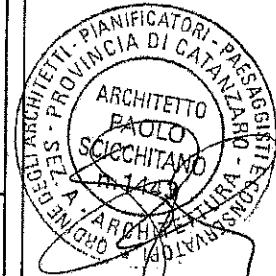


La Committenza

Il Perito
Arch. Paolo Scicchitano



Il Direttore Dei Lavori

Comune Di Girifalco - (CZ)
Oggetto :Stima Immobili e terreni - Perizia n° 2
Ubicazione : Loc. Curcio-Loc.Lacco-Sp162/2

Relazione Tecnica ed allegati grafici

Tavola n°	Scala	Data
1	Varie	Nov /2014

Il Calcolatore

LL.PP.	<input type="checkbox"/> Preliminare	EDIL.PRIV.	<input type="checkbox"/> D.I.A.
	<input type="checkbox"/> Definitivo		<input type="checkbox"/> Richiesta Autorizzazione Provinciale
	<input type="checkbox"/> Esecutivo		<input type="checkbox"/> Variante al P.C. n° ___ del _____
	<input type="checkbox"/> Variante		<input type="checkbox"/> Variante strutturale alla Prat. _____ Prof. _____

Il Collaudatore

L'Impresa Esecutrice



PERIZIA DI STIMA



• **PREMESSA**

Il sottoscritto Paolo Scicchitano, nato ad Amaroni in data 24/11/1972 C.F. [redacted], Architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catanzaro con il numero 1443, facente parte dello Studio Tecnico Associato con studio tecnico in Cortale alla via Berlinguer 17, a seguito di incarico ricevuto da [redacted]

[redacted] per redigere la seguente perizia di stima del seguente immobile in Girifalco (CZ) alla località "Curcio" identificato catastalmente al foglio di mappa 11 particella 709 subalterno 1,2,3,6,7,8,9 di diverse categorie catastali (fabbricato A) ha redatto la seguente perizia di stima.

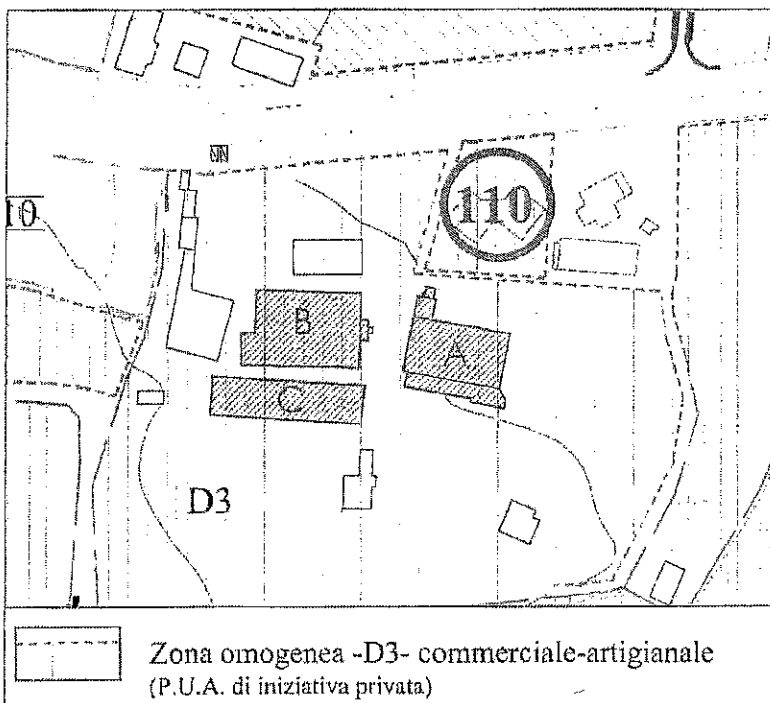
• **DOCUMENTAZIONE ESAMINATA**

Concessione ed edilizia n° 98 rilasciata dal Comune di Girifalco in data 18/08/1978 per la realizzazione di un fabbricato industriale in c.a. costituito da 4 livelli di cui uno parzialmente interrato, successiva variante in corso d'opera n° 67 del 14/12/1979 e concessione in sanatoria n° 12 del 03/03/1994; dati catastali e relativi elaborati richiesti in data 30/06/2014 tramite abilitazione telematica (che si allegano alla presente relazione).

