

SIG.RA --- OMISSIS ----

CAPANNONE E TERRENO DI PERTINENZA NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI MODICA (RG)

RELAZIONE DI STIMA

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, li 26 Luglio 2016

INDICE

1. PREMESSE	2
2. DESCRIZIONE DEL CESPITE	2
2.1 TERRENO	2
2.2 CAPANNONE	3
3. STIMA DEL CESPITE	4
3.1 Stima per sito e cementi	5
3.2 Stima per capitalizzazione del reddito	6
3.3 Stima per confronto	6
3.4 Stima del più probabile valore venale immobiliare	6
4. CONCLUSIONI	7

1. PREMESSE

La presente relazione ha per obiettivo la stima del più probabile valore venale di un capannone con terreno di pertinenza sito in Modica, nel viale delle Industrie, di proprietà della Sig.ra --- Omissis ----.

2. DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite da periziare si compone di un terreno esteso mq 5.720, con entrostante capannone della superficie di mq 680 (vedasi corografia e planimetria generale di cui alla Tav. 01 dei disegni allegati).

2.1 TERRENO

Il terreno in esame era originariamente parte di un lotto di più ampia dimensione (mq 9.980), ricompreso nel comprensorio del Consorzio ASI di

Modica ed in quel P.R.G. inquadrato nell'ambito di Zona D1, con la seguente destinazione e suscettività d'uso: *“impianti industriali grandi e medi, depositi, magazzini e relativi servizi”*.

Il terreno, nell'assetto dimensionale originario, era così censito e distinto al N.C.T. del Comune di Modica:

FOGLIO	P.LLA	COLTURA	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
168	596	Sem. Arbor.	mq 9.980	€ 59,38	€ 28,40

Ed in tale assetto fu acquistato dalla Sig.ra --- Omissis ---- con Atto di compravendita in Notar Ettore Sciacca da Pozzallo, rogato in data 24/07/2002, Rep. n. 39841 - Raccolta n. 11364.

2.2 CAPANNONE

Successivamente all'acquisto del terreno, la Sign. --- Omissis ---- ha edificato sulla mezzeria del lotto di mq 9.980 un capannone per la realizzazione di un impianto di produzione di olio dietetico, giusta Autorizzazione rilasciata dallo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Modica con prot. 13653 del 05/06/2002.

Costruttivamente il fabbricato è così costituito:

- fondazioni in c.a. ordinario;
- pilastri e travi di orditura in c.a.p.;
- copertura in tegoli alari in c.a.p.;
- tompagni a pannelli in c.a.p.;
- pavimentazione in battuto di calcestruzzo;
- portone di accesso in profilati di acciaio e tamburo in lamiera metallica.

La Tav. 02 dei disegni allegati propone pianta, prospetti e sezione della costruzione appena descritta.

La Sign. --- Omissis ---- ha poi proceduto al frazionamento del capannone originario in due unità indipendenti, in esito al quale la porzione di interesse della presente stima è quella così censita e distinta al N.C.E.U. di Modica:

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA	CONSISTENZA	R.C,
168	874/3	D7		

Trattasi dell'unità immobiliare campita in giallo sulla planimetria generale di cui alla Tav. 01 allegata.

3. STIMA DEL CESPITE

Allo stato risultano incomplete la recinzione e pavimentazione delle aree esterne, la fornitura e posa in opera dei serramenti finestrati, l'impiantistica elettrica di illuminazione interna ed esterna del cespite in esame.

Conseguentemente, al valore immobiliare corrispondente al finito, si applicherà una deduzione che contemperi il costo stimabile per detti completamenti.

La valutazione immobiliare sarà svolta in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo come risultato effettivo di stima il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **STIMA PER SITO E CEMENTI**

Con tale metodo il valore di un cespite è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell'Imprenditore per organizzazione e rischio d'Impresa. Tale risultato, ove opportuno, viene infine opportunamente deprezzato di una congrua percentuale per vetustà e/o degrado manutentivo.

