

# RELAZIONE DI STIMA

*Locale deposito al quarto piano di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., oltre piano semicantinato in Barcellona P.G., via P.Gobetti, 19.*

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare che ci occupa, è accessibile dalla via Pietro Gobetti, una strada comunale di primaria importanza nella prima zona di espansione del centro abitato di Barcellona P.G.



Si tratta di area pianeggiante. completamente urbanizzata , dove sono insediate importanti attività commerciali e direzionali, oltre che residenziali.



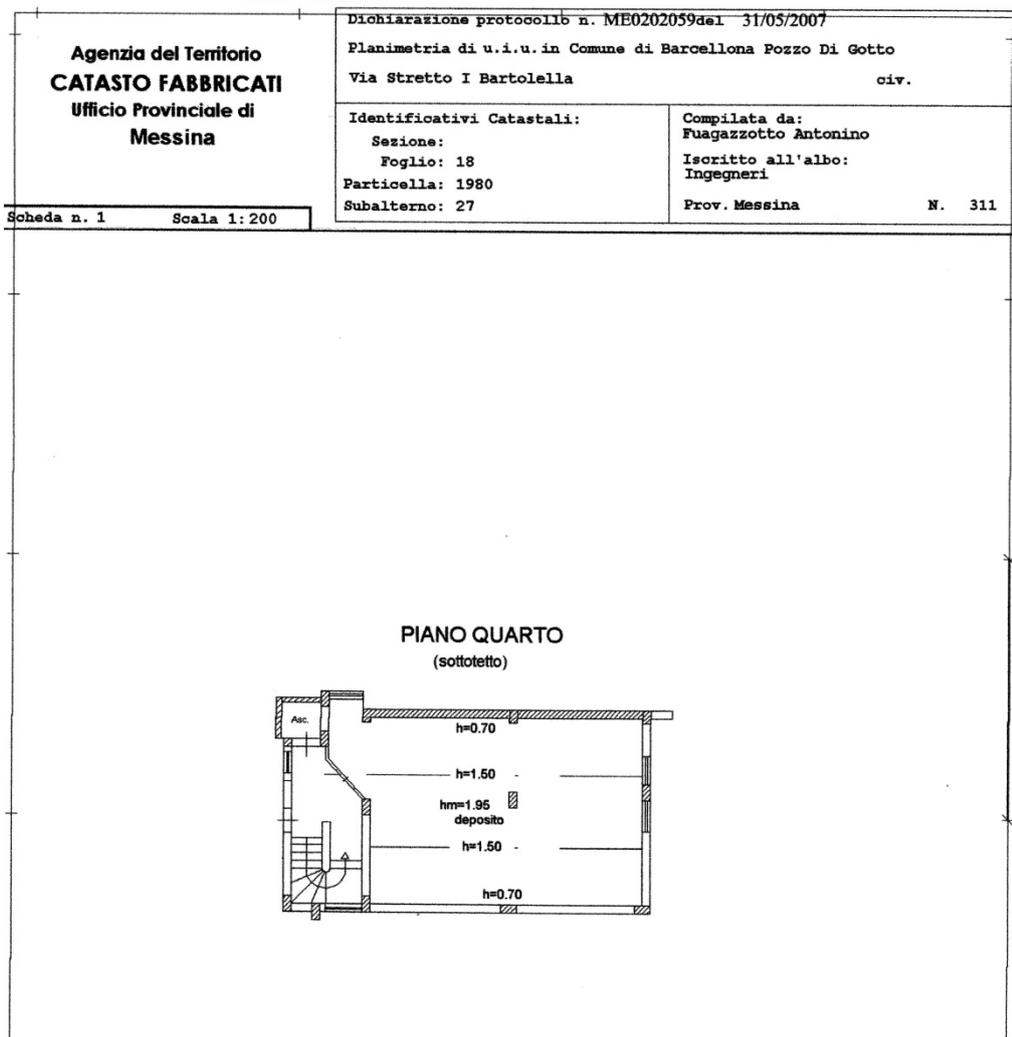
Tutto il comparto delimitato dalla via Gobetti, vicolo Bartolella, e via Giovanni XXIII, è zona edificabile con i parametri della zona B1 – *di completamento* (Indice di fabbricabilità 4,20 mc/mq) - del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della costruzione e tutt'oggi in vigore.(fig. 2 ).

Qui di seguito, la planimetria catastale del complesso edilizio realizzato dalla "Ge.Ma. srl" sul lotto di circa 2.500,00 mq, composto da un corpo a quattro elevazioni f.t. oltre piano semicantinato e cortile di pertinenza esclusiva di circa xx,00 mq , aperto sulla via Gobetti, 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.



L'immobile oggetto di questa Relazione (fig. 4), in Catasto foglio 18, particella 1980 sub 27, Piano 4°; categoria C2; classe 1; consistenza 30,00; Sup. 31,00 mq; R.C. Euro 58,88

confina con la via Gobetti , con altra unità immobiliare (sub 28), con vano scala ascensore e corte condominiale.



### REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

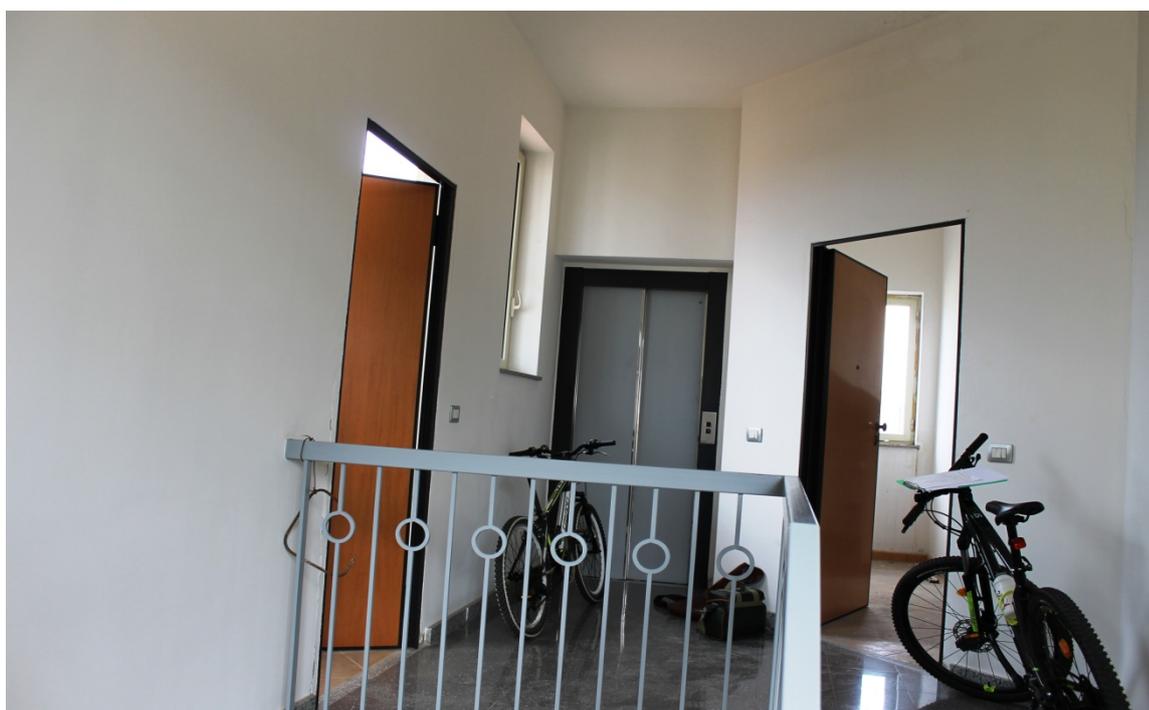
L'immobile, come tutto il complesso edilizio, è stato eseguito in forza della C.E. n. 29/2007 in variante alla C.E. 173/2003 ;è assistito dalla Dichiarazione di Conformità attestata dal Direttore dei Lavori con perizia asseverata in data 25 giugno 2007 Certificato di collaudo delle opere in c.a. art. 7 legge 1086/71 depositato in data 21 marzo 1989; Genio Civile, art. 28 legge 64/1974 prot. 7756/89 in data 29 novembre; eseguiti ai titoli autorizzativi , ai sensi art. 4 DPR n.425 del 22.04. . Autorizzazione Abitabilità in data 23 novembre 2002.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ampio locale al piano quarto sottotetto di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, oltre seminterrato e corte esclusiva



occupa una superficie in pianta di circa 35,00 mq, l'altezza media interna è di 1,50 ml. (Hmax 1,94) È composto da un unico locale adibito a deposito, con ingresso dal pianerottolo del corpo scala-ascensore





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 ); intonaco esterno colorato ; infissi esterni in alluminio e vetri rinforzati; collettore di scarico collegato al piú 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 piú 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 ,1/30 delle aree comuni)		€ 2.500,00
• Spese generali (notaio e trascrizioni il	3%	
• Oneri finanziari	<u>10%</u>	
	13%	<u>€ 325,00</u>
		<b>€ 2.825,00</b>
• Costo di esecuzione		
Dimensioni 35,00 mq x 1.50 ml = 52,50 mc x 200,00 €/mc		€ 10.500,00

• Progettazione, collaudi, etc.	7%	
• Spese generali ed oneri finanziari	10%	
• Utile dell'impresa	<u>15%</u>	
	32%	<u>€ 3.360,00</u>
		<b>€ 13.860,00</b>

**Totale Costo di costruzione € 2.825,00 + € 13.860,00 = € 16.685,00**

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 0,20, che, applicato, riduce il valore dell'immobile oggetto di stima a

$$€ 16.685,00 \times 0,80 = \mathbf{€ 13.348,00}$$

## 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 ( 2023 ).

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

Il valore così determinato ascende a **€ 14.000,00**

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:

$$\bullet \quad (\mathbf{€ 13.348,00 + € 14.000,00}) / 2 = \mathbf{€ 13.674,00}$$

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 Gobetti del Comune di Barcellona P.G., assegna un importo max di 500,00 €/mq.

## CONSIDERAZIONI FINALI

**Al valore così determinato va applicata la riduzione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, che conduce l'importo in cifra tonda:**

**€ 13.000,00 Euro tredicimila/00**

Milazzo dicembre 2023

Ing. Antonio NASTASI

## SCHEMA

***Locale deposito al quarto piano (sottotetto) di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., oltre piano semicantinato in Barcellona P.G., via P.Gobetti, 19.***

In Catasto foglio 18, particella 1980 sub 27, Piano 4°; categoria C2; classe 1; consistenza 30,00; Sup. 32,00 mq; R.C. Euro 58,88 confina con vico I Bartolella , con altra unità immobiliare (sub 28), con vano scale ascensore.

Importo € 13.000,00 Euro tredicimila/00

