

**STIMA IMMOBILIARE
APPARTAMENTO SITO AL TERZO PIANO DI UN'IMMOBILE SITO IN VIA VIENNA
11 SASSARI**

Arch. Roberta Ruiu
Sassari, 24/11/2023

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

Fabbricato sito nel comune di SASSARI (SS) VIA VIENNA 11 - VIA PARIGI 12 (indirizzo della pianta catastale).

COMMITTENTI

OMISSIS (CF OMISSIS)
OMISSIS (CF OMISSIS)
OMISSIS (CF OMISSIS)
OMISSIS (CF OMISSIS)
OMISSIS (CF OMISSIS)

CONSULENTE TECNICO

Architetto Roberta Ruiu, nato a Sassari il 22/08/1987 e residente nel Comune di Sassari (SS), Via POLITEAMA 2, codice fiscale RUIRRT87M62I452R, iscritto all'Albo Ordine Architetti della Provincia di Sassari al numero 981 dal 15/03/2019.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e messi in vendita e/o contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Architetto Roberta Ruiu, avendo ricevuto incarico dai soggetti presenti alla voce "COMMITTENTI E PROPRIETARI", in data 23/10/2023, di redigere perizia di Stima per MCA (Market Comparison Approach), al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	SASSARI (SS)
Indirizzo:	VIA VIENNA 11, 07100 SASSARI

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso il sistema territoriale SISTER, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune: **SASSARI (SS)**
Indirizzo: VIA VIENNA 11, 07100
SASSARI

Descrizione e confini

Appartamento si colloca al terzo piano di una palazzina, composta da 6 piani fuori terra, collocata nel rione di MONSERRATO – SAN PIETRO - PIANDANNA

