

Studio Tecnico
Progettazione e Topografia
Geometra
Salvatore Cali
Via Pantano, 20
95017 Piedimonte Etneo (CT)
C.F. CLA SVT 65105 G597A
P.IVA 02934050879

**Stima del canone di locazione di un immobile ubicato nel comune di Linguaglossa in via Mareneve denominato Chalet delle Ginestre – ETNA
NORD. Fg. 40 Part 94.**

PREMESSA

Il Comune di Linguaglossa con PEC del 01/04/2021 ha notificato allo scrivente Geom Salvatore Cali, nato a Piedimonte Etneo il 5/12/1965 e con studio in Piedimonte Etneo Via Pantano 20 P.IVA 02934050879, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania, PEC salvatore.cali@geopec.it, la Determina Dirigenziale n.243 del 31/03/2021 con cui si dà incarico allo scrivente per la determinazione del canone di locazione di alcuni immobili di proprietà comunale al fine di procedere ad una eventuale stipula di contratto di locazione.

Oggetto della presente stima è un fabbricato già adibito a Ristorante-Pizzeria e della relativa corte ubicato lungo la Mareneve che da Linguaglossa porta agli impianti di risalita di Piano Provenzana – ETNA NORD.

Consultati gli atti e la documentazione fornita per l'espletamento dell'incarico, si è proceduto ad un sopralluogo tecnico in data 4 agosto 2021, accompagnati da personale dell'UTC, nel corso del quale sono stati eseguiti tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state svolte inoltre indagini di natura tecnico-economica, anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento.

Fatte le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'INTORNO

Oggetto di valutazione è un fabbricato ad una elevazione oltre ad un piano seminterrato e la relativa corte, destinato e già utilizzato come ristorante - pizzeria ubicato sul versante Nord dell'Etna lungo la Via Mareneve che dal centro abitato di Linguaglossa porta agli impianti sciistici di risalita di Piano Provenzana .



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è posizionato su un lotto di terreno leggermente in pendenza che presenta una sistemazione a parcheggio su due livelli in pendenza che seguono l'andamento della strada Mareneve nel punto in cui la stessa ha un grande tornante, quindi i piazzali in terreno lavico battuto hanno le quote del piano terra nel punto a monte e la quota del piano seminterrato nel punto a valle.

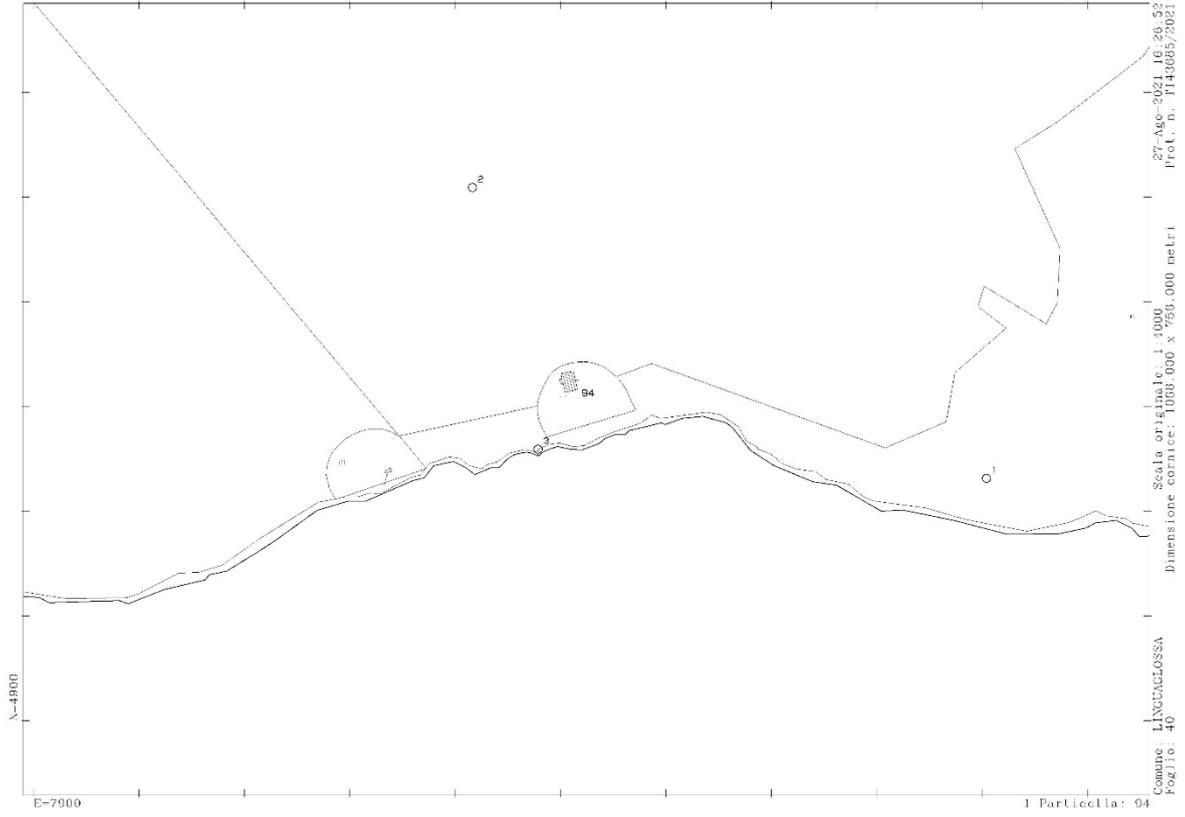
L'accesso allo stesso avviene attraverso la strada principale Provinciale Mareneve che non presenta alcuna delimitazione tra il nastro stradale e il terreno di pertinenza del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura mista in muratura e c.a., su due livelli, un piano terra adibito a sala ristorante, servizi e cucina; ed un piano seminterrato adibito a deposito, cisterna e locali tecnici per serbatoi e caldaia.

