
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



7 APRILE 2021

████████████████████

████████████████████

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. Premessa

Scopo della presente perizia di stima è valutare il valore dell'immobile di proprietà della società [REDACTED], posto all'interno del complesso edilizio "Business Center Le Aquile", sito in Catanzaro alla Via Lucrezia della Valle.

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla dottoressa [REDACTED] lo scrivente ing. [REDACTED], con studio in [REDACTED]



[REDACTED] iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catanzaro al n. [REDACTED] si è recato presso il Business Center Le Aquile sito al quartiere "Sala" per effettuare i sopralluoghi necessari, misure, rilievi ed accertamenti di rito.

La presente stima è mirata alla sola determinazione del più prossimo valore attuale di mercato dell'immobile, non sono state condotte poiché non richieste l'accertamento della proprietà, l'accertamento della situazione catastale e l'accertamento della regolarità edilizia.

2. Descrizione dei beni

La società [REDACTED] è proprietaria nella Città di Catanzaro, al quartiere "Sala", entro il Business Center Le Aquile, di una unità immobiliare facente parte di una più estesa area

commerciale/direzionale che vede al suo interno la presenza di numerose attività economiche quali negozi e uffici.

L'immobile denominato Business Center Le Aquile consta di un edificio in c.a. precompresso con tre livelli fuori terra, ovvero un piano sotto strada destinato a autorimessa a servizio del Business Center, un piano strada destinato a attività economiche "negozi" e un piano rialzato con destinazione direzionale "uffici".

L'area coperta del Business Center Le Aquile ammonta a circa mq 5.000,00 mentre le pertinenze "strade e parcheggi scoperti" ammontano a ulteriori 5.000,00 mq.



All'interno del Business Center Le Aquile, al piano rialzato ovvero quello destinato a attività direzionali "uffici", trova spazio il locale oggetto di stima, questo, a cui si acceda tramite scale di collegamento ai tre livelli o tramite ascensore di servizio, vede la presenza di un corridoio sul quale affaccia tra gli altri la porta di accesso al locale (Foto 1 e Foto2).



L'unità immobiliare oggetto di stima consta di un unico vano (open space) e da un locale bagno e anti bagno, l'altezza del locale è di ml 3,90 e a quota 3,00 è stato realizzato un controsoffitto in pannelli di gesso. Il pavimento, così come il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica, il vano vede luce da una ampia finestra a nastro. L'unità immobiliare è sprovvista di impianto elettrico e illuminotecnico.

3. Consistenza

L'unità immobiliare oggetto di stima ha la seguente consistenza netta:

Open Space	87,75 mq
Antibagno	2,70 mq
Bagno	3,24 mq
TOTALE	93,69 mq

La superficie lorda ammonta a circa mq 101,00

4. Dati Catastali

L'immobile in parola è riportato al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al Foglio e Particella sotto indicati:

Ubicazione	Foglio	P.Illa	Sub
Catanzaro Q.re "Sala" Via Lucrezia della Valle "Piano 1°"	69	898	63

5. Stato di conservazione

L'immobile sopra riportato si trova in uno stato di conservazione più che buono, all'atto del sopralluogo non si evincono difetti o rotture visibili alla vista.

6. Indagini di mercato

Non avendo a disposizione notizie su compravendite di beni di medesimo tipo, si sono desunti i valori di compravendita per immobili commerciali dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dal sito internet "<http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Calabria/Catanzaro-Provincia/Catanzaro>"

Dalla consultazione di detta banca dati emerge che:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA LUCREZIA DELLA VALLE -DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	920	1200	L	4,5	6,1	N

Sulla scorta di detti valori medi, i prezzi correnti di compravendita possono così individuarsi:

<i>Ubicazione</i>	<i>Valore di Mercato €/mq</i>	<i>Valore Locazione €/mq</i>
Catanzaro Q.re "Sala" Via Lucrezia della Valle "Piano 1°"	920,00 – 1.200,00	4,50 – 6,10

7. Valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sono stati adottati due sistemi di determinazione.

Un sistema detto "SINTETICO" che adotta come riferimento il parametro "superficie" e determina il valore del bene sulla base dei prezzi correnti prima desunti.

