano S1 categoria C/6, classe 6, consistenza mq 31, superficie catastale mq 36, con altezza di circa mt. 2,70 e rendita catastale di €. 140,89 . (vedi fotografia 1). Come si evince dal rilievo fotografico allegato, allo stato attuale, il bene, risulta visivamente non ultimato, in quanto manca soltanto la chiusura con basculante dell'infisso e una piccola parte delle tamponature laterali di complessivi mq. 5,00. circa.

Al fine dei costi dei lavori edili di completamento quest'ultimi rientra nella detrazione sopra indicata per le opere edili di ultimazione.

3. VALUTAZIONE SU PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Per quanto attiene la Valutazione del cespite, immobiliare in argomento, il sottoscritto utilizzerà - come riferimento - la superficie Commerciale, scaturente dalla superficie utile del vano principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Pertanto, stante a quanto sopra evidenziato, si avrà la seguente superficie Commerciale:

COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Coeff.	Descrizione	Sup Misurata	Sup Ragguagliata
1	Sup. Utile Coperta	Mq. 31,00	Mq. 31,00
1	Sup. Murature Interne	Mq. 0,00	Mq. 0,00
1	Sup. Murature Esterne	Mq. 5,00	Mq. 5,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq.36,00

a) Stima per valore di mercato "Banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI".



Cerca...



Cittadini ▼ Imprese ▼ Professionisti ▼ Intermediari ▼ Enti e PA ▼ L'Agenzia ▼

Area riservata

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO- P.ZA VITTEMAN,ETNEA,ROMA,DELLA REGIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	890	L	2,3	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	650	950	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L	3,7	5,5	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Da una indagine di mercato svolta nella zona, riferita ad immobili simili, per consistenza e qualità, a quello del **Garage/Box** oggetto di stima, le considerazioni delle caratteristiche intrinseche e Agenzie Immobiliari e dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania) e soprattutto di quelli acquisiti dalle compravendite già avvenute, ha portato a dedurre che il valore del bene terminato al "metro quadrato" per i **Garage/Box** è di **€ 1.200,00** (€ 900,00 + € 1.300,00 / 2)

In riferimento a quanto sopra indicato si ottiene

Superficie Commerciale Vendibile Mq. 36,00

Prezzo di stima al €/mq. 1.200,00

Calcolo valore. Mq. 36,00 x € 1.200,00 = **€ 43.200,00**

TOTALE VALORE di MERCATO per quotazione OMI € 43.200,00

b) Stima per Capitalizzazione del Reddito

Viste le condizioni attuali dell'immobile, il suo stato di conservazione e di manutenzione, le sue qualità costruttive, il livello delle sue finiture, la sua posizione nel contesto dove

è ubicato, lo scrivente, dato il canone di locazione presunto, può serenamente attribuire un canone annuo di:

EURO: 1.440,00 (€/mese 120,00)

Stimando complessivamente all'8% le spese gravanti sull'immobile relative a: manutenzione, servizi, inesigibilità e interessi, si ottiene: €1.440,00 x 8 % = €115,20 (spese/anno).

Adottando un saggio di capitalizzazione del reddito pari al 5,0 %, si avrà:

Reddito presunto annuo	€	1.440,00
Detrazioni per spese	€	115,20
Reddito netto annuo presunto	€	1.324,80
Saggio di capitalizzazione.....	5,0 %	

TOTALE VALORE per CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO: € 26.496,00

TABELLA RIEPILOGATIVA STIME

Immobile	Stima V. Mercato	Stima C. Reddito	Valore Medio
Garage - Sub. 41	€. 43.200,00	€.26.496,00	€.34.848,00

Quindi facendo la media dei valori ottenuti dalle sopra riportate valutazioni si ottiene:

$$€. 43.200,00 + €.26.496,00 = € 69.696,00 : 2 = €. 34.848,00$$

All'importo sopra scaturito si applicherà la detrazione e riduzione indicata in premessa.

Riduzione del valore per lavori edili di completamento del 10%:

$$€.34.848,00 - 10\% = \underline{€.31.363,20}$$

ARROTONDATO AD €. 31.400,00

(diconsi:trentunomilaquattrocento/00)

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente valutazione, si attesta che, l'immobile, ubicato nel Comune di San Giovanni La punta (CT) tra la via Della Regione

nn. 149 - 151 e la via Teano n. 4, e meglio identificato ed ubicato all'interno del Corpo di fabbrica indicato con Palazzina 8, al piano S1 e riportato in catasto di detto Comune al foglio 5, particella 2425, Sub.41, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.31,00 e superficie catastale mq. 36,00, incluso di parti comuni condominiali, salvo elementi a me taciuti, sulla base dei conteggi eseguiti, della documentazione acquisita e delle considerazioni sopra esposte, ha come **più probabile valore di mercato**

€.31.400.00 (diconsi:trentunomilaquattrocento/00)

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto espletato in fede e secondo coscienza.

Il Tecnico

Geom. Matteo Puglisi