In fase di sopralluogo si evidenzia un buon stato di conservazione delle parti interne soprattutto nella dotazione dei servizi igienici, nelle pavimentazioni e negli intonaci, non è stato possibile la verifica degli impianti in quanto attualmente non vi sono forniture in essere

e quindi non è possibile valutare il funzionamento dell'impianto elettrico ed idrico. La parte esterna ha subito il degrado dovuto alle continue ricadute della cenere vulcanica ed alle condizioni atmosferiche, pertanto si rende necessaria la revisione del manto di copertura e la pulizia di tutte le grondaie e dei pluviali, c'è da dire che nonostante tutto all'interno non sono visibili tracce di infiltrazioni ed umidità. Gli infissi sono integri ed hanno una buona tenuta, solo quelli dei locali al piano seminterrato necessitano di sostituzione e/o riparazione. Sono integri i rivestimenti ed i sanitari dei locali a piano terra .

I locali quindi possono essere riattivati nella loro originaria destinazione con semplici lavori di manutenzione ordinaria e la installazione delle attrezzature.



27-Ago-2021 16:26:52
ProL. n. 1143685/2021
Scala originale: 1:4000
Dimensione cartice: 1068,000 x 758,000 metri
Comune: LINGUAGLOSSA
Foglio: 40

Inquadramento urbanistico

*L'area ricade in zona "C" nella perimetrazione dell'Ente Parco dell'Etna.
Il decreto istitutivo del Parco dell'Etna prevede le seguenti prescrizioni:*

Nella zona C è consentito.

- a) effettuare, sui manufatti esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo di cui alle lettere a, b, e c dell'art. 20 della legge regionale 71/78;*
- b) esercitare le attività agricole, effettuare mutamenti di colture, salvo il rispetto di vincolo paesaggistico di cui alle leggi 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431, le attività forestali, silvo-colturali e la pastorizia;*
- c) realizzare strutture edilizie (magazzini, depositi attrezzi, stradelle di accesso, cisterne, etc.) necessarie per la conduzione del fondo, utilizzando tipologie del patrimonio edilizio rurale etneo;*
- d) esercitare le attività sportive, con esclusione di quelle che possono compromettere la integrità ambientale e la tranquillità dei luoghi (automobilismo, motociclismo, mote—cross, trial, ecc.);*
- e) praticare il bivacco ed il campeggio nelle aree attrezzate;*
- f) esercitare ogni altra attività non elencata tra quelle vietate.*

E' altresì consentite:

- g) effettuare, sul costruito esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera d) dell'art. 20 della legge regionale 71/78;*
- h) effettuare il restauro di edifici di particolare pregio architettonico ambientale da destinare a finalità di fruizione del Parco;*
- i) realizzare nuove costruzioni ed effettuare trasformazioni edilizie e del terreno in quanto necessarie al raggiungimento delle finalità indicate nella legge regionale 98/81, art. 8, punto 3.*

Gli interventi di cui ai punti g), h) ed i) sono subordinati alla esecutività del Piano territoriale di coordinamento, di cui all'art. 18 della legge regionale 98/81.