Altro sistema è quello per via "ANALITICA", attraverso la capitalizzazione del reddito netto, che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese.

8. Stima per via sintetica

Il valore di mercato desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari è di:

<i>Ubicazione</i>	<i>Valore di Mercato €/mq</i>	<i>Valore Locazione €/mq</i>
Catanzaro Q.re "Sala" Via Lucrezia della Valle "Piano 1°"	920,00 – 1.200,00	4,50 – 6,10

La media dei valori ammonta a:

$$(\text{€/mq } 920,00 + \text{€/mq } 1.200,00)/2 = \text{€/mq } 1.060,00$$

Da ciò il valore di mercato applicabile è di:

$$\text{€/mq } 1.060,00 \times \text{mq } 101,00 = \text{€ } 107.060,00$$

Tenendo conto del contesto in cui sorge il fabbricato, delle sue peculiarità costruttive, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, possiamo incrementare il prezzo prima desunto del 20%, ovvero:

$$\text{€ } 107.060,00 \times 20\% = \text{€ } 21.412,00$$

Ovvero un valore di mercato pari a:

Valore di mercato € 128.500,00 (in cifra tonda)

9. Stima per via analitica

La stima sarà condotta sulla scorta della determinazione del valore dell'immobile come rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione.

$$V = Rn/r$$

Dove:

V = Valore dell'immobile

Rn = Reddito netto

r = Saggio di capitalizzazione

8.1. Calcolo del reddito netto

$$Rn = \text{Reddito lordo} - \text{Spese}$$

8.2. Calcolo del reddito lordo

Il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile al metro quadro di superficie per mese.

Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie dell'immobile sarà così determinato:

Ubicazione	Valore Locazione €/mq	Canone/Reddito lordo Annuo
Catanzaro Q.re "Sala" Via Lucrezia della Valle "Piano 1°"	4,50 – 6,10	$93,69 \times (4,50+6,10)/2 \times 12 = \text{€} 5.958,68$

8.3. Calcolo delle spese

Le spese da considerare sono le seguenti:

- spese di manutenzione;
- spese per servizi;
- spese per assicurazioni;
- spese per ammortamento;
- spese per imposte e tasse.

Da adeguata ricerca la somma delle precedenti spese può considerarsi, in percentuale del reddito lordo, pari al 25% e quindi si avrà:

Ubicazione	Spese
Catanzaro Q.re "Sala" Via Lucrezia della Valle "Piano 1°"	$\text{€} 5.958,68 \times 25\% = \text{€} 1.489,67$

E da ciò il Reddito netto = R_n = Reddito lordo - Spese

Ubicazione	Reddito Netto (R_n)
Catanzaro Q.re "Sala" Via Lucrezia della Valle "Piano 1°"	$\text{€} 5.958,68 - \text{€} 1.489,67 = \text{€} 4.469,01$

Pertanto il valore di mercato del bene in esame viene determinato applicando la formula prima evidenziata e cioè:

$$V = R_n / r$$

Dove r è stato assunto come valore medio pari al 4,00%, quindi avremo:

Ubicazione	Reddito Netto (Rn)	Valore Dell'immobile
Catanzaro Q.re "Sala" Via Lucrezia della Valle "Piano 1°"	€ 4.469,01	€ 111.725,25

Valore di mercato € 112.000,00 (in cifra tonda)

10. Conclusioni

Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi, il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari oggetto di stima può essere assunto pari alla media dei prezzi di stima prima desunti, ovvero paria a:

Ubicazione	Stima Analitica (Va)	Stima Sintetica (Vs)	Valore dell'immobile $V = (Va+Vs)/2$
Catanzaro Q.re "Sala" Via Lucrezia della Valle "Piano 1°"	€ 128.500,00	€ 112.000,00	€ 120.250,00

Valore dell'immobile € 120.250,00

Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche del fabbricato considerato libero da vincoli, ipoteche e diritti reali e di terzi, nonché libero da persone e cose.

