

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE COMMERCIALE

AD USO TURISTICO RICETTIVO

CON TERRENO AGRICOLO DI OLTRE 3 ETTARI

SITO IN NOTO (SR) - C.DA BONFALA'

Dati catastali immobile: comune Noto, foglio: 305, particella: 609, sub 1, categoria catastale: D/8 (Uso commerciale)

Dati catastali terreno agricolo piena proprietà: comune Noto, foglio 305, particelle: 473, 474, 475, 122, 315, 506, 573, 576

Dati catastali porzioni di terreno accessorie (stradelle) proprietà in quota 5/275: comune Noto, foglio 305, particelle: 489, 496, 511, 512.

IL TECNICO: ING. DAMIANO R. GIURLANDO

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Premessa

Il sottoscritto Ing. Damiano R. Giurlando, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catania al n° B278, ha ricevuto mandato di effettuare la stima del valore commerciale di un immobile ad uso turistico ricettivo con annesso terreno agricolo di oltre 3 ettari sito in Noto (SR), c.da Bonfalà, censito in catasto fabbricati al foglio: 305, particella: 609, sub 1, categoria catastale: D/8 e in catasto terreni al foglio 305, particelle: 473, 474, 475, 122, 315, 506, 573, 576; altre porzioni di terreno accessorie costituenti stradelle o similari e in quota 5/275 sono censite in catasto al foglio 305, particelle: 489, 496, 511, 512.

A tale scopo il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari, ha esaminato gli immobili, ha realizzato una serie di fotografie dell'esterno e dell'interno dei fabbricati, ha prodotto indagini e accertamenti sufficienti per pervenire alle conclusioni qui di seguito riportate.

Fase Descrittiva

Caratteristiche tecniche e identificazione catastale

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Noto (SR), c.da Bonfalà, ed è un **Casale nobile** risalente al 1834, un feudo appartenuto alla nobile famiglia siciliana dei Modica di San Giovanni. La categoria è quella commerciale, la masseria si presta all'utilizzo di struttura ricettiva così come sala ricevimenti. La posizione è strategica per raggiungere tantissimi siti di interesse: 11km dal centro storico Barocco di Noto, 15km dal lido di Noto, 13km dalla spiaggia di Calamosche, 19 km da San Lorenzo, 24km da Marzamemi, 47 km da Ortigia, 95km dall'aeroporto di Catania.

La destinazione d'uso è commerciale e in particolare turistico-ricettiva e sala ricevimenti.

L'edificio ha una pianta di forma rettangolare, con ingresso principale dal lato sud, in cui un androne ci porta in una tipica corte interna in stile siciliano, da qui si accede a:

- n°2 alloggi al piano terra completi di bagno e angolo cottura;
- Deposito;
- Sala comune;
- Vano tecnico e alloggio custode;
- Sala ristorazione;
- Reception, corridoio, zona bagni a servizio del locale ristorazione (donne, uomini, diversamente abili, spogliatoio, bagno inservienti, cucina, deposito, locale lavanderia, 2 camere adatte a persone diversamente abili.

Sul lato est trovano luogo il palmento grande, il palmento piccolo e un frantoio: in queste porzioni di fabbricato la copertura è assente. Sul lato ovest oltre all'ingresso secondario dell'alloggio custode, trovano luogo n°6 camere con bagno in camera. Sul lato nord trova luogo un giardino recintato – sala esterna a servizio degli eventi.

Sul lato sud trovano luogo la piscina e il solarium piastrellato.

Dalla corte interna n° 2 scale, una nel lato nord-est, l'altra nel lato sud-ovest, portano al piano 1, rispettivamente a n° 6 camere allo stato rustico, e al piano nobile – oggi adibito in parte ad alloggio gestore ed in parte appartamento allo stato rustico; completano il piano primo i terrazzi e i balconi.

Il lotto di vendita comprende anche un terreno agricolo avente superficie di oltre 3 ettari, in particolare 30.568mq.