Gli interventi di cui alle lettere g), h) e i) possono essere effettuati, prescindendo dalla esecutività del

Piano territoriale di coordinamento, soltanto nella ipotesi in cui tali interventi siano connessi alla necessità di ricostruzione derivanti da eventi vulcanici.

In tal caso gli interventi potranno essere effettuati, previo parere dei competenti organi del Parco e, nelle more, della loro costituzione, si potrà provvedere alle deroghe, con le modalità già previste dall'art. 30 della legge regionale 6 maggio 1981, n. 98, con decreti dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, previo parere del Consiglio regionale per la protezione del patrimonio naturale.

Nella zona C è vietato:

- a) realizzare nuove costruzioni ed operare trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, ad eccezione di quelle consentite nel paragrafo 4.1.1 .;*
- b) introdurre armi da caccia, esplosivi e qualsiasi mezzo distruttivo o di cattura e portare armi di qualsiasi tipo fuori dalle abitazioni se non per difesa personale e con la prescritta specifica*

autorizzazione dell'autorità di PS.

Al di fuori delle ipotesi di cui sopra, in caso di necessario attraversamento del territorio del Parco, le armi, di qualsiasi tipo, devono essere portate scariche e chiuse in apposite custodie.

E' fatta salva la disposizione relativa alla deroga al divieto di cui al punto c;

c) esercitare la caccia o l'uccellazione;

d) danneggiare, disturbare o catturare animali, compresi quelli appartenenti alla fauna minore, raccogliere o distruggere nidi o uova;

e) introdurre specie animali o vegetali estranee alla fauna e alla flora tipiche della zona;

f) abbandonare i rifiuti al di fuori degli appositi contenitori;

g) accendere fuochi all'aperto;

h) esercitare attività industriale, compreso quelle estrattive.

E' ammessa deroga:

- al divieto di cui al punto a) per la predisposizione dei piani di recupero ai sensi e nel rispetto delle norme della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;

- al divieto di cui al punto g) per le operazioni connesse alle attività agricole, silvo-colturali, forestali e pastorali;

- al divieto di cui alla lett. c), soltanto nelle zone C pedemontane, relativamente al solo coniglio selvatico secondo il calendario venatorio regionale;

- al divieto di cui alla lettera h) solo per le attività estrattive di basalto.

Consistenza

Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale

Il computo delle superfici è stato eseguito sulla base delle misure rilevate in sede di sopralluogo e di quelle desunte dalle visure catastali.

Computo delle superfici coperte (A)

Piano Terra mq. 195,00

Piano Seminterrato mq 195,00

TOTALE mq 390,00

Computo degli annessi Scoperti (B)

Corte e parcheggi in terreno naturale mq. 4.200,00

Terrazzi e cortili pavimentati mq. 100,00

TOTALE mq. 4.300,00



PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione è l'individuazione del canone di locazione dell'immobile in esame.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima, posto che le due parti contraenti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

La stima viene eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

Criterio e metodologia estimativa adottata

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione. Tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;
- la metodologia indiretta utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui abbiamo notizia di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;
 - l'approccio del costo che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale. Tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo
-

- che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;
- l'approccio finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito. I flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima. Tale approccio è forse il metodo maggiormente utilizzato nelle valutazioni a livello internazionale per quanto, in realtà, piccoli errori nella determinazione del tasso di sconto possono portare a rilevanti scostamenti nel valore stimato.

La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita, situazione che nel caso in oggetto viene ad avverarsi.

Successivamente si determinerà il canone annuo di locazione dell'immobile per come in seguito meglio esplicitato.

La determinazione del canone di locazione può essere effettuata normalmente tramite due distinti metodi di stima, il **primo metodo (diretto)** è il cosiddetto "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare; il **secondo metodo (indiretto)**, considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento.

STIMA DIRETTA

Nel caso specifico, per come sopra detto, la presenza di locazioni inerenti ad immobili a destinazione similari e comunque soggette allo stesso regime concessorio, permette di determinare il canone di locazione attraverso la metodologia diretta.

