

Stima del valore di mercato
di un immobile sito in Arcavacata di Rende (CS)
di proprietà della NUOVA CARREL s.p.a.

Cosenza, li 27.07.2009



RELAZIONE DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI n°4
UNITA' IMMOBILIARI DEL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO PER CIVILE
ABITAZIONE UBICATO IN ARCAVACATA DI RENDE (CS)

1. GENERALITA'

Oggetto della presente relazione è la stima del più probabile valore di mercato di quattro unità immobiliari, destinate a deposito, di un edificio per civile abitazione sito in Via della Chiesa, snc nel Comune di Arcavacata di Rende (CS).

2. METODO DI STIMA USATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stato usato il ***criterio di stima sintetico***, per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

Nel criterio si è tenuto conto, in termini di incremento o di decremento, dell'insieme dei parametri formativi di definizione concreta, statisticamente accettabile, del ***più probabile valore*** del bene, seguendo le seguenti fasi operative:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile in senso statistico ***medio ideale***;
- definizione dei vari parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione di ciascun immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente assumere coefficienti, incrementali o



decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

3. APPLICAZIONE DEL METODO

3.1 Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

E' stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di locali destinati a deposito situati in un intorno zonale centrale abbastanza ristretto, in fabbricati multipiano con epoca di costruzione intorno agli anni 2005 – 2009 ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente di fascia **medio alta**.

Non sono stati tenuti in considerazione i dati acquisiti relativi ai prezzi degli atti di compravendita, in quanto tali prezzi in genere sono teorici, si basano su valori catastali e di rado risultano in linea con i prezzi effettivi di mercato.

Dall'indagine svolta presso agenzie e società di intermediazione immobiliare, oltre che da informazioni reperite nella zona di riferimento, è risultato che sono in atto trattative e si sono concluse compravendite di unità immobiliari simili a quelli in oggetto con prezzi variabili tra 1.000,00 €/m² ed 1.200,00 €/m² in relazione alle caratteristiche dei diversi locali che fanno essenzialmente riferimento ai parametri, utilizzati nella presente metodologia, per definire in termini incrementali o decrementali il valore dei locali di riferimento rispetto ad un medio ideale.

Effettuando una media dei valori unitari (prezzo €/m²) degli immobili individuati si ottiene un valore corrente di mercato unitario di un immobile statisticamente definibile **medio ideale di riferimento** pari a €/m² 1.100,00.



3.2 Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

I parametri presi in esame sono:

- ❖ parametro posizionale (ubicazione, utenza, posizione);
- ❖ parametro costruttivo relativo ad edificio (struttura, finitura, impiantistica);
- ❖ parametro funzionale (posizione nell'edificio, qualità degli affacci, dimensione complessiva, servizi annessi, caratteristiche funzionali);
- ❖ parametro estetico – architettonico dell'edificio.

3.3 Comparazione parametrica dell'immobile a quella di riferimento

La comparazione dei parametri relativi agli immobili in esame a quello prima definito **ideale di riferimento** avviene con l'applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento in positivo o in negativo di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria **media**.

3.3.1 Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per una valutazione economica dei quattro locali in oggetto, risulta pari a:

$$K_{\text{totale}} = k_p \times k_c \times k_f \times k_u \times k_a$$

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I locali oggetto di perizia fanno parte di un edificio per civile abitazione ubicato in Via della Chiesa, snc nel Comune di Arcavacata di Rende e sono situati al piano seminterrato dello stesso edificio.

La zona in cui sono ubicati i locali è servita dai sistemi di trasporto urbano ed è da considerarsi solo residenziale, in quanto non vi sono attività commerciali.

L'edificio, costruito nel 2008, ha la struttura portante in cemento armato e si eleva per tre piani fuori terra, compreso il sottotetto, oltre al piano seminterrato.



