

# PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI IMMOBILI

Proprietà: "S&A IMMOBILIARE SRL – IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO"



Il sottoscritto Geom. Disi Giuseppe, nato a Galtelli il 24 Settembre 1964 ed ivi residente in Via Matteotti al n° 38, con studio a Galtelli in Via Nazionale al n° 213, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Nuoro al n° 760.

## Premesso:

di aver ricevuto in data 13.02.2021 dal Rag. Franco Denti, in qualità di Commissario Liquidatore della società "S&A IMMOBILIARE SRL – IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO" l'incarico di procedere alla valutazione peritale dei beni individuati come segue:

Lotto n. 6) - **Appartamento ad uso residenziale**, sito in Palau, Via Santo Stefano località "Tanca Manna" all'interno del complesso condominiale il "Gabbiano";

Lotto n. 7) – **Box Auto**, sito a Palau, Via Santo Stefano località "Tanca Manna" all'interno del complesso condominiale il "Gabbiano";

Lotto n. 8) – **Cantina**, sita a Palau, Via Santo Stefano località "Tanca Manna" all'interno del complesso condominiale il "Gabbiano";

Lotto n. 9) – **Cantina**, sita a Palau, Via Santo Stefano località "Tanca Manna" all'interno del complesso condominiale il "Gabbiano".

## DICHIARA

Di essere in grado di redigere la presente Relazione di Stima alla data del 09 Agosto 2021, contenente la descrizione del bene immobile, il valore attribuito allo stesso e i criteri di valutazione singolarmente seguiti, con la finalità di stabilire il valore di mercato ragionevolmente attribuibile all'immobile stesso.

Il perito ritiene opportuno precisare di aver compiuto i rilievi già dal mese di Maggio-Giugno, consultato i documenti messi a disposizione dal commissario liquidatore e ottenuto copia di questi a seguito del quale è stata eseguita la valutazione degli immobili. Pertanto alla data del 09 Agosto 2021, dopo aver assunte le informazioni ritenute opportune, eseguito tutti i necessari accertamenti e sopralluoghi atti a rilevare l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica dell'immobile, nonché effettuate le opportune indagini di mercato per reperire ogni elemento utile alla formulazione del giudizio di stima è stata stilata la presente relazione.

I risultati di tali indagini, i dati di consistenza ed i parametri adottati, le considerazioni estimali ed i relativi conteggi cui il sottoscritto è pervenuto, sono esposti nella presente relazione tecnica.



# TITOLO 1 Perizia Bene Immoblie – Appartamento ad uso Residenziale, n. 2 Cantine e un Box auto.

## 1. Descrizione.

### **a) La zona**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Palau, sulla Via Santo Stefano all'interno del complesso condominiale il "Gabbiano", in zona esclusivamente residenziale. La zona è completamente urbanizzata e ultimata è facilmente raggiungibile da qualsiasi direzione e dalle principali vie di accesso al paese. In un raggio di 700 ml. gravitano diverse attività di natura commerciale come supermercati, bar, pizzerie, distributore di carburanti.

L'area è edificata con immobili della stessa tipologia: complessi abitativi di due-tre piani, prevalentemente a carattere residenziale.

Essendo un comune di circa 4.500 abitanti, i servizi essenziali, scuola dell'infanzia, Primaria, Guardia Medica, si trovano rispettivamente a 300,00 e 800,00 ml., mentre la Guardia medica si trova a circa 2.000 ml., come sono in un raggio di circa 1500,00 ml. le strutture sportive come il Palasport e lo Stadio.

Sulle vie prospicienti dell'immobile è facile trovare parcheggio.

### **b) L'immobile**

L'immobile oggetto di stima consta di quattro unità: un Appartamento ad uso residenziale, n. 2 Cantine ed un Box auto, oltre le parti comuni dello stabile dove sono inserite le medesime.

Queste fanno parte, del complesso precedentemente menzionato, si articolano su due Piani fuori terra ed uno Interrato.

**b.1) L'appartamento**, ad uso residenziale è posto al Piano Terra, vi si accede, dalla Via Santo Stefano per il tramite di un Portico e di una scala. La quota dell'immobile si trova a circa meno 1,60 ml. dalla Via S. Stefano e, per due lati è in aderenza al altre unità abitative, mentre per i restanti due lati da camminamenti privati, prospiciente all'ingresso del Trilocale è presente una piscina in comproprietà pro quota, comune all'intero complesso.

L'area esterna, prospiciente l'ingresso, ha come destinazione una parte a Cortile e la restante a Veranda ed è di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare. **(Vedi Allegato D3)**

L'appartamento consta di n. 5 vani, precisamente, un vano avente destinazione Soggiorno-Cucina-Pranzo, due Camere da Letto e due Bagni, completa il tutto un piccolo Ripostiglio-Disimpegno. Nella parte posteriore dell'edificio, si trova una veranda coperta e una Terrazza dalla quale si accede dalla C. Letto. La superficie complessiva lorda è di mq. 73,00, mentre quella netta è di mq. 62,36. L'altezza utile interna è di mt. 2,70.