Si è poi passati all'analisi delle norme urbanistiche e della cartografia tecnica allegata al fine di potere individuare e meglio stabilire le potenzialità della struttura in esame per una possibile riconversione.

Il comune di girifalco è dotata di Piano Regolatore Generale, pubblicato sul BURC del 24/12/2003 con Decreto 18457 del 101/12/2003, e sta approvando il redigendo PSA (Piano Strutturale Associato) assieme ai comuni di Cortale, Amaroni, Borga, San Floro, Caraffa e Settingiano (delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 06/06/2013 e pubblicazione per osservazioni sul BURC n° 19 del 28/04/2014). Da questa analisi risulta che l'area su cui insiste il fabbricato, nel vecchio Piano regolatore era zonizzata come zona "D3" Commerciale - Artigianale (non lottizzata) con i seguenti parametri urbanistici di riferimento:

STRALCIO PRG VIGENTE SCALA 1:2000



Zon3 D3- D4 e D5- Attività produttive, commerciali, terziari direzionali e sanitarie.

La sottozone comprendono aree destinate ad impianti ed attrezzature artigianali (di piccola entità), terziari - direzionali, commerciali e sanitarie) di nuovo insediamento o esistenti, articolate nel modo seguente:

Ambiti collocati lungo la S.S. 181, a partire dalla Via Miallaccio;

- Ambiti collocati a ridosso dell'asse di circonvallazione, in località Riquanello;
- D3: Attività commerciali miste alla produzione diretta, ivi compresi i punti di media e grande distribuzione (commercio ed artigianato);

L'organizzazione funzionale ed urbanistica delle aree proposte risponde ai seguenti criteri guida:

- dotare l'intero centro abitato di aree necessarie allo svolgimento di molteplici attività evitando così il ricorso, negli anni a venire, alle deroghe;

- accessibilità dalle infrastrutture viarie primarie, e possibilità di realizzazione di una maglia viaria secondaria che consenta di servire i diversi lotti;
- organizzazione della maglia viaria in modo da assicurare un congruo numero di lotti disponibili per le attività, distribuiti secondo diverse dimensioni (su base modulare che consenta una ampia gamma di offerta, dal lotto minimo di 500 mq.);
- organizzazione funzionale dei lotti, affacciati sulla viabilità primaria (Via Miglaccio) attraverso il lato corto;
- localizzazione dei servizi necessari in aree (di dimensioni pari al 20% della superficie territoriale di ogni comparto o sub comparto), che garantiscano la funzionalità e qualità del sistema produttivo

Il rilascio del Permesso di Costruire in tale Zona è subordinato alla definizione di Piani attuativi di iniziativa privata (P.d.L.).

Il Piano attuativo ha il compito di definire un Progetto unitario, specificando tutti gli aspetti relativi alla rete delle infrastrutture di servizio ed alle prescrizioni plano-volumetriche.

Al suo interno saranno individuate aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico, in quantità pari al 20% del totale della superficie di ogni singola area, oltre ai lotti destinati alle diverse attività.

Nei casi di ampliamento o ristrutturazione edilizia di iniziative esistenti si potrà procedere al rilascio di Permesso di Costruire diretto, purché sia accertata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o sia attribuibile direttamente ai soggetti che intervengono la necessaria integrazione. In ogni caso tali interventi non potranno superare le norme di seguito riportate per i Piani Attuativi.

