

2 Lotto 01:

Comune di Acireale (CT) foglio 31 part.836 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie totale - mq, rendita € 130,15. Proprietà ½ di Catalano Rosa e proprietà ½ di Fichera Francesco, indirizzo via Rigolato, piano T.

Terreno in Acireale, c.da Mezzasette, individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 843; superficie totale 2.647 mq, rendita € 0,82 Incolto prod. ; Proprietà ½ di Catalano Rosa e proprietà ½ di Fichera Francesco,

2.1 Inquadramento immobile

2.1.1 Localizzazione:

Provincia: Catania

Comune: Acireale

Via: via Rigolato, piano T - C.da Mezzasette

Coordinate GPS: Lat.: 37°39'09.1"N 15°06'57.2"E

ZONA Z.T.O. C9 residenziale stagionale art. 79 del N.A.



Destinazione Urbanistica dell'Immobile: ZONA Z.T.O. C9 residenziale stagionale art. 79 del N.A.

Tipologia immobiliare: edificio isolato due piani fuori terra.

Stato dell'immobile: l'immobile è stato costruito in assenza di Concessione edilizia allo stato attuale risulta è stata costruita la struttura, realizzate le chiusure esterne co delle persiane in ferro, all'interno è stato realizzato un soppalco. Non vi sono impianti e finiture di alcun genere sia all'interno che all'esterno.

Unità immobiliari e destinazioni d'uso: l'immobile può destinato a civile abitazione, ma di fatto è destinato a deposito attrezzature edili.

2.2 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.2.1 Descrizione dell'area

Il lotto su cui insiste l'immobile è un lotto angolare in c.da Mazzasette via Sciare Pennisi. Il Lotto di terreno individuato dalla particella 843 si estende per una superficie di circa 2.647 mq, i muri di recinzione sono in pietrame e rete, con all'interno alberature di vario tipo. L'immobile identificato dalla particella 836 è stato costruito in assenza di Concessione edilizia allo stato attuale risulta è stata costruita la struttura, realizzate le chiusure esterne con tamponature in mattoni e delle persiane in ferro, all'interno è stato realizzato un soppalco. Ed un locale destinato a wc. Non vi sono impianti e finiture di alcun genere sia all'interno che all'esterno. All'esterno è presente una tettoia.

Caratteristiche generali dell'immobile:

Struttura in elevazione: Travi e pilastri in cemento armato gettati in opera;

Solaio: travi in acciaio e pannelli in legno

Copertura: a falde

Murature Perimetrali: mattoni in cls;

Divisori Interni: laterizzi

Infissi Esterni: persiane in ferro

Infissi Interni: nessuna

Pavimenti e rivestimenti: nessuno;

Finiture interne: nessuno;

Finiture esterne: nessuno;

Impianti elettrico e di illuminazione: nessuno;

Impianto idrico: nessuno;

Impianto di riscaldamento: nessuno.

2.2.2 Calcolo delle superfici

In data 01/09/2021 durante il sopralluogo, è stato effettuato dalla Scrivente CTU, il rilievo diretto degli ambienti, sono state effettuate misurazioni al netto degli ambienti interni ed effettuate delle misure esterne al lordo. Nella tabella di seguito si riportano le superfici rilevate e le altezze dei vari ambienti rilevati:

CALCOLO DELLE SUPERFICI E VOLUMI UTILI, LORDE E NON RESIDENZIALI - VV. PP.						
Unità immobiliare identificata al N.E.C.U./CT al F.:31; Part.: 836; sub.: 1- Part. 843						
AMBIENTI	S _u (in mq)	S _{NR} (in mq)	S _L (in mq)	H (in ml)	V _u (in mc)	V _L (in mc)
APPARTAMENTO + TERRENO						
Ambiente unico p.t.	39,17		44,45	3,00	117,51	133,35
Ambiente unico p.p	28,90		32,79	3,25	93,93	106,57
Tettoia		36,43	36,43			
Terreno		2.647,00				
Totale	68,07	2683,43	77,24		211,44	239,92
S _u : superficie utile= (al netto dei muri di tamponamento e tramezzi)						68,07
S _L : superficie lorda= (comprensivo di muri di tamp. e tramezzi)						77,24
S _{NR} : superficie non residenziale= (balconi-terrazze-portici-garages)						2683,43
V _u : volume utile= (al netto di solaio,dei muri di tamp. e tramezzi)						211,44
V _L : volume lordo= (comprensivo di solaio, muri di tamp. e tramezzi)						239,92

2.3 CRITERI DI STIMA

Per la ricerca di mercato, la sottoscritta, ha preso come riferimento le definizioni dell' *International Valuation Standards e all'European International Valuation Standards*. La stima viene basata su un solo parametro da applicare alla superficie fittizia o equivalente che è costituita dalle superfici principali alle quali viene aggiunto una percentuale delle superfici secondarie.