ALLEGATI:

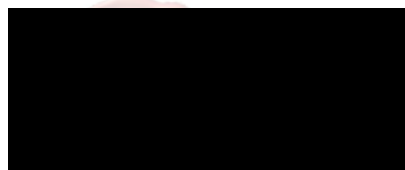
- **Rilievo (Scala1:50)**
- **Superfici Utili (Scala1:50)**
- **Punti di ripresa e riprese fotografiche (Scala1:50)**

Catanzaro lì 07.04.2021

Il Tecnico



Firmato digitalmente da



VERIFICA DELLA SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA ANCHE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE UBICATO ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE "LE AQUILE" IN CATANZARO, VIA LUCREZIA DELLA VALLE, CENSITO AL NCEU, FOGLIO 69, PARTICELLA 898, SUB 63.



12 DICEMBRE 2024

Ing. MARASCO Antonio



VERIFICA URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 69, PARTICELLA 898, SUB. 63

1. Premessa

Scopo della presente relazione è quello di verificare la situazione catastale e urbanistica anche in ordine alla regolarità edilizia dell'immobile ubicato all'interno del Centro commerciale "Le Aquile" in Catanzaro, Via Lucrezia della Valle, censito al NCEU, foglio 69, particella 898, sub. 63.



L'immobile di proprietà della società [REDACTED] è posto all'interno del

complesso edilizio "Business Center Le Aquile", sito in Catanzaro alla Via Lucrezia della Valle.

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Avvocato [REDACTED], lo scrivente ing. Marasco Antonio, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catanzaro al n. [REDACTED], si è attivato facendo richiesta di accesso agli atti presso la casa comunale di Catanzaro, Settore Urbanistica e ha accertato quanto sotto riportato.

2. Accesso agli atti

Per poter acquisire e visionare i progetti che hanno legittimato il complesso edilizio "Business Center Le Aquile", In data 27.09.2024, 22.10.2024, 28.10.2024 e 07.12.2024, lo scrivente inviava PEC al protocollo generale della casa comunale di Catanzaro per fare richiesta formale di accesso agli atti.

Le ricerche condotte presso l'archivio comunale permettevano di ritrovare i soli elencati titoli edilizi.

PdC 2284/00 del 03.11.2004

PdC 47339/06 del 05.02.2008

SCIA prot. 86314 del 22.09.2010

SCIA prot . 25684 del 16.03.2011

SCIA prot . 90482 del 11.11.2011

SCIA prot . 1293 del 05.01.2012

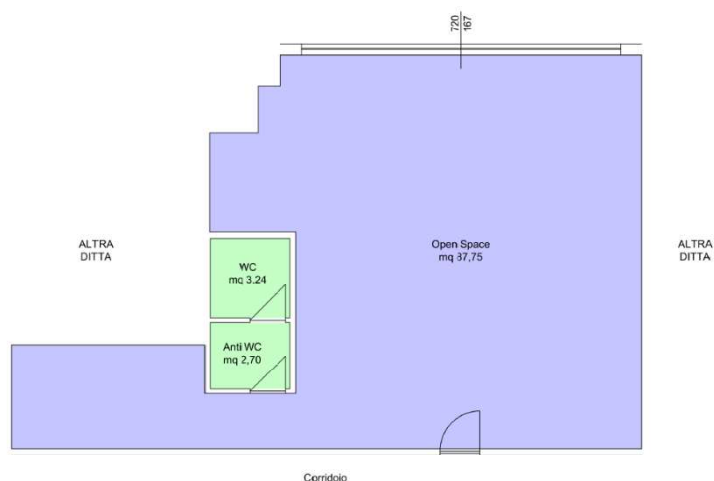
PdC 94074/13 del 28.02.2014

Dei titoli edilizi sopra riportati, al netto della loro completezza, lo scrivente aveva accesso a tutti i titoli indicati ad eccezione della **SCIA prot . 90482 del 11.11.2011**.