Per la definizione dei Piani attuativi valgono le seguenti norme:

dimensione minima dell'area da sottoporre a Piano attuativo, 5.000 Mg ad eccezione dell'area D4 sita in località "Quadri" dove la dimensione minima è ridotta a 2.500 Mg;

lotto minimo pari a 500 mq;

rapporto massimo di copertura o di utilizzazione fondiaria pari al 30 % del singolo lotto;

altezza massima degli edifici m. 10,00; nei limiti della altezza consentita sono inclusi i sottotetti e la parte fuori terra di eventuali piani seminterrati;

distacco degli edifici dai confini non inferiore a m.5,00;

numero massimo dei piani qualora l'attività si dovesse svolgere su diversi livelli : 3 piani fuori terra . E' consentita inoltre la realizzazione di piani interrati o seminterrati nel pieno rispetto delle presenti norme e del Regolamento Edilizio.

distacco dai cigli stradali (D.M. 1-4-1968) in ogni caso non inferiore a mt 5,00;

aree di parcheggio in ragione di 1mq/10 mc.

presenza di unità abitative a servizio del conduttore e personale addetto, in misura tale da impegnare non più del 25 % della cubatura massima consentita;

indice di piantumazione pari a cinque piante di essenze mediterranee per ogni 100 mc di volume realizzato;

la superficie permeabile deve essere superiore al 40% dell'area di pertinenza;

cessione al Comune di aree, da destinare a servizi, verde e parcheggi, in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Mentre nel ridigendo Psa il fabbricato ricade all'interno delle così dette aree urbanizzate (TU B1) con le seguenti indicazioni urbanistiche (in fase di approvazione)

AMBITI URBANIZZATI TU B1. (prevalenza residenziali) Queste aree sono sostanzialmente a ridosso dei nuclei storici e sono generalmente completamente infrastrutturate poiché trattasi del territorio urbano consolidato.

a. Se non diversamente indicati l'area denominata TU B1 corrisponde ad un unico ATO (Ambito Territoriale Omogeneo).

b. Destinazioni d'uso edifici in ambiti urbanizzati. Il PSA stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e definisce come segue che gli edifici possono essere destinati ai seguenti usi:

i. Residenziale, turistico-ricettivo e dirazionale, sanitaria;

ii. Produttiva; commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione con dimensioni degli edifici non superiori a 280 mq di sup. Utile.

iii. Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;

Parametri Urbanistici di riferimento

1) Nelle Zone di completamento, salvo diverse prescrizioni per le singole Subaree, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

2) Superficie Coperta max (Sc) = 50%

3) Sul = 1,00 mq/mq

4) H max = ml. 10,50 Piani max n. 3 (da tale limite solo esclusi i volumi tecnologici, ecc.).

5) Distanze minime dai confini (Dc) = ml. 5,00 o in aderenza o ½ h se h. > 10,00;

6) Distanze minime dagli Edifici (De) = ml. 10,00 o pari ad h o in aderenza, sbalzo fino a

1.5 non fa distanza (misurato dall'elemento verticale portante).

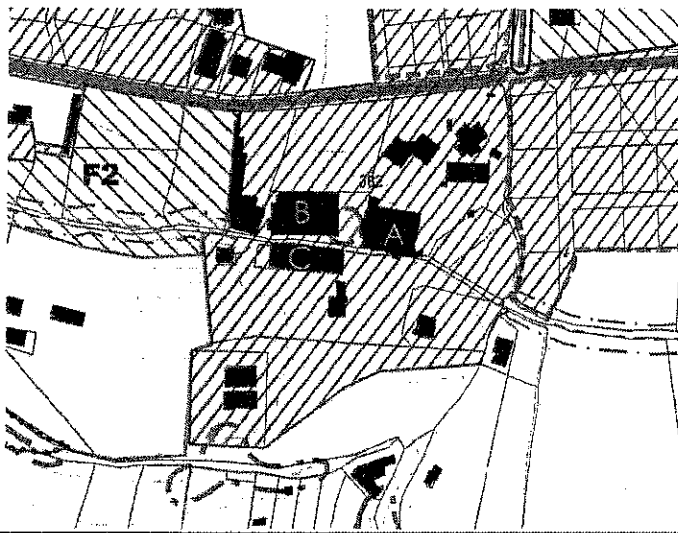
7) Distanze minime strade = ml. 5.00

8) Superficie permeabile minima: = 25% della superficie del lotto (sono consentite superfici inferiori solo nel caso che, per forza maggiore, non sia possibile lasciare tali mq alla permeabilità).