L'intero immobile è costruito con una struttura portante in travi e pilastri in CA e solai in latero-cemento. Le murature di tamponamento sono costituite da doppi blocchi di forati in laterizio, mentre i tramezzi sono realizzati con forati aventi uno spessore di cm. 8. Il prospetto principale ha un rivestimento di circa 25 cm. in pietra. Le murature esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in ceramica smaltata di tipo ordinario. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno massello con vetro camera con taglio termico. L'oscuramento degli ambienti è garantito da persiane in PVC, con alette orientabili. Le soglie e le pedate sono in granito.

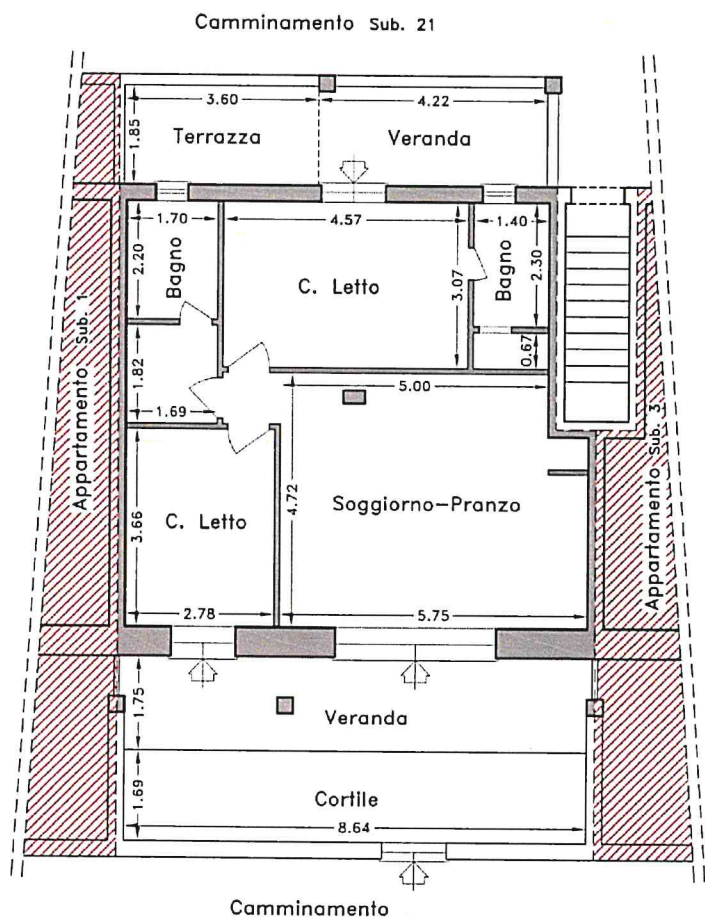


L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sono della tipologia pompe di calore, presenti nei vani principali, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a condensazione. I due bagni sono completi di sanitari e dei Box doccia.

Le utenze principali, Idrico, Fognario ed elettrico sono regolarmente collegate alle reti.

L'immobile si presenta ultimato in tutte le sue parti, di buona fattura, in linea con il contesto architettonico degli altri edifici prospicienti sia sulla via che sul cortile interno.

L'appartamento alla data del sopralluogo, risulta parzialmente arredato.



## PIANTA P. TERRA SUB. 2

### APPARTAMENTO - Superfici nette Interne

Soggiorno – Cucina - Pranzo	Mq. 26,09
Camera Letto Singola	Mq. 10,17
Camera Letto Doppia	Mq. 14,03
Ripostiglio - Disimpegno	Mq. 4,12
Bagno (Padronale)	Mq. 4,21
Bagno	Mq. 3,74
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA – Sub. 2 -</b>	<b>Mq. 62,36</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA</b>	<b>Mq. 73,00</b>



### Superfici Aree Scoperte

Terrazza (Posteriore)	Mq. 7,63
Veranda Coperta (Posteriore)	Mq. 9,15
Veranda Coperta	Mq. 17,88
Cortile	Mq. 17,72
<b>TOTALE SUPERFICE LORDA</b>	<b>Mq. 52,38</b>

### Superfici Commerciali (Lorde)

	Superficie Mq.	Correttivo	Mq.
Appartamento	73,00	1,00	73,00
Area Coperta (Veranda)	27,03	0,50	13,52
Terrazza	7,63	0,30	2,29
Cortile	17,72	0,10 (fino a 25 mq.) 0,02 (ecced. 25 mq.)	1,77
<b>TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE LORDA</b>			<b>90,58</b>

**b.2) Cantine**, poste al Piano Interrato, una individuata con il Sub. 13, mentre l'altra con il Sub. 20, si trovano al disotto del blocco di edifici identificati catastalmente dal Sub. 1 al Sub. 5. (Vedi Allegati D4-D5), più precisamente il Sub. 13, per una parte sotto l'appartamento oggetto di stima mentre il Sub. 20 sotto il Sub. 5 (Edificio Capo Fila).

Vi si accede, dalla Via Santo Stefano per il tramite di un Portico e di una scala che ci porta in un ampio Disimpegno da cui si accede alla Zona delle Cantine e ai Box auto. La quota delle Cantine si trova a circa meno 4,20 mt. da quella del Portico di accesso. I muri portanti non sono a diretto contatto del terreno in quanto sono protetti da un cavedio. L'intero Piano è costruito con una struttura portante in travi e pilastri in CA e solai in latero-cemento. