



RELAZIONE DI PERIZIA

Per la Valutazione di Stima di immobili siti in Gela (CL), Corso

S. Aldisio 248



Arch. Gaetano Russo
Via Achille Grandi n. 6 – 93012 Gela (CL)
Albo degli Architetti prov. Di Caltanissetta n. 803
P.I.V.A.: 01899150856
Cell: 340 1586581
PEC: gaetano.russo@archiworldpec.it





Sommario

1.	PREMESSA.....	3
2.	METODI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
3.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
4.	LA STIMA	7
4.1.	IL NEGOZIO	7
4.2.	IL MAGAZZINO	8
4.3.	I COSTI PER LA SANATORIA	9
4.4.	IL VALORE DEGLI IMMOBILI A CORPO	9





1. PREMESSA

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto arch. Gaetano RUSSO, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Caltanissetta con il n° 803, in qualità di perito indipendente incaricato dal Sig. _____ per

la valutazione di stima degli immobili di proprietà dello stesso sito in Gela al Corso Salvatore Aldisio n. 248.

L'incarico è stato ricevuto in data 11 Dicembre 2024 dal Sig. _____.

La stima è stata eseguita nel modo

più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta. I locali oggetto della presente perizia sono stati personalmente visitati in data 13 Dicembre 2024.



2. METODI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale lorda degli immobili è calcolata secondo il DPR 138/98, sommando la superficie netta calpestabile con quella dei muri perimetrali e interni, considerando al 50% i muri in comune con altri immobili.

Per la valutazione degli immobili è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, che compara i prezzi di mercato della zona per immobili simili, tenendo conto della posizione del fabbricato. La determinazione del valore immobiliare parte da un valore ideale per un immobile finito, che viene ridotto se l'immobile non è in condizioni ideali attraverso dei coefficienti di merito prestabiliti..

Nel caso dei magazzini, si applicano dei coefficienti: -10% se al piano terra o rialzato senza accesso carraio, -15% se seminterrato con accesso carraio, e -30% se seminterrato accessibile solo tramite scale.

Le quotazioni preliminari si basano sui dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e sui prezzi rilevati da Borsinoimmobiliare.it, considerando un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie.

Infine, nella valutazione si considera una riduzione del valore per le spese necessarie a portare l'immobile allo stato legittimo, incluse sanzioni e spese per la demolizione di abusi.

Il calcolo della superficie commerciale e del valore per metro quadro, per ogni unità immobiliare, sarà calcolato rispettando la seguenti tabelle:



DESCRIZIONE	INCIDENZA
Superficie immobile	100%
muratura perimetrale	100%
muri perimetrali in comunione	50%
vano scala	20%

Tabella 1: parametri di calcolo superfici

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli Immobili oggetto di valutazione sono siti nel Comune di Gela, in Corso Salvatore Aldisio n. 248, e si compone di un'unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra, adibita a negozio di ottica, a con accesso da Corso S. Aldisio e da annesso magazzino al piano sottostante, utilizzato come laboratorio.

L'unità commerciale è individuata in catasto al foglio n. 171 particella 108 sub 2, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 26 m². Essa è un negozio di ottica ubicata, con una superficie di vendita complessiva di 26,10 m² e un'altezza massima interna di 3,11 metri, come rilevato in situ. Si tratta di un locale commerciale a pianta rettangolare con un accesso diretto dalla strada principale, dotato di un'ampia vetrina frontale con infissi in alluminio e vetri trasparenti.

L'interno del negozio è organizzato in un unico ambiente destinato alla vendita, alla consulenza e all'esposizione. Le pareti laterali sono attrezzate con pannelli espositivi modulari e scaffalature in materiali tecnici, funzionali all'esposizione di occhiali e accessori. L'illuminazione artificiale è garantita da faretti incassati nel soffitto e sistemi di retroilluminazione sui pannelli espositivi. Il pavimento è in gres porcellanato, in buono stato di conservazione. L'arredo comprende un banco reception per l'accoglienza e la consulenza ai clienti, collocato in posizione centrale, e alcune sedute per la clientela. Nella parte posteriore del locale è presente un armadio a muro incassato per contenitori e ripiani per l'archiviazione di materiali e strumenti di lavoro. L'impiantistica, comprensiva di illuminazione, rete elettrica e climatizzazione, appare conforme all'uso commerciale previsto e in condizioni di manutenzione ordinaria.

Il locale è dotato di sistema di chiusura a serranda avvolgibile in acciaio zincato, in buono stato di efficienza. Non sono presenti difformità planimetriche né elementi strutturali rilevanti che possano pregiudicare la fruibilità o l'idoneità funzionale dell'immobile.

