

RELAZIONE DI STIMA

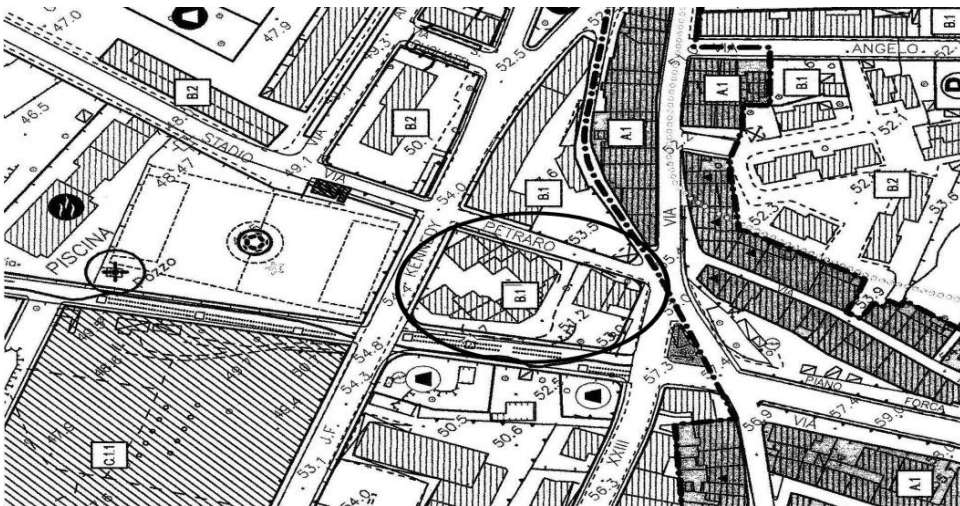
Garage al piano seminterrato di un fabbricato a tre elevazioni f.t., oltre piano semicantinato in Barcellona P.G., via Kennedy,452.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare che ci occupa, è accessibile dalla via Kennedy, una strada comunale di primaria importanza nel centro abitato di Barcellona P.G.



Si tratta di area pianeggiante, zona di preferenziale espansione del centro urbano di Barcellona P.G. completamente urbanizzata, dove sono insediate importanti attività commerciali e direzionali, oltre che residenziali.



Tutto il comparto delimitato dalla via Kennedy, via Petrarco, torrente Idria e via Giovanni XXIII, è zona edificabile con i parametri della zona B1 – *di completamento* (*Indice di fabbricabilità 4,20 mc/mq*) - del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della costruzione e tutt'oggi in vigore.(fig. 2).

Qui di seguito (fig. 3), la planimetria catastale del complesso edilizio realizzato da ultimo dalla “Ge.Ma. srl” sul lotto di circa 2.500,00 mq, composto da tre corpi a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e cortile di pertinenza esclusiva di circa 890,00 mq , aperto sulla via Kennedy, nel quale sono ubicate la gran parte delle condotte a rete, collegate con le principali, correnti nella pubblica via, (fognatura, acqua, elettricità, telefoni e gas) a servizio delle singole unità immobiliari e delle parti comuni.

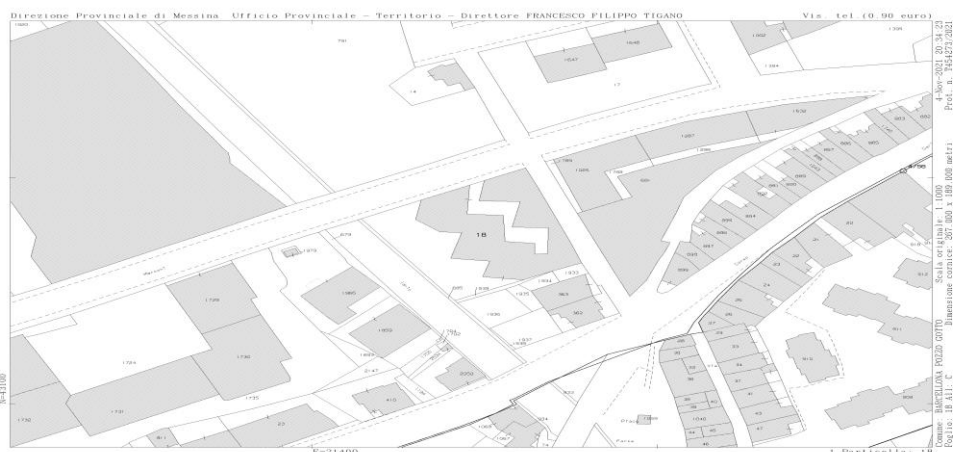


fig.3

L'immobile oggetto di questa Relazione (fig. 4), in Catasto foglio 18, particella 18 sub 72, Piano ST; categoria C6; classe 5; consistenza 47,00; Sup. 56,00 mq; R.C. Euro 77,68, confina con la via Kennedy , con altra unità immobiliare (sub 73), con corte condominiale.

