



OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di alcuni terreni prossimi alla piazza centrale di Camporotondo Etneo, e precisamente in prossimità della via Etna. L'acquisizione ha lo scopo di realizzare parcheggi di servizio per l'intero quartiere residenziale.

1 - Identificativi catastali relativi agli immobili da acquisire

Catasto Urbano – Comune di Camporotondo Etneo							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
1	350		C02	1	40 mq	61 mq	37,18
1	346		C02	1	45 mq	68 mq	41,83
1	348		C02	3	21 mq	36 mq	27,11
1	355		F02			120 mq	
Catasto Terreni – Comune di Camporotondo Etneo							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A. (€)
1	351				23		
1	352				24		
1	353	chiusa	1	1	59	1,68	0,53
1	357	chiusa	2	2	58	2,07	0,73
1	347	chiusa	1		54	0,57	0,18

2 - Identificazione degli immobili e destinazione urbanistica

Gli immobili oggetto della presente stima sono situati sulla via Etna. Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Camporotondo Etneo, è stato accertato che i suddetti terreni ricadono in aree aventi destinazione residenziale (B1).

3 - Determinazione del valore acquisizione

Per le valutazioni dei valori di acquisizione, saranno utilizzati i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2022, con riferimento alla zona B1 - tipologia di abitazione economico- residenziale.

Verrà applicato il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi, applicando un saggio medio del 4%.

Il canone netto ottenibile dalla locazione è di € 2,50 al mq (importo medio del dato OMI da € 2,00 – € 3,00).

Di seguito la stima per ogni immobile.

Fabbr. (f.1 p.lla 350) mq 61,00 x € 2,50 x 12mesi = € 1.830,00 annui /0,04 = € 45.750,00

Visto lo stato manutentivo del fabbricato e considerato un costo medio d'intervento per la sua ristrutturazione di 450,00 €/mq, si determina un costo complessivo di € 27.450,00.

Il valore per l'acquisizione del fabbricato sarà dato dalla differenza tra il suo valore di mercato ed il costo d'intervento per la sua ristrutturazione. Pertanto si avrà:

$$€ 45.750,00 - € 27.450,00 = € 18.300,00$$

Fabbr. (f.1 p.lla 346) mq 68,00 x € 2,50 x 12 mesi = € 2.080,80 annui /0,04 = € 51.000,00

Visto lo stato manutentivo del fabbricato e considerato un costo medio d'intervento per la sua ristrutturazione di 450,00 €/mq, si determina un costo complessivo di € 30.600,00.

Il valore per l'acquisizione del fabbricato sarà dato dalla differenza tra il suo valore di mercato ed il costo d'intervento per la sua ristrutturazione. Pertanto si avrà:

$$- € 51.000,00 - € 30.600,00 = € 20.400,00$$

Fabbr. (f.1 p.lla 348) mq 36,00 x € 2,50 x 12 mesi = € 1.080,00 annui /0,04 = € 27.000,00

Visto lo stato manutentivo del fabbricato e considerato un costo medio d'intervento per la sua ristrutturazione di 450,00 €/mq, si determina un costo complessivo di € 16.200,00.

Il valore per l'acquisizione del fabbricato sarà dato dalla differenza tra il suo valore di mercato ed il costo d'intervento per la sua ristrutturazione. Pertanto si avrà:

$$- € 27.000,00 - € 16.200,00 = € 10.800,00$$

Ai suddetti fabbricati sono annessi in parte dei cortili pertinenziali ed in parte delle aree libere.

Riguardo poi il fabbricato collabente, visto lo stato delle sue condizioni, di esso verrà valutata solo la sua superficie di sedime oltre al cortile di pertinenza.

$$- \text{ Fabbr. collabente (f.1 p.lla 355+ corte) = mq 120 + mq 258 = mq 378,00}$$

$$- \text{ Terreni (F.1 p.lle nn. 351-352-353-347-357) = 518,00}$$

Totale superficie terreni mq 896,00.

Considerati i valori di mercato per i terreni edificabili nel Comune di Camporotondo Etneo che oscillano tra 80 €/mq e 120 €/mq, ubicati in zona centrale urbanizzata, con $I_f = 3,00$ mc/mq, si prende a riferimento un valore medio di 100 €/mq, per cui si avrà:

$$\text{Superficie terreni Mq } 896,00 \times 100,00 \text{ €/mq} = € 89.600,00$$

Per quanto sopra il valore complessivo delle aree oggetto di stima è di € 139.100,00

Si allegano alla presente gli stralci di mappa catastale, aerofotogrammetrici e di p.r.g. con individuazione delle aree e dei fabbricati oggetto della presente.

Camporotondo Etneo, 28/11/2023


Il Responsabile dell'Area Tecnica
Dott. Antonio Giuseppe Sanfilippo