

PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO



Oggetto:Accertamento del più probabile valore di mercato di un fabbricato residenziale alla data del 25.01.2022 ubicato in Arzachena loc. Lu Postu e ricadente in zona F2 (Zona Turistica di completamento della fascia costiera) del vigente strumento urbanistico comunale e distinto in catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 433 ,di proprietà della _____ con sede in _____ , p.iva _____

ARZACHENA 18/01/2022

Il sottoscritto _____, libero professionista con studio in _____ con numero _____ è stato incaricato dal liquidatore della soc _____

di redigere la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore del fabbricato in oggetto.

RELAZIONE

La relazione contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile nel quale sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi.

Una firma manoscritta in inchiostro scuro, probabilmente quella del perito o del liquidatore.

DATI CATASTALI

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari– Territorio Servizi Catastali (proprietà per 1/1).

A- Fabbricato Foglio 30, particella 433, Cat. A/7, Cl. 3 vani 6,5. Le consistenze rilevate sono: superficie coperta mq. 132 , esclusi terrazzi coperti mq 122.

B- Terreni Foglio 30 , particelle 805,775,780,789,786,785,829,790,828,808 e 810 per la piena proprietà (giardino adiacente al fabbricato) e le particelle 593 per la quota di 132/1000 di proprietà, particella 824 per la quota di 338/1000 di proprietà (strada di accesso ai lotti in comune con gli altri immobili).

CARATTERISTICHE GENERALI

L'intero immobile è composto da un appezzamento di terreno di circa mq. 13393, all'interno dei quali sorge l'immobile residenziale composto da un unico corpo di fabbrica edificato negli anni 70 con Licenza Edilizia 265/1972 e completato nel 1996 con la Concessione Edilizia di condono n.341/1996.Lo stesso si sviluppa su un'unico piano , con copertura a falde, composto da patio di ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio,tre camere e tre bagni con verande coperte . Lo stesso risulta essere conforme al progetto approvato, vi è inoltre conformità con la scheda catastale. L'immobile dista circa un centinaio di metri dal mare con spiaggia pubblica. La tipologia costruttiva è prettamente della Costa Smeralda. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Il sopralluogo ha evidenziato che la veranda coperta lato nord-Ovest è stata chiusa nelle pareti con infissi ricavandone una volumetria in difformità al progetto approvato e all'accatastamento, non sono state riscontrate altre difformità. Tale discrepanza non è sanabile urbanisticamente , l'unica operazione fattibile è eliminare gli infissi e riallineare quindi lo stato di fatto come quello in concessione. Allo stato attuale quindi l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, ma lo puo' diventare come sopradescritto con un intervento quantificabile in poche ore lavorative di un serramentista, costo modesto che non incide sulla valutazione economica finale della villetta.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Le consistenze rilevate sono: superficie coperta fabbricato mq.132 , aree scoperte mq 13393, si tiene conto che il terreno risulta essere ad oggi vincolato paesaggisticamente e poiche' ricade nella fascia di rispetto dei 300 metri dal mare è inedificabile.

PROCEDIMENTI DI STIMA

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si riportano le due procedure di stima – Metodo Comparativo e Metodo del Reddito.

- Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

- Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

STIMA PER COMPARAZIONE

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Sassari, comune di Arzachena si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 4500,00 al mq. In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione minima di € 4350,00 e massima di € 4800,00 al mq. riferita all'intera superficie coperta . Ciò posto si osserva che il fabbricato in esame offre la peculiarità di una massima utilizzazione degli spazi disponibili. Si dovrà pertanto valutare per la struttura in esame, l'incremento del valore unitario, riferito alla superficie complessiva.

Per queste ultime il valore unitario da attribuire alla superficie, risulterebbe pari a €/mq. 15,00. Il valore così calcolato, tiene conto della maggiore utilizzazione delle superficie rispetto agli edifici di tipo comune e come già si è avuto modo di rilevare, l'immobile in questione, prescindendo dalle peculiarità architettoniche e strutturali che lo



caratterizzano, può realizzare internamente, in virtù di avvedute scelte, delle ottimali condizioni di lavoro non sempre riscontrabili in altri compendi. Si ha pertanto:

€ /mq 4500,00 x mq. 132,00	€ 594'000,00
€ /mq 15,00 x mq. 13393	€ 200'895,00
Per cui l'intero immobile ha un valore di	€ 794'895,00

STIMA PER REDDITO O CAPITALIZZAZIONE

L'ipotesi su cui si basa è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere, ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto. Il procedimento analitico pone il V_c eguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione". Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale A_0 di n annualità a costanti e posticipate. Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito si effettuerà una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle riportate dalle riviste specializzate del settore, che per gli immobili simili a riportano un valore di €/mq. mese 35,00 si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile pari a e per mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 35,00 x 132 mq. x 12 = € 55'440,00. Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (3% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 37'144,00 costanti per venti anni, che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un **valore dell'immobile pari a € 778'286,00.**

Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 794'895,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

CONCLUSIONI

In adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver preso visione degli atti interessati al fabbricato nell'oggetto della perizia, lo scrivente successivamente, nel suo studio in Arzachena, ha redatto la presente relazione pervenendo alle conclusioni, che di seguito



integralmente e fedelmente sono riportate. Da quanto precedentemente esaminato si evince che il valore dell'immobile ricavato dalle due stime presentate è coincidente.

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a € 785'000,00 (settecentoottantacinquemilaeuro).

VALORE IMMEDIATO REALIZZO

Intendendo per tale la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di sei mesi dalla disponibilità dell'immobile stesso, e tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presunto valore di "immediato realizzo" in caso di vendita a terzi dell'immobile è indicabile in : 750'000,00(settecentocinquantamilaeuro).

Il bene oggetto di stima risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica, si provvede quindi alla redazione della certificazione utile alla vendita. La ricerca ipotecaria presso la conservatoria ha evidenziato la presenza dell'iscrizione allegata alla presente.

Tanto il consulente sottoscritto è riuscito ad appurare nell'espletamento dell'incarico conferitogli e, secondo la sua migliore conoscenza di merito interpretare e di tanto egli da integralmente e fedelmente atto con la presente relazione, in calce alla quale, lo stesso poi si sottoscrive.