3. Analisi dei documenti rinvenuti

Atteso che la legittimazione urbanistica dell'intero immobile è stata assentita con l'emissione dei titoli edilizi sopra riportati e che dalle verifiche condotte sugli incartamenti rinvenuti non sono stati ritrovati atti di rigetto, diniego o atti in autotutela emessi dall'amministrazione comunale di Catanzaro, scopo del mandato affidatomi è verificare la situazione catastale e urbanistica anche in ordine alla regolarità edilizia dell'immobile ubicato all'interno del Centro commerciale "Le Aquile" in Catanzaro, Via Lucrezia della Valle, censito al NCEU, foglio 69, particella 898, sub. 63.

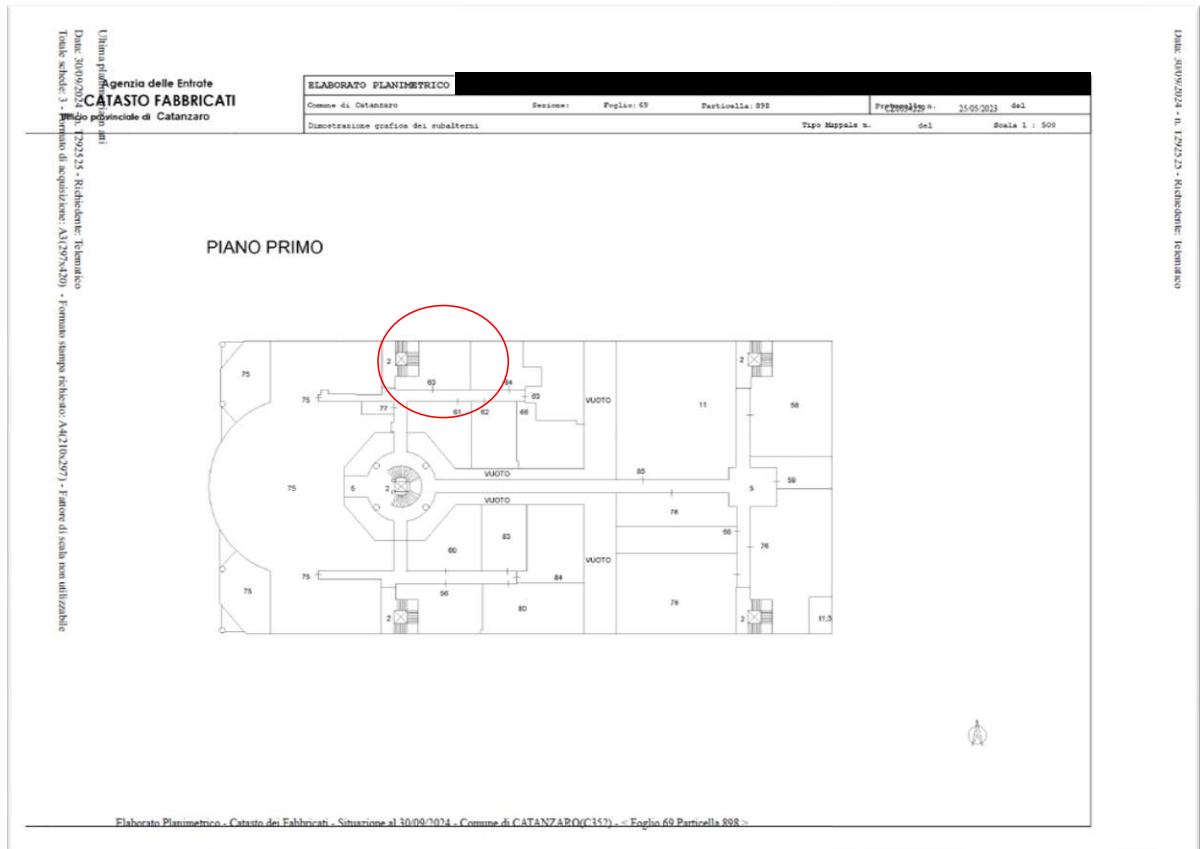
PIANTA IMMOBILE (Superfici Utili)



