



**E.R.S.U. CATANIA**

Via Etnea, 570 - 95128 - CATANIA (CT)

pec: [protocollo@pec.ersucatania.it](mailto:protocollo@pec.ersucatania.it)

## PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

**OGGETTO:** Progetto di riqualificazione energetica e funzionale, rifacimento prospetti e miglioramento sismico residenza universitaria centro.

### I PROGETTISTI

Ing. RIDOLFO Carmelo  
Ing. MOLLICA Rosario E.  
Ing. CHINNICI Luca G.  
Ing. BECCARIA Cesare

### N. ELAB.

ALL.03

### SCALA

-

### ELABORATO

Perizia di stima

### REVISIONI

N.	Modifiche rispetto alla revisione precedente	Data
1	Aggiornamento degli elaborati tecnico-economici al D.Lgs 36/2023 e al Prezzario Unico Regione Sicilia 2024	04/2024

### DATA

Catania, Aprile 2024

### Il Responsabile Unico del Procedimento

**Dott. MURATORE Salvatore**



Regione Siciliana  
E. R. S. U.  
Università degli Studi  
Catania

**E.R.S.U. CATANIA**  
**Via Etnea, 570 - 95128 - CATANIA (CT)**  
**pec: [protocollo@pec.ersucatania.it](mailto:protocollo@pec.ersucatania.it)**



**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA GIURATA** del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito in Catania, Via Guglielmo Oberdan n. 174 destinato a residenza universitaria "Centro"

#### **PREMESSA**

La presente perizia di stima viene redatta dallo scrivente Ing. Ridolfo Carmelo nato a S. Agata di Militello (ME) il 28/06/1971 e residente a Patti (ME) Via C. Colombo n. 185, cell. 3208877521, fax 1782717124, e-mail [ing.ridolfo@tiscali.it](mailto:ing.ridolfo@tiscali.it) PEC [carmelo.ridolfo@ingpec.eu](mailto:carmelo.ridolfo@ingpec.eu) C.F. RDLCLML71H28I199K, P.IVA 03078620832, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2699, in qualità di professionista incaricato dall'E.R.S.U. di Catania di redigere il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per la "Riqualificazione energetica e funzionale, rifacimento prospetti e miglioramento sismico residenza universitaria centro" da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC (Art. 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108).

A seguito dell'incarico ricevuto ed al fine della redazione della presente perizia di stima, lo scrivente ha acquisito, presso i competenti uffici, la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile, i titoli di proprietà ed ha effettuato sopralluoghi presso il compendio immobiliare al fine di effettuare rilievi metrici, fotografici e tutti gli accertamenti necessari.



## **PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE**

La presente relazione di stima viene eseguita con lo scopo di determinare, per l'immobile in esame, il più probabile valore di mercato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità, l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 20/05/2022, successivamente è stata redatta la seguente relazione.

### **- DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE**

La residenza universitaria Centro, sita in via Guglielmo Oberdan n. 174 - Catania, è costituita da due corpi di fabbrica realizzati in epoche differenti. Il primo, realizzato agli inizi degli anni 50' del secolo scorso, ha una struttura portante in muratura ed è costituito da cinque elevazioni fuori terra.

Il primo corpo si sviluppa su una superficie di 670 mq, e presenta un cortile centrale.

Al piano terra una porzione del fabbricato adibita a sala espositiva è realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato. Il piano terra della struttura è adibito ad uffici, sale tv e locali ricreativi, mentre i piani primo, secondo, terzo e quarto sono adibiti ad alloggi per studenti.

Il secondo fabbricato, progettato nel 1962, ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato costituita da sette elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato adibito a locali tecnici.

Il piano terra della struttura è adibito a sala mensa, con annessi servizi cucina e lavaggio ed ha una superficie pari a 1150 mq;

il piano primo ha una superficie coperta adibita a sala studio pari a mq 250 e un terrazzo scoperto pari a 500 mq;

i piani secondo, terzo, quarto, quinto e sesto si sviluppano su una superficie di circa 250 mq e sono adibiti ad alloggi per studenti.

L'edificio, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al F.69 part.19165 cat.B1 cl. 2, è di proprietà dell'Università degli Studi Catania ed usuaria perpetua è l'Opera Universitaria (E.R.S.U.) con sede in Catania.

L'immobile necessita di notevoli interventi di ristrutturazione, adeguamento sismico e rifacimento degli impianti, ma nonostante ciò, la sua peculiarità, la sua posizione e la sua destinazione d'uso ne fa mantenere alto il suo valore di mercato.



## - VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio prendendo in esame fabbricati che abbiano la stessa consistenza e la stessa destinazione d'uso o quella più prossima al fabbricato in oggetto.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nella Provincia di Catania nel comune di Catania zona Centrale, in stato conservativo normale, destinazione abitazione civile, prevede un range che va da un Minimo di €/mq 1.350,00 a un Massimo di €/mq 2.000,00 per superficie lorda;

Riepilogando si hanno i seguenti valori medi di mercato:

Valore di mercato abitazioni civili (O.M.I.)  $(€/mq\ 1.350,00 + €/mq\ 2.000,00) / 2 = €/mq\ 1.625,00$  che è il valore medio di mercato applicabile ad edifici destinati a civile abitazione

Visto lo stato di conservazione del nostro immobile e gli interventi di cui necessita, allo stato attuale il valore di mercato più probabile risulta essere il valore medio prima calcolato €/mq 1.625,00 ridotto di una percentuale pari al 20%:

Il valore di mercato applicabile **€/mq 1.300,00**

Il valore del fabbricato risulta:

**Superficie totale mq 6500,00 x €/mq 1.300,00 = € 8.450.000,00 (euro ottomilioniquattrocentocinquantamila/00)**

In conclusione si può stimare il più probabile valore di mercato in cifra tonda pari a:

**€ 8.450.000,00 (euro ottomilioniquattrocentocinquantamila/00)**

Patti,







# Ufficio del Giudice di Pace di Sant'Angelo di Brolo

Via Pantano Alto - 98060 Sant'Angelo di Brolo (Me)

tel. 0941 533074 - 0941 533063

e-mail: [gdp.santangelodibrolo@giustizia.it](mailto:gdp.santangelodibrolo@giustizia.it) - PEC: [gdp.santangelodibrolo@giustiziacert.it](mailto:gdp.santangelodibrolo@giustiziacert.it)

## VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

N°. 121/21 REG. SIGP  
ATTI EXTRAGIUDIZIARI

L'anno Due mila vent il giorno Set del mese di Maggio  
innanzi al sottoscritto Cancelliere Dott. Domenico Bonfiglio dell'intestato ufficio è comparso  
Sup. Cornelio Ristallo nato/a S. Agata M. il 28/06/1971  
cod. fisc. R.D.L.C.M.L.7.1.H.28.I.I.P.P.K identificato mediante Conoscenza dirette  
residente Rott, Via C. Colombo n. 185

le quali chiedono di asseverare con giuramento l'avanti estesa traduzione\perizia stragiudiziale  
composta da nr 4 (Quattro) pagine (comprensiva del verbale) e redatta in data 6/05/2022;

Il Cancelliere, accolta l'istanza ed ammonito il comparente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28/12/2000, li invita a prestare giuramento di rito, che loro prestano, ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale.

L. C. e S.

Il Perito

Il cancelliere

(Dott. Domenico Bonfiglio)



NOTA BENE: L'ufficio non assume alcuna responsabilità quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

"Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico".

R.D. 1366/1922; D.P.R. 396/2000; D.P.R. 445/2000.