Il locale magazzino, posto al piano inferiore, è attualmente adibito a laboratorio. Esso è distinto al catasto

fabbricati al foglio 181, particella 108, subalterno 16, categoria C/2, classe 5, con una consistenza di 32 m². È collegato al livello superiore tramite una scala interna.

Il magazzino ha una superficie calpestabile di 26,10 m², con altezza interna di 2,40 m e si presenta in condizioni adeguate. Sul lato Nord è presente un locale WC di dimensioni ridotte, circa 1.00 mq. Lo spazio interno si presenta come un unico ambiente di forma rettangolare, in cui si distingue un'area destinata alla lavorazione e una a deposito con una distribuzione funzionale che permette di distinguere diverse aree operative.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con finiture e impianti ben mantenuti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in colori chiari per favorire la luminosità.

La comunicazione tra i due livelli avviene tramite una scala interna, la cui realizzazione risulta in difformità rispetto al progetto originario e priva di titolo abilitativo. Pertanto, nell'ambito della valutazione immobiliare, dovranno essere considerati i costi relativi agli interventi di regolarizzazione edilizia o, in alternativa, gli eventuali adeguamenti necessari per il ripristino della conformità urbanistica.

In fase di valutazione, si terrà conto della posizione centrale dell'immobile, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione e delle eventuali spese necessarie per la sanatoria edilizia della scala di collegamento interna.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



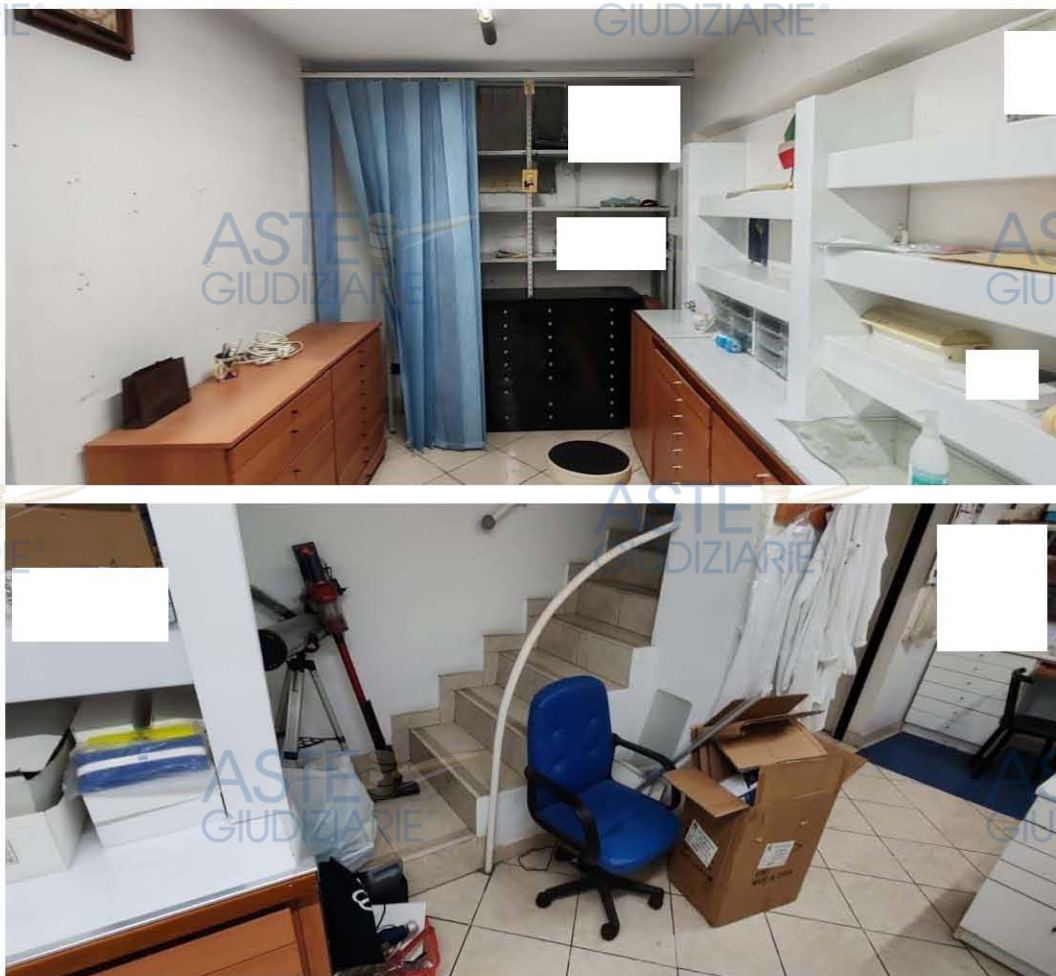
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4. LA STIMA