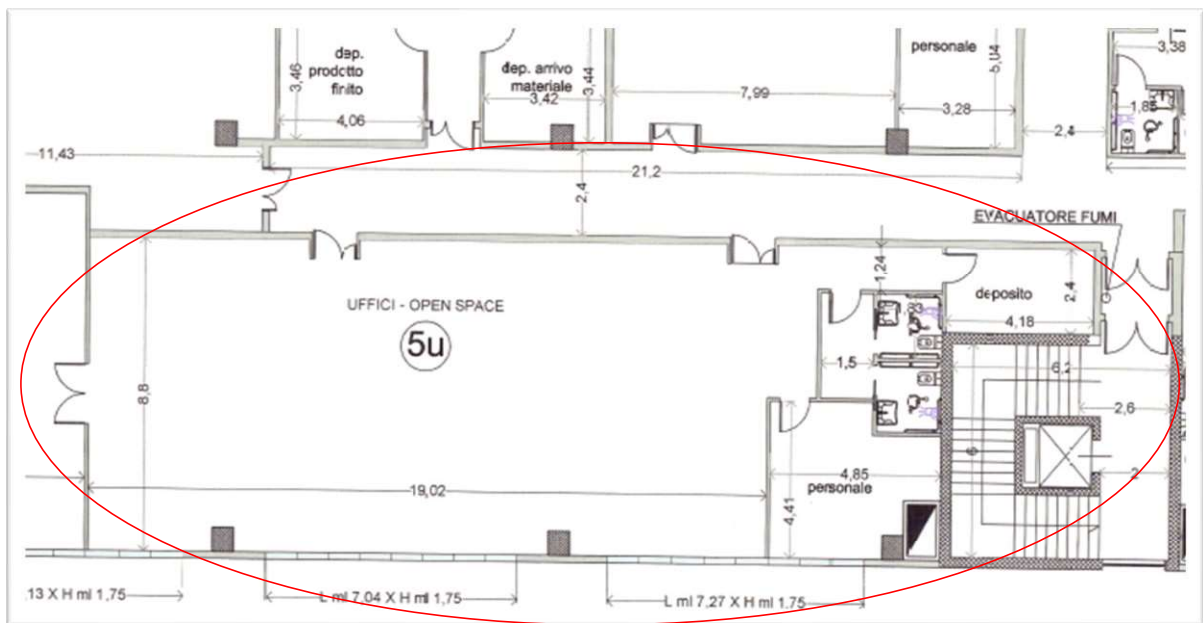
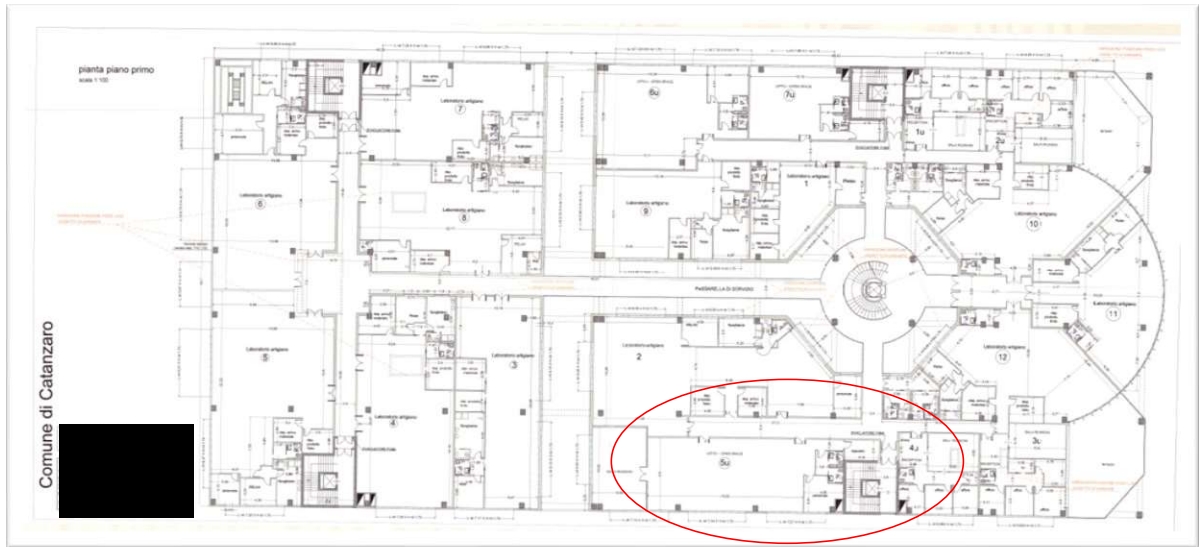
La perizia del 07.04.2021 ha consentito di accertare la consistenza dell'immobile per come sopra rappresentato;