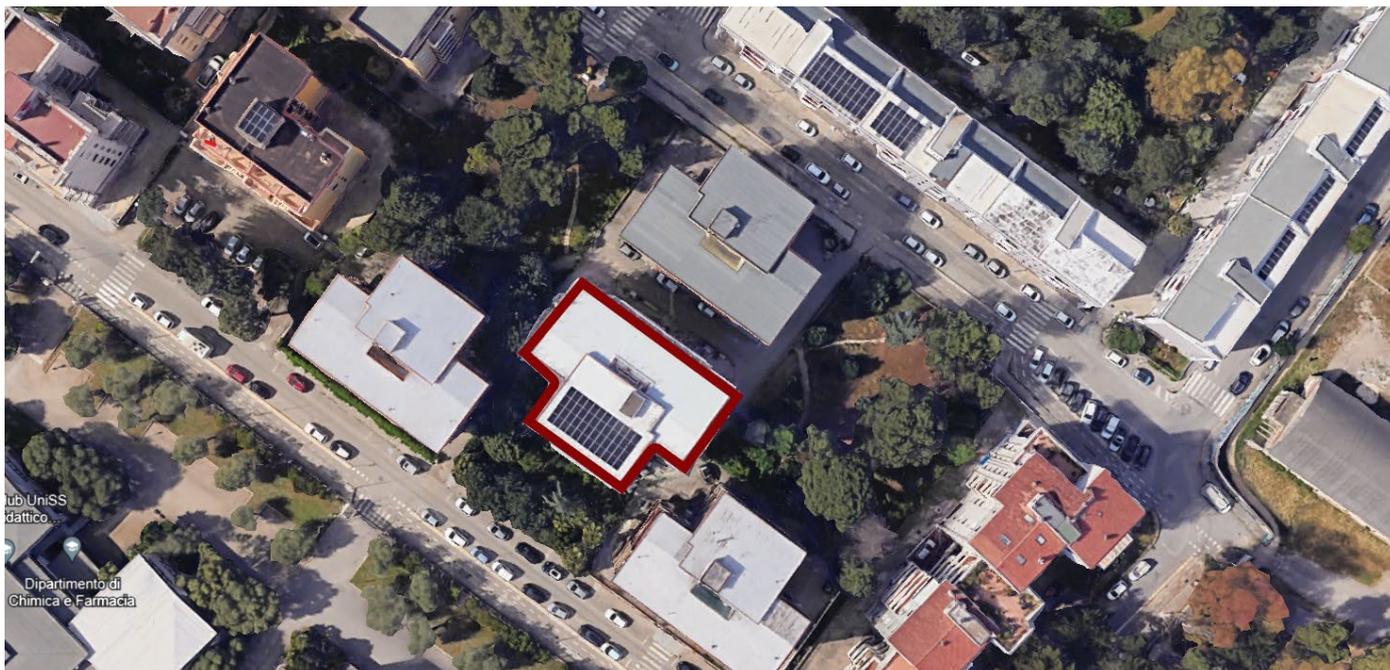
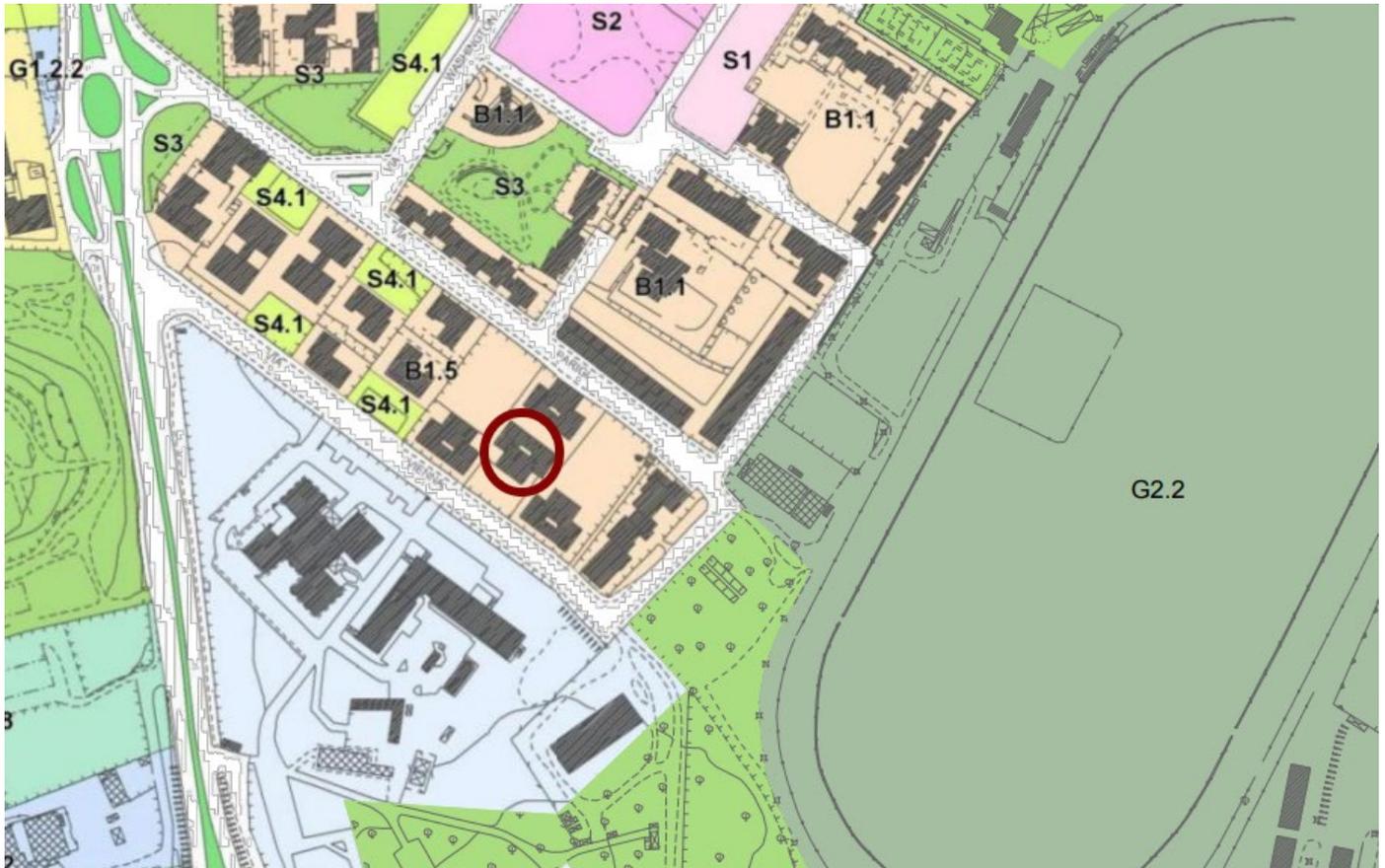


Foto Aerea

L'intero complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità immobiliare è costruito su terreno pianeggiante, dotato di spazi esterni di uso comune con zone verdi, vialetti di accesso e percorsi di accesso per le autorimesse.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha forma regolare e si sviluppa su 6 piani fuori terra e che comprende 16 unità abitative distribuite su un unico corpo scala. Il collegamento verticale ai piani è assicurato da un ascensore e da una scala che accede ai pianerottoli ed ai corridoi ai piani. I box auto chiusi associati alle abitazioni sono ubicati al piano terra nell'edificio.