Allo stato attuale, il piano seminterrato dell'edificio in cui sono ubicati le quattro unità immobiliari oggetto di stima, è racchiuso perimetralmente da una muratura di spessore 30 cm intonacata sia all'interno che all'esterno. La pittura dei muri esterni è del tipo a quarzo di color rosa antico. L'accesso al piano è consentito da una scala di particolare pregio architettonico rivestita interamente sia nell'alzata che nella pedata da pietra di spessore 3 cm di tipo calcareo di colore bianco, mentre le ringhiere sono in ferro battuto. La scala di accesso, inoltre conduce su un ampio terrazzo di ingresso pavimentato con gres porcellanato di dimensioni 15x30 cm di colore rosso mattone. I locali all'interno sono realizzati con pavimento flottante e sono separati da pareti mobili in legno, alluminio e vetro camera.

Sullo stesso piano sono presenti n. 4 bagni più uno per disabili avente i requisiti previsti dalle leggi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Tutto il piano è dotato di impianto di climatizzazione e di illuminazione nel rispetto della normativa vigente.

I servizi igienici sono rivestiti fino all'altezza di 2,20 m con piastrelle in gres porcellanato tipo mosaico. I sanitari sono del tipo sospeso pozzi ginori serie "Quinta".

DATI CATASTALI

Le quattro unità immobiliari oggetto di stima sono riportati all'Agenzia del Territorio di Cosenza-Comune di Rende al fg. 18 particella n°593, sub 1-2-3-4- categoria C/2 classe II^a – zona censuaria 2.

CALCOLO SUPERFICI

La superficie commerciale di ogni singola unità immobiliare, determinata al lordo delle murature perimetrali e di eventuali balconi e terrazzi è pari a:

- foglio 18 part.lla 593 sub 1= 91,00 mq;
- foglio 18 part.lla 593 sub 2= 88,00 mq;
- foglio 18 part.lla 593 sub 3= 86,00 mq;



- foglio 18 part.IIa 593 sub 4= 88,00 mq;

Esiste inoltre un superficie comune (disimpegno) di m² 43,00

totale sup. commerciale = 396 mq

VALUTAZIONE

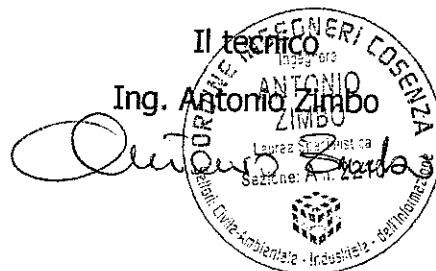
Attribuendo un valore unitario di € 1.100,00/mq di superficie commerciale, si ha che il più probabile valore di mercato dei locali in oggetto è pari a:

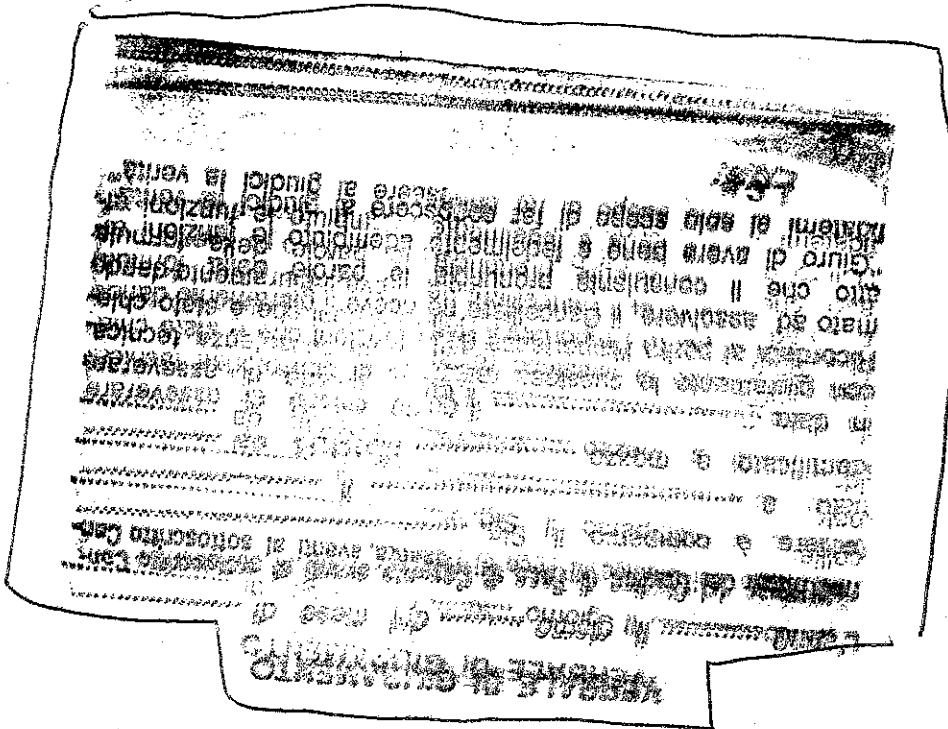
$$V = 396 \text{ mq} * € 1.100,00 = € 435.600,00$$