In Considerazione delle caratteristiche del bene da stimare, della sua ubicazione e della sua destinazione d'uso, si ritiene che il metodo di stima più idoneo da applicare è quello per confronto (*Marker Comparison Approach*) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Si ritiene opportuno applicare anche il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, che si basa sulla simulazione del mercato attraverso la determinazione del reddito e la ricerca del tasso di capitalizzazione.

2.3.1 Calcolo della superficie equivalente

La superficie equivalente è data dalla somma delle superfici principali alle quali viene aggiunto una percentuale delle superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, il metodo di misurazione delle superfici è stato applicato tenendo conto della Norma UNI 10750 nonché del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*, ed il calcolo si riferisce alla

Superficie Lorda Esterna (SLE). Nelle tabelle sotto riportate si riportano le superfici e i loro relativi coefficienti equivalente ottenendo La SLE:

2.3.2 Metodo di Stima per confronto

Le indagini di mercato, sono state condotte presso operatori del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari siti internet) per immobili simili, tenuto conto della zona, della sua destinazione d'uso, dello stato di conservazione e di quanto sopra descritto.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE						
Unità immobiliare identificata al N.E.C.U./CT al F.:31; Part.: 836; sub.: 1 - Part.843						
AMBIENTI	S _L (in mq)	S _{NR} (in mq)	Sup. Equivalente da applicare a vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria. (mq) coef =1	Sup. Equivalente da applicare a balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale. (mq)		
				Fino alla superficie di 25 mq 30%		Per la superficie eccedente i 25 mq 10%
Ambiente unico p.t.	44,45		44,45			
Ambiente unico p.p	32,79		32,79			
Tettoia	36,43	36,43		10,93		
Giardino		2.647,00				264,70
Totale	77,24	2683,4	77,24	10,93		264,70
TOTALE S.eq (mq)	352,9					
QUOTAZIONE APPARTAMENTO PER CONFRONTO						
VALUTAZIONI	Valore min €/mq	Valo Max €/mq	Valore Medio €/mq	Superficie equivalente mq	Valori €	Valore medio
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	470,00 €	- €	- €	617,6	290.257,43 €	245.639,19 €
Borsino Immobiliare	493,00 €	- €	- €		304.461,52 €	
Agenzie Immobiliari			230,26 €		142.198,61 €	

L'importo totale del Lotto 1 con il metodo del confronto è di € 245.639,19 Arrotondato a 245.640,00

2.3.3 Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Sulla base del mercato degli affitti della zona, secondo le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari siti internet, per immobili simili a quello in oggetto di stima, sono stati definiti i valori riportati nella tabella sottostante:

QUOTAZIONE AFFITTO APPARTAMENTO						
VALUTAZIONI	Valore affitto min €/mq	Valo Max affitto €/mq	Valore Medio €/mq	Superficie equivalente mq	Valori €	Valore medio
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	1,70 €	- €	0,85 €	352,9	299,97 €	196,45 €
Borsino Immobiliare	1,64 €	- €	0,82 €		289,38 €	
Agenzie Immobiliari			- €		- €	

Il valore di locazione per mese su superficie lorda va moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per le 12 mensilità, ottenendo il reddito annuale lordo. Per la determinazione del reddito annuale netto si devono detrarre le spese di manutenzione di servizi quali acqua, luce, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte, il tutto per una percentuale pari al 30% del reddito annuale lordo stesso. Il valore di stima si ottiene capitalizzando il reddito annuo netto.

Nella tabella 2, sotto riportata, sono stati valutati i valori di stima secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:

affitto €	0,56	
mq	352,9	
Reddito annuo lordo (R.A.L.):	$0,56 \text{ €/mq} \times 352,9 \text{ mq} \times 12 =$	2.357,37 €
Spese	$30\% \times \text{R.A.L.} =$	707,21 €
Reddito annuo netto (R.A.N)	$\text{R.A.N.} = \text{R.A.L.} - \text{spese} =$	1.650,16 €
Tasso medio della redditività immobiliare R = 3%		3%
Valore di stima appartamento	$\text{R.A.N.}/\text{R} = 31650,16/0.03$	55.005,35 €

L'importo totale lotto 1 con il metodo di capitalizzazione del reddito è di € 55.005,35 arrotondato a € 55.005,00

2.3.4 Valore di stima finale

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi è dato dal valore medio

L'importo totale del Lotto 1 con il metodo del confronto è di € 245.640,00 con il metodo di capitalizzazione del reddito è di € 55.005,00

VALORE FINALE LOTTO 01 150.322,27 €