Stralcio Puc_ZONA B1.5

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
OMISSIS	Proprietà	3/4
OMISSIS	Proprietà	1/20

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Foglio: 125
 Mappale: 711
 Subalterno: 68
 Categoria: A/2
 Consistenza: 6,5 vani
 Rendita catastale: € 939,95
 Valore catastale: € 129.630,30

Tipologia Zona OMI	Stato conservativ o	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massim o	Superfici e	Minim o	Massim o	Superfici e
Abitazioni civili	NORMALE	950	1.450,00	Lorda	4,4	6,4	Lorda

Quotazione immobiliare per la zona OMI del comune di Sassari fornito dall'agenzia delle entrate.

Al piano terra è presente la pertinenza dell'unità immobiliare, un box auto categoria catastale C/6.

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	125
Mappale:	711
Subalterno:	89
Categoria:	C/6
Consistenza:	20 mq
Rendita catastale:	€ 120,85

Dati Urbanistici e stato giuridico

Edificio civile in zona edificabile B1.5.

Stato di conservazione e manutenzione generale

Il Fabbricato plurifamiliare è stato costruito intorno agli anni '70. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato esterno è in ottime condizioni in quanto è, alla data odierna, in fase di conclusione il bonus 110%, che ha interessato le pareti di tamponamento esterne, con applicazione del cappotto termico. Con il medesimo Bonus, nelle parti condominiali è stato sostituito l'impianto di sollevamento, per il cui funzionamento è stato installato un impianto fotovoltaico, come si evince dalla foto aerea mostrata in precedenza.

Stato di conservazione e manutenzione appartamento

L'appartamento nel 2010 è stato oggetto di una ristrutturazione interna, che ha definito la modifica degli ambienti interni, messa a nuovo dei bagni e il rifacimento degli impianti tecnologici, escluso l'impianto di riscaldamento, in quanto condominiale. L'intera ristrutturazione non ha comportato modifiche alla struttura portante, costituita da uno scheletro portante di travi e pilastri in calcestruzzo armato e forati di tamponatura.

Finiture

Le finiture utilizzate nell'appartamento sono di buona qualità, il pavimento posato è un gres effetto legno che si estende su tutta la superficie, porte in legno laccate bianche, rivestimenti ceramici nei servizi igienici e smalto lavabile in cucina.

Atti di provenienza

La situazione attuale di suddivisione tra i proprietari è determinata dall'atto di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/2007 - UU Sede SASSARI (SS) Registrazione Volume 1394 n. 48 registrato in data 11/01/2008 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 335.1/2008 - Pratica n. SS0010343 in atti dal 14/01/2008

Certificazioni

Sono presenti tutte le certificazioni di rispondenza degli impianti idrico, elettrico e gas.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia **MCA (Market Comparison Approach)**, che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per il computo della superficie commerciale si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750. Da questa norma sono stati tratti i coefficienti di differenziazione delle superfici.

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno		6,67	5,85	36,52
Cucina-Pranzo		4,04	3,82	17,12
Disimpegni		1,77	1,32	2,32
Camera matrimoniale		3,73	3,94	15,11
Camera singola 1		4,52	3,99	18,46
Camera singola 2		4,19	4,19	14,69
Bagno zona notte		1,79	2,59	5,06
Bagno zona giorno		1,51	2,63	4,04
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		113,32
		Superficie commerciale		113,32

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Pareti esterne da 75 cm		33,26	0,75	24,95
Pareti esterne da 60 cm		3,36	0,60	2,01
Parete divisoria appartamenti		22,73	0,30	6,81
Superfici pareti perimetrali esterne (50%)		Superficie lorda		33,78
		Superficie commerciale		16,89

Le superfici delle pareti perimetrali eccedono il 10% della superficie calpestabile, per cui verrà assunto il valore di 11,3.