4.1. IL NEGOZIO

La superficie commerciale analizzata corrisponde alla superficie totale, per l'unità immobiliare in oggetto, di mq 27,15, come esplicitato in tabella seguente.

	superficie (mq)	INCIDENZA	superficie commerciale (mq)
Superficie immobile	27,15	100%	27,15
muratura perimetrale	2,05	100%	2,05
muri perimetrali in comunione	7,00	50%	3,50
vano scala	2,65	20%	0,53
TOTALE			33,23

Per la stima del Valore Immobiliare si riportano nel seguente specchietto OMI le quotazioni riferite al Comune di Gela per determinare il valore unitario dell'immobile al punto n. 1, codice di zona "B1", zona Centrale Vie: V. Emanuele P, Cairolì, Aldisio. Piazze: Umberto I, S. Francesco a Negozi con stato di conservazione normale, forniscono un valore di mercato medio di € 1.050,00 al metro quadrato.

Considerando che i valori OMI sopraenunciati potrebbero distaccarsi dal valore corrente, rispetto alle reali quotazioni del mercato, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita ricavate dal portale ilBorsinoimmobiliare.it. Da indagine circa la macrozona ove è collocato l'immobile, il portale fornisce una valutazione media per 'Negozi' di € 1.020,00 al metro quadro.

Si giunge, in tal modo, ad una valutazione unitaria per metro quadro di € 1.035,00.

La valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 33,23 mq., risulta essere:

$$1.035,00 \text{ €/mq} \times 33,23 \text{ mq.} = 34.393,10 \text{ €}.$$

Si arrotonda a 34.000,00 €. Pertanto, il valore immobiliare, tenuto conto del suo stato risulta: 34.000,00 €.

4.2. IL MAGAZZINO

La superficie commerciale analizzata corrisponde alla superficie totale, per l'unità immobiliare in oggetto, di mq 32,38, come esplicitato in tabella seguente.

	superficie (mq)	INCIDENZA	superficie commerciale (mq)
Superficie immobile	27,60	100%	27,60
muri perimetrali in comunione	8,35	50%	4,18
vano scala	3,00	20%	0,60
TOTALE			32,38

Per la stima del Valore Immobiliare si riportano nel seguente specchietto OMI le quotazioni riferite al Comune di Gela per determinare il valore unitario dell'immobile al punto n. 1, codice di zona "B1", zona Centrale Vie: V. Emanuele P, Cairoli, Aldisio. Piazze: Umberto I, S. Francesco a Magazzini con stato di conservazione normale, forniscono un valore di mercato medio di € 610,00 al metro quadrato.

Considerando che i valori OMI sopraenunciati potrebbero distaccarsi dal valore corrente, rispetto alle reali quotazioni del mercato, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita ricavate dal portale ilBorsinoimmobiliare.it. Da indagine circa la macrozona ove è collocato l'immobile, il portale fornisce una valutazione media per 'Magazzini di € 523,00 al metro quadro.

Si giunge, in tal modo, ad una valutazione unitaria per metro quadro di € 566,50.

La valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 32,38 mq., risulta essere:

$$566,50 \text{ €/mq} \times 32,38 \text{ mq.} = 18343,4 \text{ €}.$$

Si applica una decurtazione del 30% poiché il magazzino risulta essere posizionato in piano seminterrato e senza accesso carraio. Quindi si ha che $18343,4 \times 0,7 = 12850,3$.

4.3. I COSTI PER LA SANATORIA

Ai valori ottenuti saranno detratti i costi per portare lo stesso allo stato legittimo gli immobili. Si valuta necessario, infatti, predisporre pratica di sanatoria amministrativa per sanare la realizzazione della scala e la fusione immobiliare tra il negozio e il magazzino. Si stima che le spese per la conclusione della pratica di sanatoria, fusione immobiliare, aggiornamento catastale, spese tecniche e sanzioni, ammontino a 5.500 €.

4.4. IL VALORE DEGLI IMMOBILI A CORPO

Il valore immobiliare degli immobili, tenuto conto del loro stato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle irregolarità edilizie presenti, quantificato il costo della sanatoria e il costo delle demolizioni delle parti irregolari risulta:

$$€ 34.393,10 + € 12.850,30 - € 5.500,00€ = 41.733,40. \text{ Si arrotonda a } € 40.000,00.$$

Pertanto il valore di stima degli immobili a corpo risulta di € 40.000,00.



Gela, 30 Gennaio 2025



In fede

Arch. Gaetano Russo