L'edificio è stato parzialmente restaurato nel 2005, servono ad oggi opere edili di completamento, così come di ordinaria manutenzione al fine dell'utilizzo e della conservazione del bene. Sono presenti delle vasche di riserva idrica oltre ad un pozzo attrezzato con trivella per irrorare l'acqua.

Uno dei pregi di questa struttura è la vicinanza con la rete autostradale, fonte di rumore nel silenzio della campagna; è possibile tuttavia annullare totalmente i rumori attraverso l'installazione di "barriera a verde" così come l'utilizzo di pannelli fonoassorbenti.

La stima e la vendita verranno effettuate con formula "a cancello chiuso", quindi comprese nella vendita ci saranno le attrezzature presenti.

Riferimenti urbanistici

Questi i titoli edilizi di costruzione e trasformazione dell'immobile:

- Epoca di costruzione del fabbricato è antecedente il 1942;
- Concessione edilizia n°58/2010 rilasciata in data 28/04/2010 per opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia;
- Cila edilizia in sanatoria prot. 56643 del 21/10/2022.

Conservazione, manutenzione, commerciabilità

Sufficiente lo stato di conservazione e manutenzione.

Buono il grado di commerciabilità.

Calcolo superficie commerciale

	Tipologia	Superficie	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
Immobile costruito PT (Alloggi, accessori, ristorazione e servizi)	Struttura ricettiva	1.156 mq	1	1.156mq
Palmenti e frantoio	Porzioni di immobile con copertura assente	536 mq	0,25	134mq
Corte interna	Corte tipica Siciliana	391 mq	0,25	98mq

Giardino eventi	Porzione di giardino recintato per gli eventi	529mq	0,25	132mq
Piscina e solarium PT	Solarium piastrellato e piscina per gli eventi	480mq	0,25	120mq
Terrazzini alloggi PT	Terrazzini	100mq	0,25	25mq
Immobile costruito P1 (Alloggi, accessori, ristorazione e servizi)	Struttura ricettiva	520 mq	1	520mq
Balconi e terrazzi P1	Balconi e terrazzi	97 mq	0,25	24 mq

La superficie commerciale totale è 2.209 mq.

Stima per parametri tecnici

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima è quello comparativo con gli altri immobili simili presenti sul mercato e i dati OMI forniti dall'agenzia del territorio; stabiliremo una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima per conoscere il più probabile valore di mercato. È consuetudine che per le unità immobiliari urbane, la superficie stimabile, è data dalla superficie coperta, ovvero dalla superficie calpestabile più i muri perimetrali, e il 25% della superficie dei ballatoi e del terrazzo. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono: l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta, l'incidenza delle parti comuni, la situazione del mercato locale nella analisi domanda / offerta, il grado di commerciabilità e le

attrezzature, prenderemo il valore di mercato di 360€/mq; moltiplicando la superficie commerciale per i valori di mercato al metro quadro otteniamo

$$\text{mq } 2.209 \times 360\text{€/mq} \cong \mathbf{795.000\text{€}}$$

Calcoliamo il valore del terreno agricolo, qualità seminativo arborato, secondo i valori agricoli medi per ogni ettaro dalla sottostante tabella:

Tipologia	Superficie	Valori agricoli medi per ogni ettaro
Seminativo arborato	29.932 mq = 2,9932Ha	6.800€/Ha
Seminativo arborato (terreno accessorio – stradella o similare) in quota 5/275	5.253 mq x (5/275) = 96mq = 0,0096Ha	6.800€/Ha

$$3,0028\text{Ha} \times 6.800\text{€/Ha} \cong \mathbf{20.000\text{€}}$$

Il valore totale di stima dei beni esaminati è in un intorno di **815.000€** che rappresenta il più probabile valore di mercato, previo oscillazioni del mercato immobiliare.

Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata nonché l'assenza di fini e interessi personali ovvero soggettivi.

Noto, 08/07/2022

firma : _____

