



Attività immobiliare

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 Tel. 368270034
www.attivitaimmobiliare.it

CARATTERISTICHE GENERALI DELL' EDIFICIO

COEFFICIENTE DI MERITO LOCALIZZAZIONE

RICERCATA	
NORMALE	1,00
DEGRADATA	

STATO MANUTENTIVO GENERALE DELL' EDIFICIO

STRUTTURE

LIVELLO MANUTENTIVO

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI	NORMALE
STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI	NORMALE
TAMPONATURE	NORMALE
COPERTURA	NORMALE
RECINZIONI	NORMALE

FINITURA ESTERNA PREVALENTE

LIVELLO MANUTENTIVO

FACCIAE	NORMALE
FRONTALINI BALCONI	NORMALE

SPAZI COPERTI

SPAZI SCOPERTI

LIVELLO MANUTENTIVO

GUARDIOLA	TERRAZZA		
ALLOGGIO PORTIERE	CORTILE		●
SALA RIUNIONI	CAMMINAMENTI		
ANDRONE	VERDE	●	
PORTICATO - PILOTY	PARCHEGGI CONDOMINIO		
LAVATOIO	TENNIS		
LOCALI TECNICI	PISCINA		

FINITURE DELLE PARTI INTERNE

LIVELLO MANUTENTIVO

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

IMPIANTI TECNOLOGICI

LIVELLO MANUTENTIVO

IDRICO	NORMALE
ELETTRICO	NORMALE
GAS	NORMALE
TELEFONICO	NORMALE
ANTINCENDIO	
FOGNARIO	NORMALE
RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO	
CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO	
CITOFONICO	NORMALE
VIDEOCITOFONICO	
ALLARME/ANTINTRUSIONE	
ANTENNA TV CENTRALIZZATA	NORMALE
ASCENSORE	
MONTACARICHI	
FONTE ENERGETICHE ALTERNATIVE	

SERRAMENTI E INFISSI

LIVELLO MANUTENTIVO

INTERNI	
ESTERNI	NORMALE

COEFFICIENTE DI MERITO STATO MANUTENTIVO EDIFICIO

DI PREGIO	
OTTIMO	
NORMALE	1,00
SCADENTE	

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

C
O
E
F
F
I
C
I
E
N
T
I
D
I
M
E
R
I
T
O
U.
I.

AFFACCIO PREVALENTE U.I.

SU STRADA - PIAZZA - LARGO	LARGO
SU DISTACCO CON FABBRICATO	
SU VERDE PUBBLICO - PRIVATO	
SU AREA CONDOMINIALE	
SU CORTILE CONDOMINIALE	●
SU SCIVOLA CARRABILE	●
AFFACCI N.	3

PANORAMICITA' U.I.

MARE	●
MONTAGNA	●
VERDE	●
CITTA'	●

COEFFICIENTE DI MERITO QUALITA' AFFACCIO U.I.

DI PREGIO	1,05
NORMALE	
SCADENTE	

ORIENTAMENTO U.I. NORD EST SUD OVEST

ZONA GIORNO				
ZONA NOTTE	●	●	●	
CUCINA	●	●		

COEFFICIENTE DI MERITO ORIENTAMENTO U.I.

NORD		NORD/SUD		N/E/S	1,10
EST		NORD/OVEST		N/E/O	
SUD		EST/SUD		N/S/O	
OVEST		EST/OVEST		E/S/O	
NORD/EST		SUD/OVEST		N/E/S/O	

ALTEZZA INTERNA (m)

SUPERORDINARIA	
ORDINARIA	
SUBORDINARIA (2,20)	0,95

DIMENSIONE UNITA' IMMOBILIARE

PICCOLA	1,05
MEDIA	
GRANDE	

LIVELLO DI PIANO U.I. COEFFICIENTE DI MERITO

PIANO SEMINTERRATO		
PIANO TERRA		
PIANO RIALZATO		
PIANI SUPERIORI	ASCENSORE	
	SI	NO
PIANO PRIMO		
PIANO SECONDO		
PIANO INTERMEDIO		
PIANO	COPERTURA	
PIANO ULTIMO	TETTO	
	TERRAZZA	
PIANO ATTICO	TETTO	
	TERRAZZA	1,10

VILLA/VILLINO - CASA

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

STATO MANUTENTIVO GENERALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

C
O
E
F
F
I
C
I
E
N
T
I
D
I
M
E
R
I
T
O
U.
I.

DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI	LIVELLO MANUTENTIVO
IDRICO - SANITARIO	NORMALE
ELETTRICO	NORMALE
RISCALDAMENTO	NORMALE
CONDIZIONAMENTO	NORMALE
ALLARME/ANTINTRUSIONE	
TELEFONICO	NORMALE
GAS	NORMALE
ASCENSORE INTERNO	
FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE	
CITOFONICO INTERNO	NORMALE
VIDEOCITOFONICO INTERNO	
DEPURAZIONE	
ABBATTIMENTO FUMI	
VENTILAZIONE	
ANTINCENDIO	
USCITE/SCALA SICUREZZA	
ANTENNA TV	NORMALE
MONTACARICHI	
DOMOTICA	

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

**STATO MANUTENTIVO U.I.
FASCIA DI MERCATO**

NUOVO	
SEMINUOVO	
RISTRUTTURATO	
NORMALE	●
DA RISTRUTTURARE	

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

COEFFICIENTE DI MERITO - SCADENZA LOCAZIONE

1 ANNO	2 ANNI	3 ANNI	4 ANNI	5 ANNI	6 ANNI

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA U.I.

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA U.I.	60 m ²
------------------------------	-------------------

CRITERIO E VALORE DI STIMA

VALORE DI MERCATO

SCOPO DELLA STIMA

COMPRAVENDITA

INDAGINI DI MERCATO

LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO

LISTINO PREZZI RILEVATO	AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI
ANNO - SEMESTRE	2012 - 1
DATA DI RILEVAZIONE	28/02/2013

TENDENZA MERCATO RISPETTO ULTIMI 2 SEMESTRI

ANNO - SEMESTRE	2011 - 2	2011 - 1
IN DIMINUZIONE	●	●
STAZIONARIA		
IN AUMENTO		

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

FASCIA/ZONA

CENTRALE/NUCLEO STORICO ED AREE CONTERMINI-A.S.FILIPPO-S.NICOLÒ' (NUCLEO STORICO)

TIPOLOGIA EDILIZIA

ABITAZIONI CIVILI

VALORI DI MERCATO (€/m²)

MIN	MED/MIN	MED	MED/MAX	MAX	MAX x 1,15	MAX x 1,30
€ 1.100	€ 1.187,50	€ 1.275	€ 1.362,50	€ 1.450	€ 1.667,50	€ 1.885

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE U.I.

SCADENTE	MEDIOCRE	NORMALE	BUONO	OTTIMO	SEMINUOVO	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	COSTRUZIONE DI MAX 4 ANNI

PREZZO UNITARIO (STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE U.I.)

MEDIO

€ 1.275

CONVERSIONE IN CASO DI QUOTAZIONE MANCANTE (PREZZO UNITARIO PER/DIVISO COEFFICIENTI CORRETTIVI)

CORREZIONE DEL PREZZO (PREZZO UNITARIO x COEFFICIENTI DI MERITO U.I.)

€ 1.275 x 1,05 x 1,10 x 1,10 x 0,95 x 1,05

€ 1.615,83

VALORE DI MERCATO (PREZZO CORRETTO x SUPERFICIE RAGGUAGLIATA U.I.)

VALORE MAX € 1.450 x 60 m² =

€ 87.000

ATTIVITA' IMMOBILIARE

R
A
P
P
O
R
T
O
D
I
V
A
L
U
T
A
Z
I
O
N
E