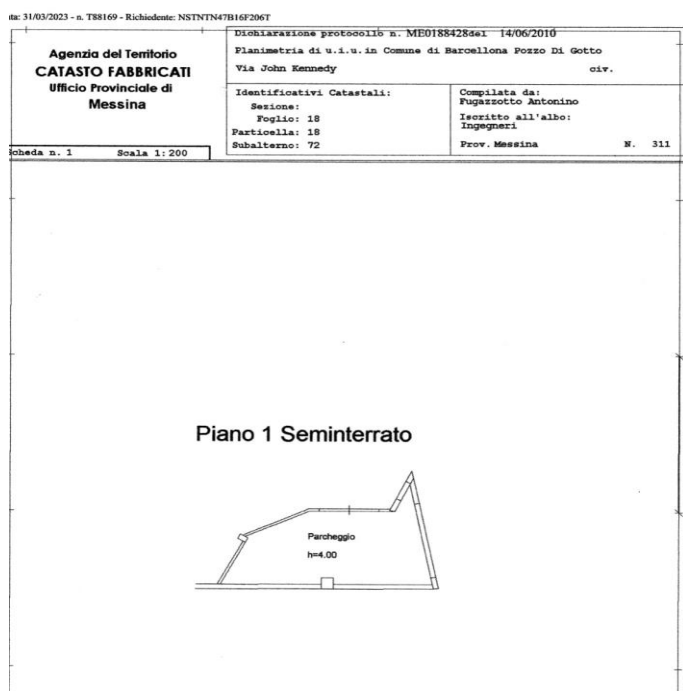


fig.4

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

L'immobile, come tutto il complesso edilizio, è stato eseguito in forza della C.E. n. 297/2001 in variante alla C.E. 1438/84 ; Certificato di collaudo delle opere in c.a. art. 7 legge 1086/71 depositato in data 21 marzo 1989; Genio Civile, art. 28 legge 64/1974 prot. 7756/89 in data 29 novembre; Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dei lavori eseguiti ai titoli autorizzativi , ai sensi art. 4 DPR n.425 del 22.04.1994. Autorizzazione Abitabilità in data 23 novembre 2002.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ampio locale al piano seminterrato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre seminterrato e corte esclusiva, occupa una superficie in pianta di circa 55,00 mq, l'altezza netta interna è di 4,00 ml. E' composto. da un unico locale adibito a garage auto, con ingresso dalla porzione di corte comune che si diparte dalla via Petrarco 15



e disimpegna l'accesso ai posti auto scoperti, oltre ai garage ed altre u.i.;



Struttura con travi e pilastri in c.a. solai in laterizi e travetti in c.a. con caldaia in cls; tamponamenti in laterizi forati, tipo "Poroton" e malta cementizia (s = 30 cm); tramezzi divisorii in laterizi forati (s = 8 cm) e malta cementizia; intonaco esterno colorato ; infissi esterni in alluminio e vetri rinforzati; collettore di scarico collegato al più vicino pozzetto della condotta condominiale; collegamento delle condotte elettrica, idrica e del gas con i contatori allacciati alle reti comunali, posti in apposito vano ispezionabile all'ingresso del complesso.

VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile che ci occupa, saranno seguiti due criteri di stima, il costo di costruzione ed il metodo di Confronto del Mercato (Market Comparison Approach – MCA)

COSTO DI COSTRUZIONE

Sotto questa voce si comprendono il costo per l'acquisto dell'area, con i relativi oneri accessori ed il costo per la esecuzione del manufatto finito, con i relativi oneri accessori.

- | | | |
|---|------------|-------------------|
| • Costo dell'area | | |
| (oltre all'area di sedime ,1/80 delle aree comuni) | | € 3.000,00 |
| • Spese generali (notaio e trascrizioni il 3%) | | |
| • Oneri finanziari | <u>10%</u> | |
| | 13% | € <u>390,00</u> |
| | | € 3.390,00 |

• Costo di esecuzione		
	Dimensioni 55,00 mq x 4,00 ml = 220,00 mc x 100,00 €/mc	€ 22.000,00
• Progettazione, collaudi, etc.	7%	
• Spese generali ed oneri finanziari	10%	
• Utile dell'impresa	<u>15%</u>	
	32%	<u>€ 7.040,00</u>
		€ 29.040,00

Totale Costo di costruzione € 3.390,00 + € 29.040,00 = € 32.430,00

Questo importo va depurato dalla perdita di valore per la vetustà dell'immobile che, com'è noto, si determina con la formula

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

che nel nostro caso, dà un coefficiente di 0,25, che, applicato, riduce il valore dell'immobile oggetto di stima a

$$€ 32.430,00 \times 0,75 = € 24.322,00$$

METODO MCA

Sono stati presi a base del raffronto, tre immobili "comparabili", il cui valore è stato determinato sulla scorta di un atto notarile di compravendita, di una offerta del mercato ufficiale e dalla stima da me compiuta nell'anno di riferimento (2022).

Si tratta di locali adibiti a garage o box auto, ubicati nel raggio di 1 Km da quella oggetto della presente stima, e precisamente nella via Kennedy, Papa Giovanni XXIII e Garibaldi del comune di Barcellona P.G.