Allegati:

- planimetria catastale degli immobili oggetto di perizia;
- Visure catastali degli immobili oggetto di perizia;
- Piante immobili oggetto di perizia.

Cosenza, lì 27.07.2009





n° 4907/09 Reg. Cons.

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno 20 del mese di luglio
 nell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza, avanti al sottoscritto Cancelliere e contro il Sig. ZIMBO ANTONIO
 nato a COSENZA il 11/4/51
 identificato in n. PA. 015246.H.T rilasciata da R.C.
 In data 05/2/2008 il quale chiede di asseverare
 con giuramento la veridicità della relazione di consulenza tecnica.
 Ricordato al pmo il contenuto delle funzioni che è stato chiamato ad assolvere, il Cancelliere ne riceve il giuramento dando atto che il conciliante pronuncia le parole della formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

L.C.S. Antonio Zimbo

IL CANCELLIERE GI
Luca...

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €14,62
 Agenzia QUATTORDICI/62
 Entrate
 00021220 00008156 00000041
 00354012 28/07/2009 08:03:15
 0001-00009 DF5300838A67C468
 IDENTIFICATIVO : 01081952477031

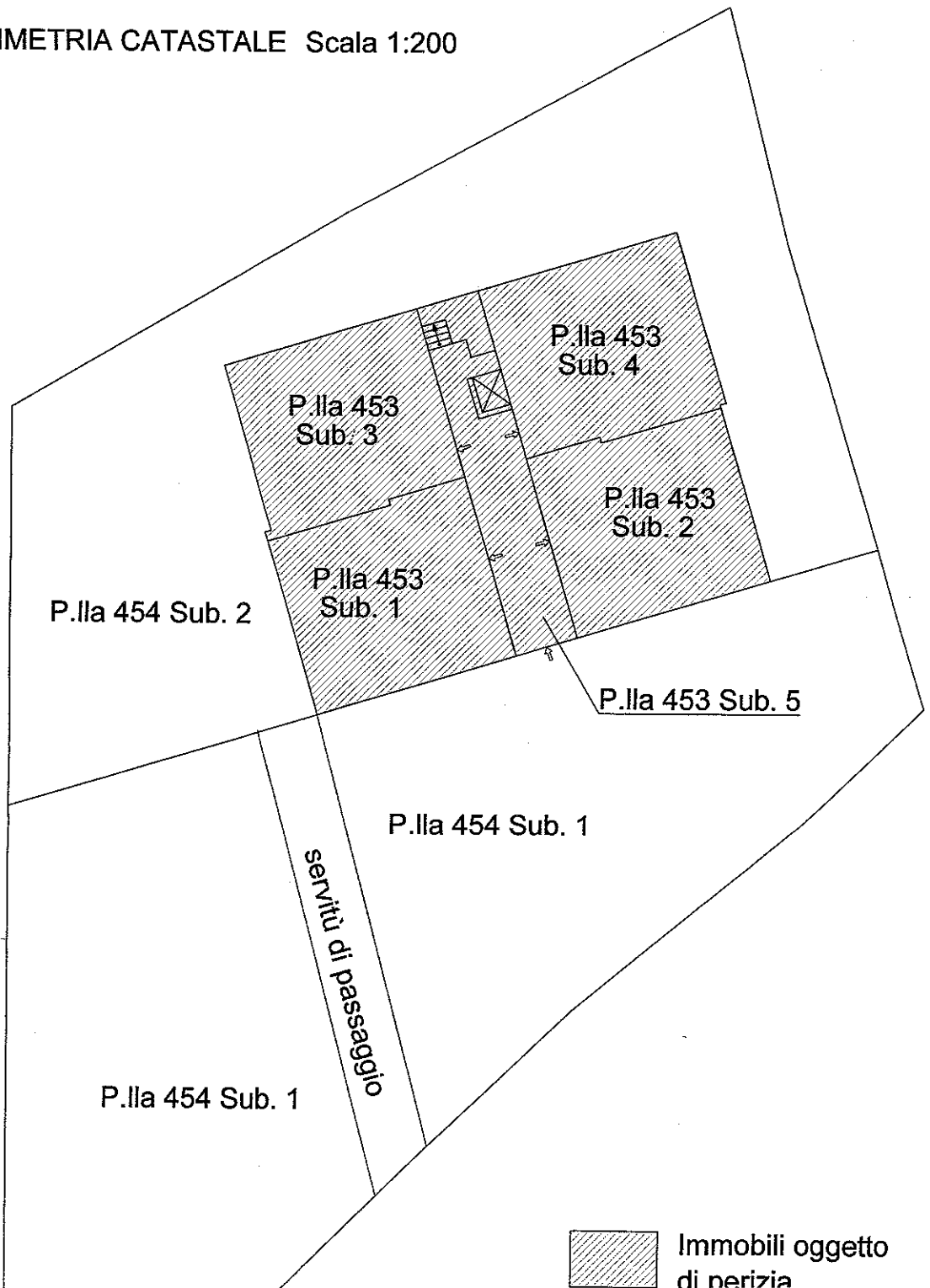


ALLEGATO 1

(Planimetria Catastale immobili oggetto di perizia)



PLANIMETRIA CATASTALE Scala 1:200



 Immobili oggetto di perizia

ALLEGATO 2

(Visure Catastali immobili oggetto di perizia)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2009

Dati della richiesta	Denominazione: NUOVA CARREL - S.P.A.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA NUOVA CARREL - S.P.A. con sede in FRASCATI C.F.: 01185930359

