



INTERMEDIAZIONI STIME FINANZIAMENTI
 Ruolo Agenti di Affari in Mediazione n. 486 C.C.I.A.A. CT
 Ruolo Periti ed Esperti n. 383 C.C.I.A.A. Catania
 Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 18 Tribunale Catania
 Corso Italia 13 - 95129 Catania
 Tel. 095381472 – 368270034

CARATTERISTICHE GENERALI DELL' EDIFICIO

COEFFICIENTI DI MERITO EDIFICIO

COEFFICIENTE DI MERITO LOCALIZZAZIONE

VIA/PIAZZA PRINCIPALE	
STRADA SECONDARIA	0,95

COEFFICIENTE DI MERITO STATO MANUTENTIVO EDIFICIO

DI PREGIO	
OTTIMO	
NORMALE	1,00
SCADENTE	

STATO MANUTENTIVO GENERALE DELL' EDIFICIO

STRUTTURE LIVELLO MANUTENTIVO

PORTANTI VERTICALI	NORMALE
PORTANTI ORIZZONTALI	NORMALE
TAMPONATURE	NORMALE
COPERTURA	NORMALE
RECINZIONI	

SERRAMENTI E INFISSI LIVELLO MANUTENTIVO

INTERNI	
ESTERNI	NORMALE
FINITURA ESTERNA LIVELLO MANUTENTIVO	
FACCIAE	NORMALE
FRONTALINI E BALCONI	NORMALE

IMPIANTI TECNOLOGICI LIVELLO MANUTENTIVO

IDRICO (ACQUEDOTTO)	NORMALE
ENERGIA ELETTRICA	NORMALE
GAS	NORMALE
TELEFONICO	NORMALE
ANTINCENDIO	
FOGNARIO	NORMALE
RISCALDAMENTO ARIA CENTRALIZZATO	
CONDIZIONAMENTO ARIA CENTRALIZZATO	
CITOFONICO	NORMALE
VIDEOSORVEGLIANZA	
ALLARME/ANTINTRUSIONE	
TV (VIA CAVO)	NORMALE
ASCENSORE	NORMALE
COGENERAZIONE	
FONTI ENER.RINNOVABILI(EOLICHE SOLARI)	
MONTACARICHI	

SPAZI COPERTI-LIVELLO MANUTENTIVO

PORTINERIA	
ALLOGGIO DEL PORTIERE	
SALA RIUNIONI	
ANDRONE	NORMALE
PORTICATO - PILOTY	
LAVATOIO/STENDITOIO	
LOC. TECNICI SOTTOTETTO	
LOCALE AUTOCLAVE	
CABINA ELETTRICA	
RIPOSTIGLI	
LOC. MACCHINE ASCENS.	
LOCALE SGOMBERO	
LOC. ANTENNA TELEVISIVA	

SPAZI SCOPERTI-LIVELLO MANUTENTIVO

TERRAZZA STRIC SOLARE	
CORTILE CONDOMINIALE	
CAMMINAMENTI VERDE	
PARCHEGGI CONDOMINIO	
TENNIS	
PISCINA	
CORSIA CONDOMINIALE	

FINITURE DELLE PARTI INTERNE LIVELLO MANUTENTIVO

ATRIO	PAVIMENTAZIONE	NORMALE
	FINITURA PARETI	NORMALE
SCALE	PAVIMENTAZIONE	NORMALE
	FINITURA PARETI	NORMALE

AFFACCIO PREVALENTE U.I.

SU STRADA - PIAZZA - LARGO	STRADA
SU DISTACCO CON FABBRICATO	
SU VERDE PUBBLICO - PRIVATO	
SU AREA CONDOMINIALE	
SU CORTILE CONDOMINIALE	●
SU SCIVOLA CARRABILE - POZZO LUCE	
SU CORSIA COMUNE	
AFFACCI N.	2

PANORAMICITA' U.I.

MARE	
MONTAGNA	
VERDE	
CITTA'	

ORIENTAMENTO U.I. **NORD** **EST** **SUD** **OVEST**

ZONA GIORNO				
ZONA NOTTE				
CUCINA		●		

COEFFICIENTE DI MERITO QUALITA' AFFACCIO U.I.

DI PREGIO	
NORMALE	1,00
SCADENTE	

COEFFICIENTE DI MERITO ORIENTAMENTO U.I.