9) Portici, verande, tettoie, ad uso esclusivo = 25% della Sul;

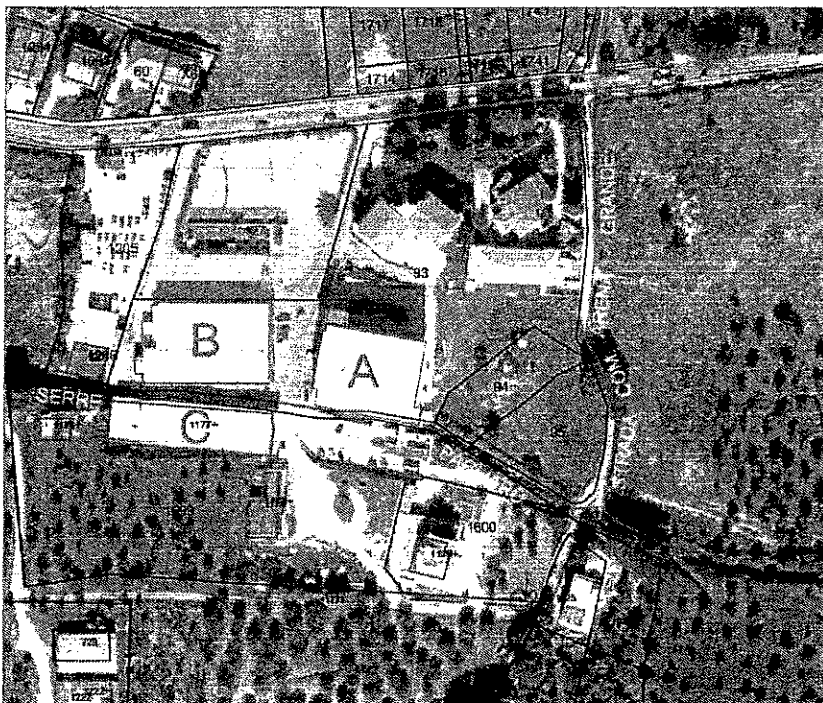
10) Dovrà essere rispettato l'allineamento con i fabbricati contigui, ovvero un arretramento dal retromarcia piede di ml. 5,00 e/o allineamento agli edifici esistenti sul medesimo tracciato stradale.

STRALCIO PSA IN APPROVAZIONE



In effetti il ridigendo Piano Strutturale Associato (PSA Cortale) ha assimilato l'area come totalmente urbanizzata con la possibilità di edificazione diretta in quanto già servita da tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie. Per una più facile lettura dell'area si allega uno stralcio di ortofoto che meglio evidenzia quanto su detto:

STRALCIO ORTOFOTO SCALA 1:2000



- **CARATTERISTICHE DEL BENE**

Il bene in esame è stato realizzato con struttura portante in ca ed ha un'impronta a terra di circa 1100 mq al piano seminterrato e terra , mentre il piano primo e secondo di circa 880 mq misurati al lordo delle murature perimetrali a cui aggiungere balconi e verande .

Ogni piano sarà analizzato in maniera analitica e sarà valutato in funzione delle caratteristiche strutturali , funzionali e qualitative.