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Tramezzature interne da 12 cm		16,29	0,12	1,95
Tramezzature interne da 10 cm		16	0,10	1,60
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		3,55
		Superficie commerciale		3,55

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone soggiorno		1,02	9,17	10,54
Balcone camera singola 1		6,73	0,94	7,30
Loggia		3,37	0,94	3,17
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (25% balconi; loggia 35%)		Superficie lorda		21,01
		Superficie commerciale		5,56
Pertinenze	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Box auto uso esclusivo		5	4	20
Superfici pertinenze (50%)		Superficie lorda		20
		Superficie commerciale		10

Superficie utile netta	133,32
Superficie utile lorda	191,66
Superficie commerciale	143,73

Per arrotondamento di prenderà come superficie commerciale **144mq.**

Per determinare un prezzo medio da considerare per la stima, sono state prese in considerazione i prezzi di immobili simili nella stessa zona.

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	<i>Appartamento via Vienna 11</i>	<i>Via Parigi 15</i>	<i>Via Madrid</i>	
Dati prezzi di vendita					
2	Prezzo di vendita	€ 229.000	€ 150.000	€ 250.000	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	144	110	140	144
8	Differenziale	0	-34	-4	
9	Prezzo al m ² Superficie	€ 1.590,27	€ 1.363,63	€ 1.785,71	
Livello di piano					
12	Piano	Terzo	Primo	Terzo	Terzo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
Orientamento [Prezzo]					
20	Orientamento prevalente	Nord Ovest	Nord	Nord	Sud Est
Manutenzione esterna edifici [Prezzo]					
25	Livello di manutenzione esterna	Ottima	Scadente	Ottima	Ottima
26	Valore numerico	5	0	5	5
Affacci					
35	Qualità affaccio prevalente	Buono	Buono	Buono	Buono
36	Valore numerico	1	1	1	1
37	Differenziale	0	0	0	
Accesso					
38	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
39	Valore numerico	0	0	1	1

Dalla tabella comparativa si evince un prezzo medio di **1579,87 €/mq.**

Per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile è necessario moltiplicare il prezzo medio per un coefficiente correttivo, ottenuto mediante apposito software, in cui sono state inserite le caratteristiche dell'appartamento, come si evince dall'immagine.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			Prezzi marginali		
Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00		PCA	1,000 x	0
Piano senza ascensore			PSA	x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		ORI	1,000 x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05		ESP	1,050 x	10.990
Affaccio	Su strada: 1,00		AFF	1,000 x	0
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05		TAG	1,050 x	10.990
Balconi	Con due balconi: 1,05		BAL	1,050 x	10.990
Distribuzione	Normale: 1,00		DIS	1,000 x	0
Luminosità	Normale: 1,00		LUM	1,000 x	0
Vetustà	53 anni VET inserito		VET	0,700 x	-65.940
Finitura	Ordinaria: 1,00		FIN	1,000 x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00		MAN	1,000 x	0
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00		RIS	1,000 x	0
Efficienza energetica	Classe B: 1,00		EFF	1,000 x	0
Locazione	Libero: 1,00		LOC	1,000 x	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00		STA	1,000 x	0
Parcheggio	Normale: 1,00		PAR	1,000 x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		TRAS	1,000 x	0
Traffico	Normale: 1,00		TRAF	1,000 x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00		ZON	1,000 x	0
Produttività	1		PROD	1,000 x	0
Altro			ALT	=	
Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,810338			Coefficiente correttivo 0,810338		-41.688

Da cui:

$$1579,87 \times 0,8103 = 1280,16 \text{ €/mq}$$

Tale valore è ritenuto ulteriormente valido in quanto si attesta nella media quotazioni immobiliari semestrali per la zona territoriale omogenea (zona OMI) fornito dall'agenzia delle entrate.

Conclusioni

Il sottoscritto Architetto Roberta Ruiu, con studio in Sassari, Piazza Cavallino de Honestis, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 981, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto è attualmente pari a

€ 184.343,04 (diconsi euro centoottantaquattromilatrecentoquarantatre/28).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Sassari, 24/11/2023

IL TECNICO
 ROBERTA RUIU
 ARCHITETTO

Arch. Roberta Ruiu

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

- Planimetria Catastale
- Chiarimenti_Allegato C DPR 138