

Dott. Ing. Elisa Calabrò
Via Nizzeti 22 - 95028 Valverde (CT)
Telefono 347 9124346
P.I.: 04615630870
P.E.C.: elisa.calabr@ingpec.eu

STIMA DI VALORE DI UNA BOTTEGA
sita in Catania, Via Pier Luigi Deodato n. 24

1. PREMESSA

La sottoscritta dott. Ing. Elisa Calabrò, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, con numero matricola A5214, con studio in Valverde, via Nizzeti 22, avendo ricevuto dai sig.ri [REDACTED] nata a Catania il 14/05/1961, e ivi residente in via Pier Luigi Deodato n. 4, [REDACTED] nato a [REDACTED] residente a Roma in Via Capucci n. 12, l'incarico di determinare il più probabile valore di mercato della bottega, sita in **Catania**, in **Via Pier Luigi Deodato n. 24**, piano terra, dopo aver effettuato le indagini e gli accertamenti necessari, quali atti di provenienza, visure catastali e disegni degli immobili, e dopo aver effettuato il necessario sopralluogo e le indagini di mercato, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che si articola nei seguenti capitoli:

- Descrizione Catastale dell'unità commerciale
- Determinazione della Superficie Commerciale
- Modalità di Stima
- Stima Sintetico Comparativa
- Stima per Capitalizzazione del Reddito
- Giudizio Conclusivo di Stima

2. DESCRIZIONE CATASTALE E POSIZIONE GIURIDICA

La bottega in oggetto risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] e ivi residente in via Pier Luigi Deodato n. 4, giusto atto di divisione del 04/11/2011, redatto dal notaio dott. G. Geraci, n. repertorio 34357 e n. raccolta 14155, registrato a Catania il 30/11/2011 (si veda "Terza divisione" dell'atto).

La bottega è così censita al C.F. del Comune di Catania, al Fg.25, Particella 1120, Sub 9, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 2^, Consistenza 31 mq, rendita catastale pari a euro 598,78.

Essa confina:

- a **nord** con altra bottega di altra ditta;
- a **sud** con altra bottega di altra ditta;



Dott. Ing. Elisa Calabrò
Via Nizzeti 22 - 95028 Valverde (CT)
Telefono 347 9124346
P.I.: 04615630870
P.E.C.: elisa.calabr@ingpec.eu

- ad est con cortile comune;
- ad ovest con via Pier Luigi Deodato.

L'immobile, secondo quanto riportato sull'atto di provenienza, è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

3. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Premesso che, la misurazione della **superficie commerciale** è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali (fino a un massimo di 50 cm di spessore) e per metà di quelli di confine (fino a un massimo di 25 cm di spessore), nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale è pari a 39,34 mq, che si arrotondano a **39 mq**. Detta superficie è stata ottenuta tenendo conto della destinazione dei locali adibiti alle attività di lavoro (o vendita) e di quelli adibiti a deposito o servizi. Nelle tabelle che seguono si riporta il calcolo della superficie commerciale totale, espressa in metri quadrati.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			
	area reale	Coeff. correttivo	area corretta
Locale lavoro	31,15	1,00	31,2
Servizi	9,1	0,90	8,2
TOT [mq]	40,25		39,34

4. MODALITA' DI STIMA

Premesso di richiamare nel seguito tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili, come zona, caratteristiche del contesto a cui appartiene l'unità commerciale (con particolare riferimento all'edificio di cui essa fa parte) e della stessa unità in esame, la Sottoscritta passa a determinare il valore venale dell'unità di cui trattasi, riferito alla data odierna.

Per valore venale si intende il giusto prezzo che, a giudizio del perito, avrebbe l'unità in una libera contrattazione di compra vendita.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in moneta.

Si adotteranno i seguenti criteri di stima:

- Stima sintetica comparativa
- Stima per capitalizzazione del reddito

Dott. Ing. Elisa Calabrò
Via Nizzeti 22 - 95028 Valverde (CT)
Telefono 347 9124346
P.I.: 04615630870
P.E.C.: elisa.calabr@ingpec.eu

Stima sintetico comparativa

Detta stima è basata sul confronto con altre unità simili a quelle in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri simili trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, tenendo conto di tutti i parametri funzionali, estetici, sociali che caratterizzano oltre all'unità commerciale in senso stretto, anche la zona e l'edificio, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di ricerche presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni immobiliari), in funzione del Comune e della Zona di appartenenza dell'immobile da stimare.

Stima per capitalizzazione del reddito

Mediante questo metodo il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto.

Infatti un immobile è un cespite di produzione. Le operazioni di stima sono le seguenti:

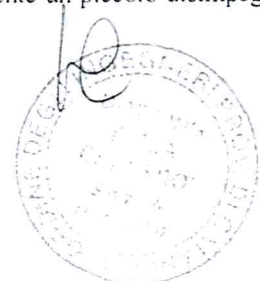
- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,020 e 0,060 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte le detrazioni al valore di stima, dovute alle Spese (spese manutenzione, spese ammortamento del bene, sfiti, spese assicurative, spese di amministrazione, spese generali, ICI, IRPEF, altre imposte).

