
COMUNE DI BIVONA

Perizia Estimativa

UN IMMOBILE SOTTOTETTO

Committente:

nato a

fiscale dichiaratomi:

Studio Tecnico ng. Giuseppe Paolo Carubia

Sede - Bivona C.da Canfuto snc

N.854 Albo Ingg. AG -

Bivona 13/06/2020

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

- Immobile Civile ubicato a Bivona (AG) - Contrada Canfuto snc, di proprietà dei Sig.ri

e

entrambi figli del Committente.

Ne vengono in possesso giusto atto di Donazione Rogato in Cammarata in data 11/08/2017 dalla Dott.ssa Adrana Pizzuto, Notaio in Cammarata, Rep. n.41231 Racc. n.12834

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	480	7		C/2	3	160 mq	176 mq	247,90	3	

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale sottotetto adibito a locale deposito; anche se vi sono dei divisori, di fatto non possiede le caratteristiche necessarie per essere adibito a civile abitazione.

E' ubicato al terzo ed ultimo piano di un edificio condominiale privo di ascensore; il fabbricato è stato realizzato negli anni '80 ed ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria; lo stesso è composto dal Piano terra destinato a magazzini e garage, Piano Primo e secondo destinati a civile abitazione, e Piano Terzo destinato a Locale deposito.

Successivamente, nel 2003 è stato realizzato il tetto di copertura con struttura in metallo e con Concessione edilizia n.67/03 rilasciata dal Comune di Bivona. L'altezza dei locali è variabile con la falda del tetto, l'altezza media è di circa m.2,50.

Le finiture sono costituite da: pavimenti in discreto stato di conservazione, realizzati in mattonelle di monocottura, intonaci malta bastarda ed infissi in Alluminio e vetro. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico del tipo sottotraccia. L'intonaco esterno dell'intero edificio è in malta a base di calce e cemento con finitura grezza.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla stima seguendo il criterio del più probabile valore di mercato tramite stima sintetica pluriparametrica, prendendo in considerazione i valori unitari al mq. di immobili simili compravenduti di recente.

In particolare si è adottato il procedimento sintetico- comparativo: il bene da stimare è stato comparato ad altri ad esso analoghi di cui erano noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Il tutto sempre tenendo presente le caratteristiche posizionali estrinseche (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e le caratteristiche posizionali intrinseche (l'orientamento, l'esposizione, la prospicienza e la luminosità, la vetustà, le finiture etc. Tali caratteristiche vengono applicate nel calcolo tramite coefficienti correttivi.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si è ottenuto il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima (V=valore).

$$\mathbf{V \text{ capitale totale} = V \text{ capitale unitario} \times \text{Sup. commerciale}}$$

Dove la superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda dell'immobile più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte

$$\mathbf{S_c = S_l + xA + yB + zC...}$$

S_l = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x,y,z... sono i coefficienti percentuali moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle.

A,B,C... sono le superfici degli accessori.

FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA

Le informazioni necessarie al processo di stima sono state reperite tramite indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate) ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - OMI relative al secondo semestre del 2015. Tramite queste informazioni è stato possibile ricavare il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per gli immobili oggetto di stima; tale valore viene moltiplicato per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ottenendo il valore capitale unitario di mercato.

I singoli coefficienti che portano al calcolo del coefficiente correttivo del valore unitario sono presi da letteratura del settore delle vendite immobiliari.

Il valore unitario tra le quotazioni minima e massima dell'osservatorio del mercato immobiliare viene assunto pari al valore "normale" definito nell'allegato A del Provvedimento

del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007. In particolare viene utilizzata la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove il valore K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

per cui, dalla icerca effettuata risulta (esiste solo una zona periferica)

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2019 - SEMESTRE 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: BIVONA

Fascia/zona: Periferica/-VIA LUNGA-MOLINO-P.ZZA S.ANTONIO-S.CHIARA-
PROLUNGAM SS PER ALESSANDRIA DELLA ROCCA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	200	300	L	0,8	1,2	L

STIMA DEL BENE

Di seguito si procede con la valutazione separata della parte del bene destinata ad uso residenziale e di quella destinata a Negozio. Si procede con la ricostruzione del valore unitario del bene. A seguito delle indagini riportate nel paragrafo precedente si è ricostruito il valore capitale unitario per metro quadro il quale è pari a:

$$\text{Locale deposito Cat C/2} = 200 + (100 * 0,675) = 267,5 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale totale dell'immobile è ottenuta come la somma delle superfici lorde dei singoli ambienti più quelle degli accessori moltiplicati per opportuni coefficienti. Di seguito si riporta una tabella con il calcolo delle superfici e il valore della superficie commerciale totale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Magazzino	160 mq	176 mq	1.00	160,00 mq	2,50 m	3
Totale superficie commerciale:				160 mq		

Vengono dunque considerati i coefficienti correttivi del valore di zona, i quali valutano, in funzione della media degli edifici appartenenti alla stessa zona, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima rispetto alla media di zona. I coefficienti di seguito descritti sono reperiti dalla letteratura di settore. Di seguito si riporta la tabella col calcolo del coefficiente correttivo totale per la parte destinata ad abitazione, vengono riportati solo i coefficienti diversi da 1,00.

Fattore di correzione	Descrizione	Coefficiente di merito
Esposizione	Edificio libero su tre lati	1,10
Magazzino 3° piano	Destinazione poco funzionale	0,800
Stato di conservazione	Discrete condizioni	1,10
Ascensore	Edificio sprovvisto di Ascensore	0,8
Coefficiente correttivo totale:		0,774

A seguito del calcolo dei coefficienti correttivi totale il valore unitario viene aggiustato di conseguenza:

$$\text{valore unitario Locale deposito} = 267,50 \text{ €/mq} * 0,774 = 207,04 \text{ €/mq}$$

risultato di stima ottenuto moltiplicando il valore unitario corretto con la superficie commerciale.

$$\text{Valore del Bene} = 207,04 \text{ €/mq} * 160 \text{ mq} = \text{€ } 33.126,40$$