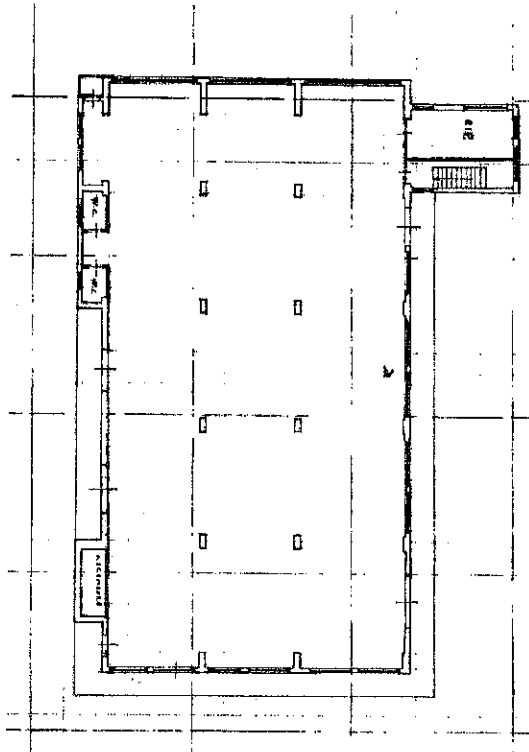
BENE NUMERO 4

Fabbricato "A" al piano secondo foglio 11 particella 709 sub 3

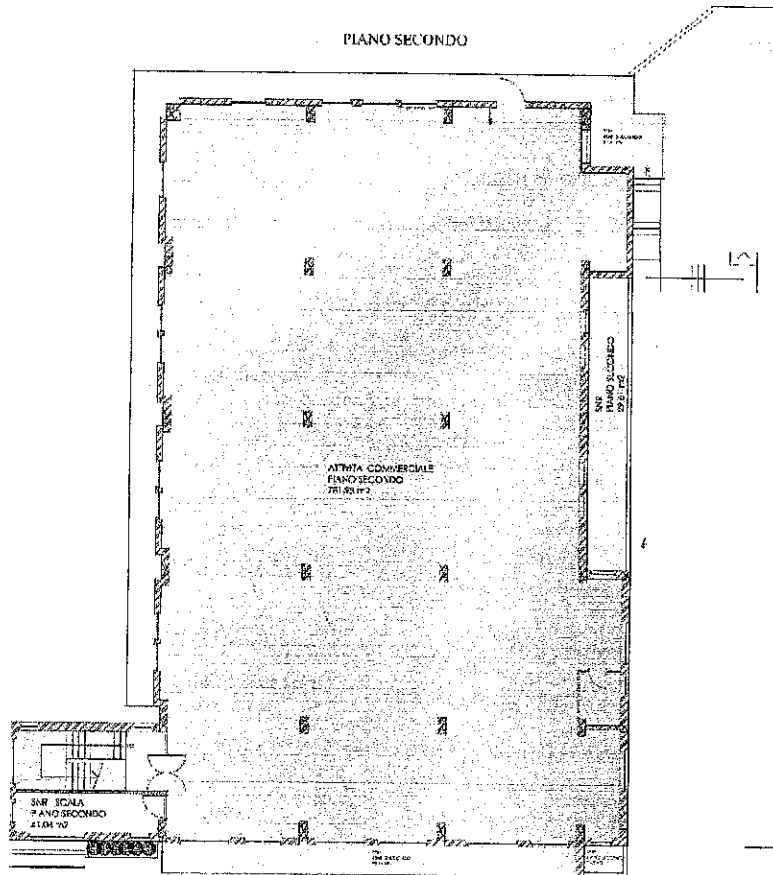
Porzione di unità immobiliare al piano secondo attualmente destinata ad attività commerciale del tutto assimilabile al piano sottostante (piano primo) per una superficie di 781 mq circa (secondo la norma uni 10750) , oltre alle superfici non residenziali (balconi, terrazzi ecc) . Il piano è dotato di servizi igienici sia per l'attività commerciale . La superficie commerciale ha un'altezza interna 3,45. Tutti i locali hanno pavimentazione in greas porcellanato , infissi in alluminio , intonaco tradizionale , impianto elettrico , idrico e fognario .

I locali sono areati naturalmente e sono direttamente accessibili dalla scala comune e sono dotati di scale in ferro per le varie uscite di emergenza .

Dall'analisi comparativa tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali attualmente in atti risulta che l'immobile è conforme a quanto depositato presso l'agenzia del territorio competente .



PIANTA CATASTALE



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

STIMA DEL BENE

VALORE DI MERCATO

FABBRICATO "A" AL PIANO SECONDO FOGLIO 11 PART. 709 SUB 3 E 5 (SCALA)

PIANO SECONDO	100 % SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE RIDOTTO IN 25 % BALCONI - 50 % MAGAZZINI - 35 % PARTI COMUNI	STIMA	VALORE
COMMERCIALE	781,98	781,98	700,00	€ 547.386,00
SNR	148,69	37,17	700,00	€ 104.120,17
SCALA	41,04	14,36	700,00	€ 10.054,80

TOTALE	€ 661.560,97
---------------	---------------------

Allo scopo sono stati reperiti i valori di vendita, di unità similari a quella oggetto di valutazione.