L'estrazione della visura catastale del 27.09.2024 ha consentito di accertare che l'immobile censito al NCEU, foglio 69, particella 898, sub. 63 è stato costituito in data 04.03.2013 e risulta di categoria F3 (in corso di costruzione).

Dall'estrazione degli elaborati planimetrici dell'immobile presenti in banca dati catastale, risulta che tanto in data 07.11.2019 quanto in data 25.05.2023 è rappresentato graficamente il Sub 63.



A tutto il 16.03.2011, data cui risale l'ultimo titolo edilizio (SCIA prot . 25684 del 16.03.2011) antecedente la data di costituzione del Sub 63 (04.03.2013), dagli elaborati visionati non risulta operato alcun frazionamento che abbia determinato il Sub 63.



Atteso che non è stata rinvenuta la **SCIA prot . 90482 del 11.11.2011** e che la SCIA prot . 1293 del 05.01.2012 riguarda lavori di messa in opera di tre cabine ENEL, solo nel PdC 94074/13 del 28.02.2014 si ha traccia del frazionamento urbanistico che ha legittimato il Sub 63.



4. Conclusione

Dalla verifica condotta risulta che l'immobile sotto il profilo catastale risulta di categoria F3 ovvero in corso di costruzione e quindi, atteso che risulta finito in ogni parte, come rinvenuto in perizia del 07.04.2021, si rende necessario il suo accatastamento così da attribuire consistenza e rendita catastale.

Sotto il profilo urbanistico, atteso che non è stato possibile reperire la **SCIA prot . 90482 del 11.11.2011** e che l'esatta rappresentazione grafica del frazionamento urbanistico che ha determinato il sub. 63 è desumibile solo da PdC 94074/13 del 28.02.2014, data successiva alla DIVISIONE catastale del 04/03/2013, non si può affermare con assoluta certezza se il frazionamento è stato legittimato con **SCIA prot . 90482 del 11.11.2011** (quella non ritrovata) o se, senza presentare sanatoria urbanistica, il frazionamento è stato inserito nel PdC 94074/13 del 28.02.2014 ovvero successivamente alla sua costituzione catastale.

Per quanto sopra, per legittimare il frazionamento urbanistico che ha generato il Sub 63 si rende necessario presentare SCIA in sanatoria così che in maniera inequivocabile sia legittimato urbanisticamente il citato Sub 63.

Data la consistente mole degli elaborati rinvenuti e oggetto di verifica, si allegano stralci essenziali degli elaborati progettuali di cui ai;

PdC 2284/00 del 03.11.2004

PdC 47339/06 del 05.02.2008

SCIA prot. 86314 del 22.09.2010

SCIA prot . 25684 del 16.03.2011

SCIA prot . 1293 del 05.01.2012

PdC 94074/13 del 28.02.2014

Avendo ottemperato al mandato affidatomi, si restituisce la presente relazione di perizia.

Catanzaro lì 12.12.2024

Il Tecnico
Antonio ing. Marasco

Firmato digitalmente da
Antonio Marasco