La formula che definisce il valore è:

$$V = (R - S) / r$$

5. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'unità commerciale si sviluppa su un unico livello (piano terra), con ingresso direttamente su strada, e precisamente dal civico n. 24 di Via P. Luigi Deodato. Essa è costituita da una zona principale antistante, prospiciente direttamente su strada ed adibita all'attività commerciale che in essa si svolge, e da un'altra zona secondaria posta sul retro, in cui è presente un piccolo disimpegno ed i servizi igienici riservati al personale.



L'immobile fa parte di un edificio, si sviluppa su sei piani fuori terra, il cui ingresso principale è sulla stessa via, dal civico n. 20). L'ingresso all'unità commerciale in esame risulta indipendente, rispetto a quello dell'edificio di cui essa fa parte.

6. STIMA DELLA BOTTEGA

6.1 Valori unitari per immobili simili a quello oggetto di stima

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti a una bottega, situata nel Comune di Catania, in zona Semicentrale/SPEDINI -BECCARIA - ALA - MONTESSORI - PAOLA - CIFALI - FAVA - DEODATO-FERRI-LAVAGGI/P-RAPISARDI/P-DELLO STADIO, con destinazione commerciale, posta in un edificio dei primi anni '60, a seguito di ricerche presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, possiamo desumere che per immobili simili a quella in esame il prezzo di mercato unitario assunto è di **€ 1.800,00 al metro quadrato**. Nell'ambito del metodo di **stima sintetico-comparativa** tale valore andrà aggiornato e corretto, in base ai coefficienti tipici (*coefficienti di differenziazione*) delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, oggetto della stima, e che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla **zona**, per poi passare all'esame del **contesto** (in tal caso l'edificio di cui ciascuna fa parte) e quindi valutando nello specifico l' **unità commerciale** in esame.

Nell'ambito, invece, della modalità di **stima per capitalizzazione del reddito**, si è assunto un valore di locazione mensile al metro quadrato pari a € 12.

6.2 Stima Sintetico – Comparativa della bottega

- **Descrizione della zona**

Tenuto conto del tipo di attività che si svolge all'interno del negozio e considerato che si tratta di negozio di città posto in zona semicentrale e direttamente usufruibile, con accesso direttamente su strada, densamente frequentata, e tenuto conto del bacino di utenza dello stesso, si può attribuire un **coefficiente di zona** pari a: **1,13**.

- **Descrizione del contesto**

Per quanto riguarda la **dotazione funzionale** del contesto, in cui si trova l'unità commerciale in esame, si è rilevata una dotazione di parcheggi appena sufficiente; non esistono parcheggi di esclusiva dotazione dell'unità commerciale; la facciata dell'edificio in cui si trova il negozio si presenta in buone condizioni, e presenta un comune valore estetico, non essendo tra l'altro di

Dott. Ing. Elisa Calabrò
Via Nizzeti 22 - 95028 Valverde (CT)
Telefono 347 9124346
P.I.: 04615630870
P.E.C.: elisa.calabrò@ingpec.eu

particolare pregio artistico; la strada su cui si affaccia il negozio è a unico senso di marcia. Pertanto, quanto detto è traducibile in un **coefficiente funzionale** correttivo pari a 0,89.

Le **caratteristiche estetiche** del contesto in cui il negozio si trova sono traducibili in un coefficiente riassuntivo pari a 1,00, tenuto conto delle caratteristiche della facciata, afferente il negozio, della morfologia e del pregio delle vetrine, dell'illuminazione delle strade e della composizione generale dell'edificio.

Per quanto riguarda il **grado di conservazione** del contesto, ritenendo che non sono necessarie nell'immediato opere di manutenzione, per l'edificio a cui l'unità appartiene, che si trova in buono stato, ma prevedendo comunque dei lavori, che potrebbero rendersi necessari (anche a carico della zona afferente l'unità commerciale stessa – vetrine, insegne, etc.), è possibile stabilire un **coefficiente di conservazione** globale pari a 0,93.

Infine, analizzando il contesto sociale in cui si trova l'immobile, questo ci permette di attribuire un **coefficiente sociale** correttivo pari a 0,95.

Il **coefficiente globale del contesto**, ottenuto moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo pari a **0,79**.

- **Descrizione della bottega**

Le **caratteristiche funzionali** possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale del negozio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come mediocre, sia per quanto riguarda la parte principale, dedicata alla vendita e all'attività commerciale specifica, sia per la parte sul retro, destinata ai servizi, che risulta dotata di una piccola apertura; i servizi risultano di scarso valore estetico; l'ambiente adibito all'attività lavorativa è dotato di apertura non vetrata, di scarsa fattura, che affaccia direttamente sulla strada principale. La dimensione dell'area di lavoro è discreta: non è presente un ambiente di sgombero e deposito; non è presente impianto di riscaldamento. La qualità degli impianti in generale è scadente.