METODO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE - METODO 2 STIMA ANALITICA

Il valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione, nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il reddito (R) e il saggio di capitalizzazione (I).

Immobili simili, trovano un fitto annuo al mq tra i 40 €/mq e i 50 €/mq per cui si ritiene di stabilire un valore mediato di 45 €/mq.

Il reddito si capitalizza per le attività commerciali al tasso del 5% e un coefficiente di vetustà pari al 0,80 in base alle condizioni per cui avremo:

METODO DI CAPITALIZZAZIONE

PIANO SECONDO	100 % SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE RIDOTTO IN 25 % BALCONI - 50 % MAGAZZINI - 35 % PARTI COMUNI	FITTO MEDIO ANNUO	VALORE MEDIO DI FITTO ANNUO (A)
COMMERCIALE	781,98	781,98	45,00	€ 35.189,10
SNR	148,53	37,13	45,00	€ 1.670,96
SCALA	41,04	14,36	45,00	€ 1.861,16
TOTALE				€ 38.721,23

DETERMINAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA

PIANO SECONDO	VALORE MEDIO DI FITTO ANNUO (A)	TASSO DI CAPITALIZZAZIONE 5 %	FORMULA	VALORE DI STIMA IN €
COMMERCIALE	€ 35.189,10	5%	$A \times 0,8 : 5\%$	703782,00
SNR	€ 1.670,96	5%	$A \times 0,8 : 5\%$	33419,25
UFFICI	€ 1.861,16	5%	$A \times 0,8 : 5\%$	37223,28
TOTALE				€ 774.424,53

Secondo i criteri di stima su esposti 1 e 2, ciascun valore si trova ad avere valenza media ponderata tenendo conto:

- Sia dal criterio di omogenizzazione dei dati - con l'introduzione della superficie ragguagliata come parametro di riferimento;
- Sia dal tipo di calcolo compensativo per il raggiungimento del valore minimo quanto di quello massimo.

Pertanto quella successiva sarà la media ponderata di valori medi, già ponderati.

Tale articolazione si è resa necessaria per la dovuta equidistanza dai fattori, nascente dai dati reperiti, che se assunti a criterio univoco, avrebbero evidenziato solo uno o alcuni, ma non tutti, gli aspetti.

Da ciò si deduce il valore di mercato della porzione di unità immobiliare che è dato dalla media dei due valori dati a seconda del metodo utilizzato e cioè:

<u>VALORE DI MERCATO</u>	<u>VALORE RICAPITALIZZAZIONE</u>	<u>VALORE DELL'IMMOBILE</u>
661.560,97	774.424,53	€ 717.992,75

Diconsi settecenotodiciassettemilfanovecentonovantadue/75 €.

RIEPILOGO GENERALE DEI BENI IN PERIZIA :

Fabbricato "A" al piano seminterrato foglio 11 particella 709 sub 9

VALORE DI MERCATO	VALORE RICAPITALIZZAZIONE	VALORE DELL'IMMOBILE
316.214,50	450.716,40	€ 383.465,45

Fabbricato "A" al piano seminterrato foglio 11 particella 709 sub 7

VALORE DI MERCATO	VALORE RICAPITALIZZAZIONE	VALORE DELL'IMMOBILE
151.035,00	203.897,25	€ 177.466,13

Fabbricato "A" al piano terra foglio 11 particella 709 sub 2

VALORE DI MERCATO	VALORE RICAPITALIZZAZIONE	VALORE DELL'IMMOBILE
652.487,43	927.018,00	€ 789.752,72

Fabbricato "A" al piano secondo foglio 11 particella 709 sub 3

VALORE DI MERCATO	VALORE RICAPITALIZZAZIONE	VALORE DELL'IMMOBILE
<u>661.560,97</u>	<u>774.424,53</u>	€ 717.992,75

TOTALE

2.068.677,05€

Diconsi: duemilionesessantottomilaseicentasettantasette/05 Euro

- Si allega documentazione fotografica
- Elaborato Planimetrico

Il perito

Arch. Paolo Scicchitano