NORD		NORD/SUD		N/E/S	
EST		NORD/OVEST		N/E/O	
SUD		EST/SUD		N/S/O	1,05
OVEST		EST/OVEST		E/S/O	
NORD/EST		SUD/OVEST		N/E/S/O	

LIVELLO DI PIANO U.I. **COEFFICIENTE DI MERITO**

PIANO SEMINTERRATO	
PIANO TERRA	
PIANO RIALZATO	
PIANI SUPERIORI	ASCENSORE
	SI NO
PIANO PRIMO	
PIANO SECONDO	1,05
PIANO INTERMEDIO	
PIANO	COPERTURA
PIANO ULTIMO	TETTO
	TERRAZZA
PIANO ATTICO	TETTO
	TERRAZZA

ALTEZZA INTERNA (m)

SUPERORDINARIA (4,80)	1,05
ORDINARIA (2,70)	1,00
SUBORDINARIA	

DIMENSIONE UNITA' IMMOBILIARE

PICCOLA (1-3 VANI)	
MEDIA (4-6 VANI)	1,00
GRANDE (7-9 VANI)	

VILLA/VILLINO - CASA

VILLA/INO UNIFAMILIARE	
VILLA/INO ACCORPATA	
VILLA/INO A SCHIERA	
CASA TERRANA	

COEFFICIENTI DI MERITO UNITA' IMMOBILIARE

DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI		LIVELLO MANUTENTIVO	STATO MANUTENTIVO U.I. FASCIA DI MERCATO	
IDRICO - SANITARIO		NORMALE	NUOVO	
ELETTRICO		NORMALE	RECENTE	
RISCALDAMENTO			RISTRUTTURATO	
CONDIZIONAMENTO			USATO	
ALLARME/ANTINTRUSIONE			DA RISTRUTTURARE	PARZIALEM
TELEFONICO		NORMALE		
GAS		NORMALE		
ASCENSORE INTERNO				
FONTI ENER.RINNOVABILI(EOLICHE SOLARI)				
CITOFONICO INTERNO		NORMALE		
VIDEOCITOFONICO INTERNO				
DEPURAZIONE				
ABBATTIMENTO FUMI				
VENTILAZIONE				
ANTINCENDIO				
USCITE/SCALA SICUREZZA				
ANTENNA TV		NORMALE		
MONTACARICHI				
DOMOTICA				

FINITURE U.I.		LIVELLO MANUTENTIVO
PAVIMENTAZIONI		SCADENTE
RIVESTIMENTI	PARETI E SOFFITTI	SCADENTE
SERVIZI IGIENICI E CUCINA	RIVESTIMENTI	NORMALE
	SANITARI	NORMALE
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	NORMALE
	ESTERNI	SCADENTE/NORMALE
	COPERTURE	NORMALE
PARTI ESTERNE	BALCONI	NORMALE
	TERRAZZA	NORMALE
	GIARDINO	

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA U.I.

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA U.I.	167 m ²
------------------------------	--------------------

CRITERIO E VALORE DI STIMA		SCOPO DELLA STIMA				
VALORE LOCATIVO DI MERCATO		LOCAZIONE				
INDAGINI DI MERCATO						
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO						
LISTINO PREZZI RILEVATO	AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI					
ANNO - SEMESTRE	2013 - 1					
DATA DI RILEVAZIONE	20/12/2013					
VALIDITA' STIMA	14/03/2014					
TENDENZA MERCATO RISPETTO ULTIMI 3 SEMESTRI						
ANNO - SEMESTRE	2012 - 2	2012 - 1	2011 - 2			
IN DIMINUZIONE		●	●			
STAZIONARIA	●					
IN AUMENTO						
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI						
FASCIA/ZONA	CENTRALE/C.ALBERTO-BOVIO-V.EMANUELE III-S.FILOMENA-FORTI-VANASCO-ALFONZETTI-COSTA					
	A.S.AGATA-C.DI TORINO-COLAJANNI					
TIPOLOGIA EDILIZIA	UFFICI					
VALORI DI LOCAZIONE (€/m² x mese)						
MIN	MED/MIN	MED	MED/MAX	MAX	MAX x 1,15	MAX x 1,30
€ 5,90	€ 6,62	€ 7,35	€ 8,07	€ 8,80	€ 10,12	€ 11,44
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE U.I.						
SCADENTE	MEDIOCRE	USATO	BUONO	OTTIMO	RECENTE	NUOVO
DA RISTRUTTURARE TOTALMENTE	DA RISTRUTTURARE PARZIALMENTE	USATO ABITABILE	RISTRUTTURATO PARZIALMENTE DA MAX 4 ANNI	RISTRUTTURATO TOTALMENTE DA MAX 4 ANNI	COSTRUZIONE DI 5 - 10 ANNI (NORMA UNI EN 29004)	COSTRUZIONE DI MAX 4 ANNI (AG. ENTRATE 27/07/07)
PREZZO UNITARIO (STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE U.I.)				MEDIO/MINIMO	€ 6,62	
CONVERSIONE IN CASO DI QUOTAZIONE MANCANTE (PREZZO UNITARIO PER/DIVISO COEFFICIENTI CORRETTIVI)						
CORREZIONE DEL PREZZO (PREZZO UNITARIO x COEFFICIENTI DI MERITO U.I.)						
€ 6,62 x 0,95 x 1,05 x 1,05 =		€ 6,93	€ 6,62 x 0,95 x 1,05 x 1,05 x 1,05 =		€ 7,28	
VALORE LOCATIVO DI MERCATO (PREZZO CORRETTO x SUPERFICIE RAGGUAGLIATA U.I.)						
€ 6,93 x 56,19m ² = €389,39		€ 7,28 x 89,61m ² = €652,36		€ 389,39 + € 652,36 = € 1.041,75		