Il **coefficiente** relativo alle **caratteristiche funzionali dell'unità commerciale**, valutato sulla base di quanto sopra descritto, risulta pertanto pari a: 0,67.

L'unità commerciale **esteticamente** presenta le seguenti caratteristiche: l'ambiente principale presenta intonaco al civile, di scarsa valenza estetica. Lo stato conservativo è mediocre. Anche i locali adibiti ai servizi sono di scarso pregio, con riferimento alle finiture e accessori. La copertura è piana (non è presente controsoffitto) e la porta di ingresso, che mette in comunicazione l'area di lavoro con la strada principale, è in ferro non vetrata; il pavimento è in ceramica di comune fattura.

Il **coefficiente** relativo alle **caratteristiche estetiche** dell'unità commerciale deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nell'insieme in: 0,88.



Per quanto riguarda le **caratteristiche posizionali**, l'unità immobiliare si affaccia direttamente su strada principale ed è posta al piano terra, pertanto il **coefficiente posizionale** è pari a 1,00.

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile sono tali da assumere un coefficiente pari a 0,95.

Per quanto riguarda la **conservazione** dell'unità commerciale, nel suo complesso, esso si presenta in mediocre stato di conservazione; il che può quantificarsi in un **coefficiente di conservazione** pari a: 0,90.

Il **coefficiente complessivo dell'unità immobiliare** è stabilito pertanto in: **0,50**.

- **Calcolo coefficiente correttivo del valore medio**

Considerando i tre coefficienti relativi alla **zona, contesto e unità commerciale** e moltiplicandoli fra loro otteniamo un coefficiente correttivo complessivo pari a **0,45**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.800,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, pari a 0,45, possiamo dire che: il **valore unitario corretto per l'unità commerciale oggetto di stima** è di € **806,25**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità commerciale, che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 39**, avremo un valore dell'unità commerciale, **ottenuto con il metodo di stima sintetico-comparativo**, di € **31.443,8**.

6.3 Stima per Capitalizzazione del Reddito

Assunto un valore di locazione mensile al metro quadrato pari a € **12** e moltiplicandolo per la superficie commerciale, pari a **mq 39**, si ottiene un valore di locazione mensile pari a € **468**, da cui scaturisce un reddito lordo annuo di € **5.616,00**.

Posto che le **spese annue** sono circa il **20%** del cespite, imputabili a spese di manutenzione, ammortamento, insigibilità, assicurazione, amministrazione, imposte, e che il **tasso di capitalizzazione** r è stato assunto pari **0,035**, tenendo conto della zona, dello stato attuale dell'unità commerciale, degli oneri di manutenzione e della qualità ed efficienza della stessa, si ha il **valore ottenuto con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito**:

Superficie commerciale dell'Immobile	Sup =	39,00	mq
Valore Locazione mensile al mq	R m (mq)=	12	euro
Valore Locazione mensile	R m=	468,00	euro
Reddito Lordo annuo	R =	5.616,00	euro
Spese Annue (20% del Ra)	S =	1.123,2	euro
Valore Reddito netto annuo	Rn = R -S =	4.492,8	euro
Tasso di Capitalizzazione	r =	0,035	
Valore dell'Immobile	V = Rn / r =	128.365,71	euro

Dott. Ing. Elisa Calabrò
Via Nizzeti 22 - 95028 Valverde (CT)
Telefono 347 9124346
P.I.: 04615630870
P.E.C.: elisa.calabr@ingpec.eu

7. GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso che, al fine di dimezzare eventuali errori esistenti nelle predette stime, si ritiene equo assegnare quale valore finale dell'immobile quello ottenuto come media delle due predette modalità di stima, a conclusione della presente relazione di stima.

SI DICHIARA

che la bottega, sita in Catania, Catania, Via Pier Luigi Deodato, n. 24, piano terra, distinta al C.F., al Fg.25, Particella 1120, Sub 9, cat. C/1, di proprietà di [REDACTED], nata a Catania il [REDACTED] a come più probabile prezzo di mercato il valore di € 80.000,00 (euro ottantamila).

in fede

Dott. Ing. Elisa Calabrò



Valverde (CT) li, 01/03/2016

Dott. Ing. Elisa Calabrò
Via Nizzeti 22 - 95028 Valverde (CT)
Telefono 347 9124346
P.I.: 04615630870
P.E.C.: elisa.calabr@ingpec.eu

ALLEGATI

- Documentazione Fotografica
- Pianta in Scala 1:100
- Visura e Planimetria catastali
- Atto di provenienza dell'immobile
- Risultato Interrogazione Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la Zona di pertinenza dell'unità commerciale