

Il Perito è chiamato a stimare il valore di mercato di un appartamento ubicato in zona semicentrale di Catania, nel quartiere di Picanello (via Duca degli Abruzzi bassa).

IMMOBILE DA VALUTARE

1. Appartamento al piano secondo di un condominio realizzato nell'anno 1957 in muratura tradizionale. La superficie principale dell'alloggio, composto da tre vani e un solo bagno, è di mq 73,0 e non sono presenti balconi. Lo stato di conservazione dell'alloggio è buono in quanto oggetto di ristrutturazione alla fine del 2010 con la realizzazione dell'impianto di riscaldamento.

RICERCA IMMOBILI SIMILI

Ai fini della stima, il Perito individua altri immobili tutti ubicati nella medesima zona e, quindi, con i servizi principali (trasporti, collegamenti, scuole, etc.) comuni a quelli dell'immobile in esame. Essi fanno parte di condomini realizzati negli anni '60 e dotati di caratteristiche analoghe a quelle del condominio in cui è inserito l'immobile da valutare.

- a- Appartamento compravenduto 3 mesi fa per un importo di € 220.000 collocato al piano quarto di un condominio realizzato in muratura tradizionale. La superficie principale dell'alloggio, (quattro vani ed un solo bagno), è di mq 92,0 oltre mq 11,0 di balconi e mq 22,0 di terrazza a livello. Lo stato di conservazione dell'alloggio è appena sufficiente, esiste un impianto di riscaldamento.
- b- Appartamento compravenduto 6 mesi fa per un importo di € 190.000 collocato al piano primo di un condominio realizzato in muratura tradizionale. La superficie principale dell'alloggio, (tre vani ed un solo bagno), è di mq 77,0 e mq 12,0 di balconi. Lo stato di conservazione buono, esiste un impianto di riscaldamento.

ASSUNZIONI GENERALI

Il Perito da indagini effettuate ha rilevato che:

- La rivalutazione annua dei prezzi degli immobili residenziali del genere, in quella zona e per quella tipologia costruttiva sia dell'ordine del 3%;
- La superficie dei balconi incide per il 25%;
- La superficie delle terrazze a livello incide il 30%;
- L'incremento di livello di piano, in quella zona e per quella tipologia costruttiva, comporta un aumento di valore dello 0,5% per piano;

Il Perito attraverso una analisi dei costi rileva che:

- La spesa preventivata per il passaggio da un livello di stato di conservazione ad uno superiore, in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è mediamente pari a € 15.000,00;
- Il costo di realizzazione di un bagno, in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è mediamente pari a € 12.000,00;
- Il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento, in quella zona e per quella tipologia costruttiva, è mediamente pari a € 5.000,00;