- **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

• **STIMA PER CONFRONTO**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro. Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Le consistenze del cespite sono le seguenti:

OGGETTO	SUPERFICIE		VOLUME	
TERRENO	mq	5.720		
CAPANNONE	mq	680	mc	3.740

3.1 **Stima per sito e cementi**

In base al corrente mercato di compravendita terreni nell'agglomerato ASI di Modica, nonché dell'ordinarietà dei costi di costruzione di capannoni prefabbricati di tipologia analoga a quello in esame, si stimano per il terreno un prezzo unitario di €/mq 20,00 e per il fabbricato di €/mc 135,00, comprensivo degli oneri di recinzione ed urbanizzazione del lotto.

Procedendo nel calcolo si ricava:

a) Terreno:

$$\text{mq } 5.720 \times \text{€/mq } 20,00 = \text{€ } 114.400,00$$

b) Capannone ed urbanizzazione lotto:

$$\text{mc } 3.740 \times \text{€/mc } 135,00 = \text{€ } \underline{504.900,00}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{€ } 619.300,00$$

$$\text{Beneficio d'Impresa (20\%)} = \text{€ } \underline{123.860,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€ } 743.160,00$$

3.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il canone locativo mensile ad unità di superficie del capannone in €/mese 4,50.

Procedendo all'applicazione del metodo, ed applicando alla superficie del capannone una maggiorazione del 20% per tenere conto dell'estensione dei piazzali di pertinenza sul relativo intorno, si ha:

- $1,20 \times \text{mq } 680 \times \text{€/mese } 4,50 = \text{€ } 3.672,00$
 - deduzione sfitti, inesigibilità, tasse (30%) $\text{€ } \underline{1.101,60}$
- Restano il reddito mensile netto € 2.570,40

Capitalizzando detto risultato al saggio del 4,00%, si ottiene:

$$\frac{\text{€ } 2.572,40 \times 12 \times 100}{4} = \text{€ } 771.120,00$$

3.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione, si valuta il probabile prezzo unitario del capannone ad unità di superficie in €/mq 950,00.

Procedendo all'applicazione del metodo ed applicando alla superficie del capannone una maggiorazione del 20% per tenere conto dell'estensione dei piazzali di pertinenza sul relativo intorno, risulta:

$$1,20 \times \text{mq } 680 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 775.200,00$$

3.4 Stima del più probabile valore venale immobiliare

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il seguente più probabile valore venale del cespite nell'assetto costruttivo completo:

$$1/3 \times (\text{€ } 743.160,00 + \text{€ } 771.120,00 + \text{€ } 775.200,00) = \text{€ } 763.160,00$$

Per ricondurre tale risultato allo stato reale dell'immobile, si applica una riduzione del 10% a fronte dei lavori di completamento sopra elencati: $(1 - 0,10) \times € 763.160,00 = € 686.844,00$

4. CONCLUSIONI

Il capannone di mq 680, entrostante terreno della superficie di mq 5.720, sito nell'agglomerato ASI di Modica - via dell'Industria e di proprietà della sig.ra --- Omissis ----, costituisce un Bene appetibile tanto a livello locativo, che di compravendita.

Il relativo più probabile valore venale nello stato di fatto attuale è stimabile in
€ 686.800,00.

(dott. ing. Guido Monteforte Specchi)

Siracusa, 26 Luglio 2016

VERBALE DI GIURAMENTO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

L'anno 2016 il giorno del mese di Luglio, avanti il sottoscritto

è comparso l'ing. Guido Monteforte Specchi, nato a Siracusa il 10/08/1952 e quivi residente in via Eveneto n. 4, identificato a mezzo di carta d'identità n° AR 1130611 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 10/11/2008, il quale chiede di asseverare col giuramento la superiore perizia extragiudiziale. Invitato a prestare giuramento, lo presta, ripetendo la formula "*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi*".

In fede

(Dott. Ing. Guido Monteforte Specchi)