

RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI

SITI IN CATANIA, VIA SAN GIUSEPPE ALLA RENA N. 29

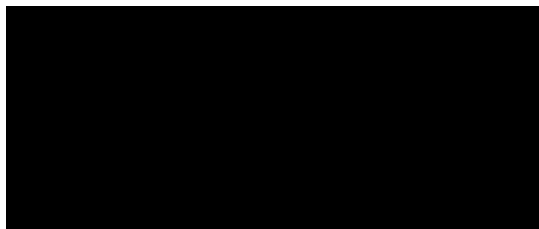
(INDIVIDUATE AL CATASTO AL FOGLIO 39 PARTICELLA 1068 SUBALTERNO 2 – 3 E PARTICELLA 1075)

PROPRIETÀ: 

Catania li 30/08/2023

Il tecnico

Ing. Giovanni LA ROSA



Sommario

1. PREMESSA	3
2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1. ESTREMI CATASTALI	4
2.2. RAPPRESENTAZIONE DEI BENI	4
2.3. REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	5
2.4. DESTINAZIONE URBANISTICA	6
2.5. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	7
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3. SCOPO DELLA STIMA	8
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	8
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI FEBBRICATI.....	9
5.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO	9
5.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO INDIRETTO	10
5.3. RICONCILIAZIONE DEI VALORI	11
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	12
7. CONCLUSIONI	12
8. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	13

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni La Rosa, [REDACTED], iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catania al [REDACTED], su incarico dell'Avv. [REDACTED], liquidatore giudiziale delle società [REDACTED] ha redatto la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in CATANIA, VIA SAN GIUSEPPE ALLA RENA n. 29 foglio 39 Particella 1068 Subalterno 2-3 e del terreno limitrofo sito in Catania particella 1075. Gli immobili in oggetto saranno valutati per unità catastale illustrando i criteri di stima adottati, nonché i conteggi effettuati. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

2. Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari e il terreno oggetto di stima si trovano al n.29 di Via San Giuseppe Alla Rena. Nelle vicinanze sono presenti l'Aeroporto Vincenzo Bellini, strutture industriali, uffici e servizi.

Il complesso immobiliare comprende un ampio capannone adibito a parcheggio, con servizio navetta per l'aeroporto, e con annessi uffici, servizi e alloggio per il custode/personale. Esso confina a Nord con la scuola comunale, ad Est con la Via S. Giuseppe Alla Rena, a Sud con una stradella privata e ad ovest con proprietà terzi. L'area sulla quale sorge tale complesso ha una superficie interamente pianeggiante estesa complessivamente mq 5000 c.a. (di cui 1580 mq c.a. coperti), completamente recintata (con un muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro lavorato sui lati prospicienti la Via S. Giuseppe Alla Rena e la scuola comunale, e con un alto muro in blocchi di cls sormontato da una rete metallica sui restanti lati); l'area è dotata di due cancelli di accesso in ferro, di cui uno ad apertura automatica, e di ampi piazzali e parcheggi in asfalto.

2.1. Estremi Catastali

Il complesso immobiliare è composto da:

- immobile sito in Catania, VIA SAN GIUSEPPE ALLA RENA n. 29 Piano T - 2, censito al catasto al Foglio 39, Particella 1068, Subalterno 2, Categoria D/8 di proprietà della [REDACTED] - rendita € 20.691,00.
- immobile sito in Catania, VIA SAN GIUSEPPE ALLA RENA n. 29 Piano 1, censito al catasto al Foglio 39, Particella 1068, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,0 vani di proprietà della [REDACTED] - rendita € 382,18.
- terreno sito in Catania, Foglio 39 Particella 1075, Particella con qualità: ORTO IRRIG di classe 2 - Superficie: 2.000 mq. Redditi: dominicale € 72,30 - agrario € 20,66

2.2. Rappresentazione dei beni

La struttura del capannone destinato a parcheggio è costituita in fondazione da un graticcio di travi rovesce in c.a., mentre in elevazione da travi e pilastri in c.a. gettati in opera. I solai sono costituiti da travetti prefabbricati in c.a., voltine in laterizio e sovrastante caldana in c.a. gettata in opera. La copertura del capannone è stata realizzata con travi ad arco e lastre in cemento armato pressovibrato, sormontate da lastre ondulate in eternit. Le tamponature sono realizzate con blocchi in cls intonacati su entrambe le facce e tinteggiate. Le aperture sull'esterno sono realizzate con portoni in ferro scorrevoli e finestre in ferro.