Si dovrà, quindi, procedere alla determinazione del canone direttamente e confrontando e rapportando il canone adottato per le altre locazioni di immobili di uguale destinazione

Precisamente si farà riferimento al " **Contratto di Locazione dell'immobile adibito a Ristorante posto in Linguaglossa Piazza Matrice e Registrato a Giarre il 22/12/2014 al n. 1082serie 3T**"

Il canone annuo fissato per tale locazione è pari a € 7.200,00 per una superficie pari a mq. 101,77; il canone a mq/anno risulta pari quindi a € 70,75.

Anche se la superficie dei locali della unità immobiliare oggetto della locazione è inferiore a quella di cui oggetto della presente, si ritiene di poter adottare equamente il canone annuo a mq ridotta al 50%, in quanto l'attività di riferimento è posta in zona centrale del paese, mentre il locale oggetto della presente perizia trovasi nella zona montana e con una potenzialità ricettiva penalizzata sia dalla distanza dal centro che dalle condizioni meteo di alcuni periodi dell'anno che non permettono l'agevole raggiungimento.

Si ritiene quindi congruo adottare un canone annuo pari a € 35,00/mq.

Calcolando quindi la superficie del locale oggetto della presente perizia pari a :

Mq. 195,00 circa per il piano terra

Mq. 195,00 * 40% per il piano seminterrato deposito

Mq. 4200,00 * 5% per la corte esclusiva

Si ha una superficie ragguagliata pari a mq 483,00circa

Per cui il canone annuo risulta pari:

Mq. 483,00 * € 35,00 = € 16.905,00

Canone mensile € 16.905,00 / 12 = € 1.408,75

STIMA INDIRECTA

Al fine di poter applicare tale metodologia di stima occorre preliminarmente stabilire il valore del bene e successivamente applicando la formula inversa della capitalizzazione dei redditi stabilire il reddito probabile annuo del fabbricato e quindi il relativo canone annuo.

Per la determinazione del valore del fabbricato si fa riferimento al prezziario DEI, e quindi si applica un Prezzo a nuovo al mq pari a € 1000,00 al mq.

Pertanto si ha:

Mq 390,00*€ 1000,00 = € 390.000,00 valore a nuovo del fabbricato

Valore attuale applicando un coefficiente di vetusta dell'immobile pari a 0,75

€ 390.000,00 * 0.75 = € 292.500,00

Per la determinazione del canone annuo si calcola prima il Reddito netto annuo applicando la formula:

$$R_n = V_m * r$$

R_n = Reddito netto annuo

V_m = valore di mercato

R = saggio di capitalizzazione (si applica un saggio di capitalizzazione pari a 4%)

R_n = € 292.500,00 * 4% = € 11.700,00

E quindi il reddito lordo determinato dalla somma al Reddito netto delle Spese poste a carico della proprietà:

$$RI = R_n + S$$

Dove si assume come spese una incidenza di circa il 25% annuo.

Quindi si ha che il canone annuo di affitto pari al reddito lordo è pari a:

$$RI = € 11.700,00 + € 2.925,00 = € 14.625,00$$

Canone mensile € 14.625,00 / 12 = € 1.218,75

Dalla media derivate dall'applicazione dei due criteri di stima si ha:

$$(Canone mensile a stima diretta € 1.408,75 + canone mensile a stima indiretta € 1.218,75) / 2 = € 1.313,75 \text{ in c.t. } € 1300,00$$

CONCLUSIONI

La presente perizia di stima è stata richiesta dal Comune di Linguaglossa scopo di determinare il canone di affitto di un locale ad uso Ristorante.

L'importo relativo è stato individuato seguendo la metodologia estimale sopra descritta e, in cifra tonda, è pari a **euro 1.300,00 mensili**.

Si rappresenta infine, che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per determinare il valore su indicato, si ritiene che nel caso in questione l'alea estimale possa essere fissata nel $\pm 10\%$.

La presente stima avrà valore solo, ed ovviamente, alla condizione preliminare e pregiudiziale che vengano rispettate ed effettuate le previsioni e le prescrizioni particolari, poste a base delle considerazioni ed ipotesi valutative, che in generale possono essere così riassunte:

- che l'immobile sia pienamente disponibile e libero da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il suo godimento, libero da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti.

La presente perizia di stima viene fornita al Comune di Linguaglossa, in ragione della Determina n. 159 del 30/03/2021 cod CIG Z682FF7AC0 e pertanto si fa esplicito diniego ad ogni tipo di utilizzo diverso da quello per cui è stato richiesto.

Piedimonte Etneo 13 ottobre 2021

Il Tecnico Incaricato
(geom. Salvatore Cali)