1. Unità Immobiliari site nel Comune di RENDE(Codice H235) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		18	593	1	2			C/2	2	82 m ²	Euro 254,10	VIA DELLA CHIESA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2008 n. 42459 .1/2008 in atti dal 11/08/2008 (protocollo n. CS0349179) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		18	593	2	2			C/2	2	79 m ²	Euro 244,80	VIA DELLA CHIESA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2008 n. 42459 .1/2008 in atti dal 11/08/2008 (protocollo n. CS0349179) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		18	593	3	2			C/2	2	84 m ²	Euro 260,29	VIA DELLA CHIESA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2008 n. 42459 .1/2008 in atti dal 11/08/2008 (protocollo n. CS0349179) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		18	593	4	2			C/2	2	86 m ²	Euro 266,49	VIA DELLA CHIESA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2008 n. 42459 .1/2008 in atti dal 11/08/2008 (protocollo n. CS0349179) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - FRTRFRZ

Data: 16/07/2009 - Ora: 13.06.45

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2009

Visura n.: 644466 Pag: 2

Fine

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Totale: m² 331 Rendita: Euro 1.025,68

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NUOVA CARREL - S.P.A. con sede in FRASCATI DATI DERIVANTI DA	01185930359*	(1) Proprieta' per 1/1
/ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 11516 .1/2008 in atti dal 21/05/2008 Repertorio n. : 13019 Rogante: MATTIELLI LAURA Sede: TIVOLI COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - FRTRFRZ

ALLEGATO 3
(Piante immobili oggetto di perizia)