La pavimentazione all'interno del capannone è di tipo industriale ad alta resistenza realizzata in calcestruzzo vibrato con sottostante rete elettrosaldata e spolvero di quarzo.

Attiguo al capannone e prospiciente la Via S. Giuseppe Alla Rena è ubicato il corpo adibito in parte ad uffici e in parte ad abitazione per il personale/custode; esso presenta una superficie di circa mq 498 su tre elevazioni.

La struttura è costituita in fondazione da un graticcio di travi rovesce in c.a., mentre in elevazione da travi e pilastri in c. a. gettati in opera. I solai sono costituiti da travetti prefabbricati in c.a., voltine in laterizio e sovrastante caldana in c.a. gettata in opera. La copertura è del tipo a falde inclinate con lastre ondulate in eternit. Le tamponature sono in laterizi a cassa vuota, intonacate su entrambe le facce e tinteggiate. A servizio degli appartamenti del secondo piano esiste un ampio terrazzo costituito dalla copertura della parte di capannone destinata a deposito.

Le rifiniture degli uffici, sono del tipo tradizionale normalmente utilizzate nella realizzazione di stabilimenti industriali.

L'edificio e gli impianti versano in scadente stato di manutenzione.

2.3. Regolarità urbanistica e catastale

Il complesso immobiliare risulta realizzato a seguito della concessione edilizia n.2242 del 0 10 67, e nel corso del 1991 veniva rimodernato durante i lavori di ristrutturazione dei corpi di fabbrica e dell'area circostante, giusta comunicazione effettuata al Comune di Catania, XV Settore, con protocollo n. 6156 del 31.12.90.

L'immobile risulta parzialmente difforme ai suddetti titoli edilizi presentando modeste trasformazioni realizzate in assenza di titolo autorizzativo. Tali opere non riguardano cambio di destinazione d'uso dell'immobile e non comportano aumento di superfici e

volumetria. Tali opere sono sanabili mediante C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria. Sono inoltre presenti nell'area in esame alcuni manufatti edificati in assenza di titolo edilizio e non suscettibili di sanatoria.

2.4. Destinazione urbanistica

In accordo con quanto riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, il lotto di terreno in esame ricade:

N.C.T.	P.R.G. vigente	*Norme di Attuazione
Foglio 39 All. F Particelle 1068, 1075	Zona Artigianale Sud - "P.I.P" "ZONA ARTIGIANALE"	Art. 28

Inoltre ricadono:

- in zona interessata da Pericolosità Idraulica "P2-Pericolosità moderata" e del Rischio Idraulico "R3- Rischio elevato";
- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

Si riportano di seguito le Norme di attuazione relativa alla zona interessata:

"Nelle zone classificate nel P.R.G. come artigianali potranno realizzarsi complessi per attività artigianali e commerciali o per modeste attività industriali (laboratori, piccoli depositi di materiale e carburanti, piccole industrie e simili). Gli edifici dovranno ritirarsi dal filo della strada (nella quale va compreso il marciapiede) una distanza minima di ml. 12 e non meno di ml. 5 dai confini del lotto. Le fasce di terreno corrispondenti al distacco delle strade debbono restare vincolate a verde. Tale verde può limitarsi ad una profondità di ml. 3 dal filo stradale ove la parte rimanente fosse destinata a manovra e parcheggio di automezzi. Gli edifici non potranno superare l'altezza di mt. 12,50 e dovranno rispondere alle norme sanitarie vigenti. In dette zone è fatto divieto di costruire edifici ad uso di

abitazione ad eccezione di quella per i conduttori o titolari dell'azienda.”