Il valore così determinato ascende a **€ 20.000,00**

La media dei due valori precedentemente calcolati (per altro assai vicini) ci darà il più probabile valore di mercato dell'immobile che ci occupa alla data odierna:

$$\bullet (€ 24.322,00 + € 20.000,00) / 2 = € 22.161,00$$

In sostanziale conformità con i valori tabellati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, che agli immobili della tipologia che ci occupa per la zona via Kennedy del Comune di Barcellona P.G., assegna un importo di 500,00 €/mq.

CONSIDERAZIONI FINALI

In cifra tonda € 22.000,00 Euro ventiduemila/00

Milazzo aprile 2023

Ing. Antonio NASTASI

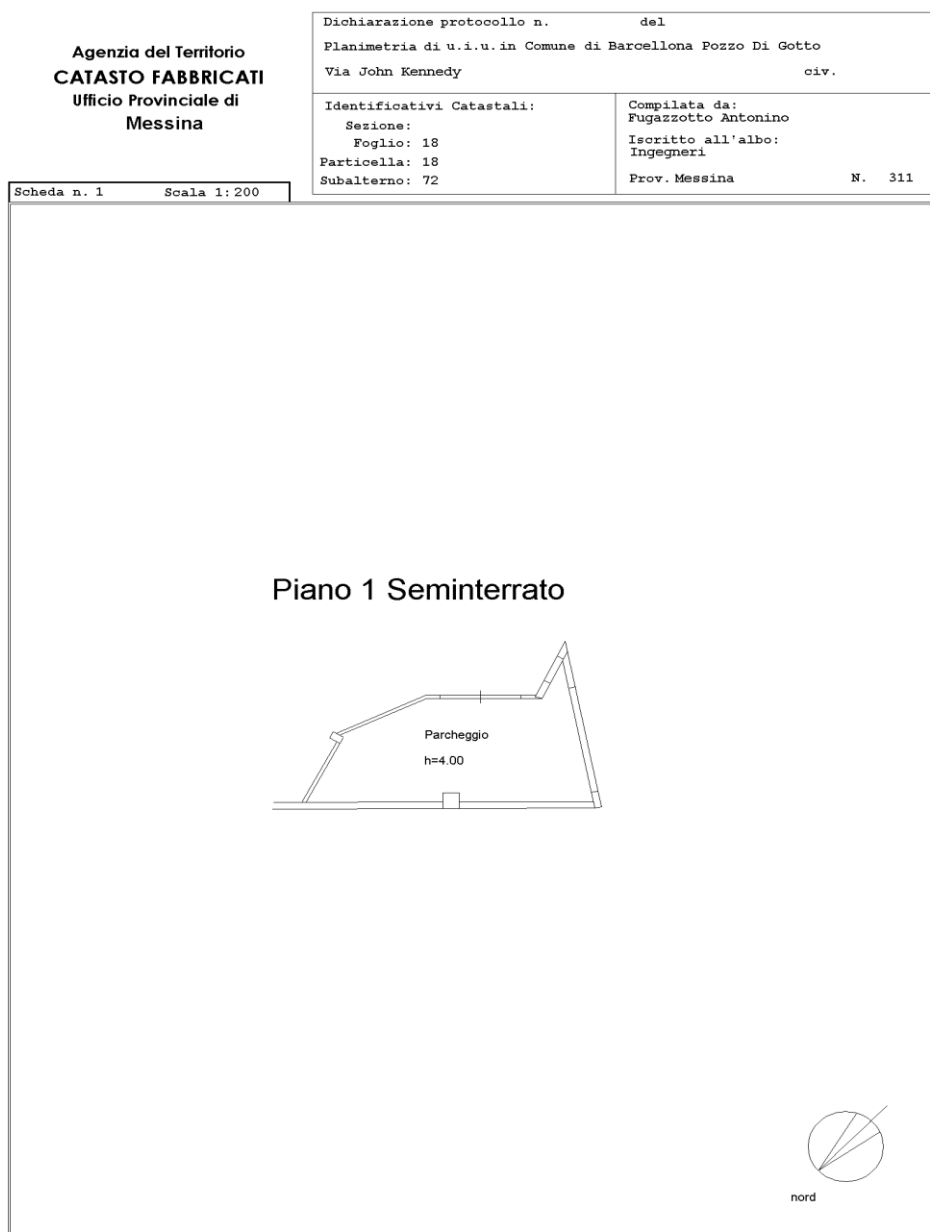
SCHEDA

Garage al piano seminterrato di un fabbricato a tre elevazioni f.t., oltre piano semicantinato in Barcellona P.G., via Kennedy, 452.

in Catasto foglio 18, particella 18 sub 72, Piano S1; categoria C/6; classe 5; Consistenza 47 mq; sup.56 mq; R.C. Euro 77,68

confina con la via Kennedy, con altre unità immobiliare (sub 73, 78) e corte condominiale. Ampio locale al piano seminterrato, occupa una superficie in pianta di circa 45,00 mq, composto da un unico ambiente adibito a garage o box auto; l'altezza netta interna è di

Prezzo € 22.000,00 (euro ventiduemila/004,00 ml.



)