2.5. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali, riscontrandole con i rilievi effettuati sui luoghi.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero; le superfici dei vani accessori sono stati computati al 50% della superficie. Le superfici dei balconi sono state computate al 25% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), le superfici dei terrazzi sono state computate al 35% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%). L'area esterna di pertinenza verrà computata al 2%. Infine i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale. Sulla base di tali criteri, la superficie commerciale complessiva oggetto di valutazione risulta:

	Superficie lorda (mq)	Area pertinenziale/balconi /terrazzi (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUB 2 – CAPANNONE	1385	1345 (area esterna)	1412
SUB 2 – UFFICI P2	256	400 (terrazza) + 26 (balconi)	311,10
SUB 2 – SERVIZI PT	83		83
SUB 3 – APPARTAMENTO P1	91	26	97,35

Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare con annesso terreno sito in Catania, Via S. Giuseppe Alla Rena n.29 (individuate al catasto al foglio 39 Particella 1068 Subalterno 2-3 e particella 1075) nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

4. Criteri e metodologie estimative

Per gli immobili il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili. Nel merito si è proceduto applicando i due distinti metodi tradizionali: il metodo diretto (sintetico-comparativo) ed il metodo indiretto (capitalizzazione del reddito).

Come noto, il primo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Si è pertanto fatto riferimento ai dati storici ed ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare, nonché alle vendite più recenti riferite ad immobili analoghi.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

Il rapporto tra reddito e valore è espresso mediante la formula:

$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito}}{C}$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

I valori così ottenuti sono stati oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficiente di attendibilità e ragguaglio) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile si utilizzerà invece il metodo del costo di trasformazione. Tale costo consiste nella differenza tra l'importo ricavabile ed il costo complessivo del bene trasformato.

5. Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

5.1. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto

Allo scopo di individuare l'intervallo di oscillazione dei valori medi per immobili con tipologia simile e destinazione analoga a quella presente nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati i dati relativi alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti da transazioni riferite all'attuale periodo e dai valori esposti dall'Osservatorio Immobiliare, applicando idonei coefficienti di adeguamento e ragguaglio per garantire una corretta comparazione e l'omogeneità dei dati. Il valore unitario è stato perciò rettificato tenendo conto di:

- specificità della destinazione dei locali;
- posizione e logistica;
- qualità dell'immobile;
- disponibilità di parcheggi interni ed esterni al complesso;
- aree a verde pertinenziali;
- superficie, taglio e funzionalità dei locali;
- stato di manutenzione

si ritiene quale prezzo di mercato unitario più attendibile per gli immobili in esame, il valore medio di **600,00 €/mq** per il capannone adibito a parcheggio e di **800,00 €/mq** per i locali adibiti a servizi, uffici e abitazione per il personale.

Dall'applicazione del valore unitario determinato come sopra applicato alle varie consistenze discendono i seguenti valori totali:

	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
SUB 2 – CAPANNON E	1412	600	847.200
SUB 2 – UFFICI P2	311,10	800	248.880
SUB 2 – SERVIZI PT	83	800	66.400
SUB 3 – APPARTAMENTO P1	97,35	800	77.880

5.2. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto

Per quanto concerne la determinazione degli importi delle locazioni di consistenze immobiliari da utilizzare per il metodo indiretto, si è proceduto considerando i dati desunti dai valori di mercato ragguagliandoli sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame.

Il valore al metro quadro è così risultato pari ad **2,3 €/mq** x mese per il capannone e **3 €/mq** x mese per servizi, uffici e abitazione del personale già depurati dei costi di gestione ipotizzati al 30 %.

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione (R), con riferimento all'indagine di mercato condotta ed ai listini immobiliari, si è assunto il valore **R= 4,00%**;

Quindi il valore di locazione capitalizzato al predetto saggio permette di calcolare il valore delle singole unità immobiliari, come riportato nella tabella che segue:

	Sup. (mq)	VALORE LOCATIVO UNITARIO (€/mq x anno)	VALORE LOCATIVO ANNUO	SAGGIO DI CAPITAL.	VALORE TOTALE (€)
SUB 2 – CAPANNONE	1412,00	2,3	38.971,00	0.04	974.280,00
SUB 2 – UFFICI P2	311,10	3	11.199,6	0.04	279.990,00
SUB 2 – SERVIZI PT	83,00	3	2.988	0.04	74.700,00
SUB 3 – APPARTAMENTO P1	97,35	3	3504,6	0.04	87.615,00

5.3. Riconciliazione dei valori

I valori ottenuti con i due metodi adottati hanno uno scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Si ottengono così i valori delle unità immobiliari sotto riportati.

$$\text{Sub. 2 - capannone} \quad (\text{€ } 974.280 + \text{€ } 847.200) / 2 = \text{€ } 910.740,0$$

$$\text{Sub. 2 - Uffici P2} \quad (\text{€ } 279.990 + \text{€ } 248.880) / 2 = \text{€ } 264.435,0$$

$$\text{Sub. 2 - Servizi PT} \quad (\text{€ } 74.700 + \text{€ } 66.400) / 2 = \text{€ } 70.550,0$$

$$\text{Sub. 3 - App. P1} \quad (\text{€ } 87.615 + \text{€ } 77.880) / 2 = \text{€ } 82.747,5$$

Il valore totale dell'immobile è dunque pari ad euro 1.328.472,50.

6. Determinazione del valore di mercato del terreno

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile si è utilizzato il metodo del costo di trasformazione. Tale costo consiste nella differenza tra l'importo ricavabile ed il costo complessivo del bene trasformato. Il valore dell'area in questione è risultato essere pari a 280.000 Euro, ottenuto mediante i calcoli di seguito riportati.

<i>Superficie area (mq)</i>	<i>2000</i>
<i>Superficie edificabile (mq)</i>	<i>1200</i>
<i>Costo tecnico di costruzione (K1)</i>	<i>480.000,00 €</i>
<i>Oneri professionali (K2)</i>	<i>96.600,00 €</i>
<i>Oneri di urbanizzazione (K3)</i>	<i>0</i>
<i>Totale costi (K1+K2+K3)</i>	<i>576.000,00 €</i>
<i>Profitto imprenditore (PI)</i>	<i>115.200,00 €</i>
<i>Totale (K1+K2+K3+PI)</i>	<i>691.200,00 €</i>
<i>Interessi passivi</i>	<i>20.736,00 €</i>
<i>Costo trasformazione</i>	<i>711.936,00 €</i>
<i>Valore di vendita</i>	<i>960.000,00 €</i>
<i>Valore del terreno</i>	<i>248.064,00 €</i>

7. Conclusioni

Sulla base delle su indicate considerazioni e dei conteggi effettuati, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore degli immobili come sopra individuate sia pari ad euro 1.328.472,50 per l'immobile individuato al foglio 39 Particella 1068 Subalterno 2-3 e pari ad euro 248.064,00 per il terreno individuato al foglio 39 Particella 1075. Il valore totale del complesso oggetto è dunque pari a € 1.576.536,50.

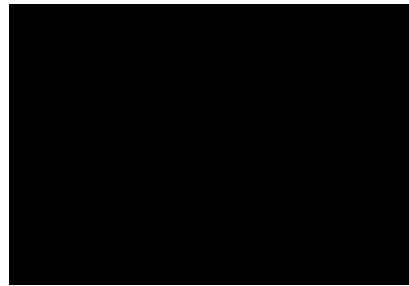
Tale valore viene ridotto di una percentuale del **15%** per tenere conto dei costi per la risoluzione delle criticità dei beni venduti prima evidenziate e delle necessarie manutenzioni.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il più probabile valore di mercato per il complesso immobiliare oggetto di stima è pari a € 1.340.056,02 ed **in cifra tonda € 1.340.000,00 (euro unmilionetrecentoquaranta/00)**

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Catania li 30/08/2023

Il tecnico



8. Documentazione allegata

- Estratto di mappa;
- Planimetrie e visure catastali;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Documentazione sulla regolarità urbanistica;
- Foto delle unità immobiliari.

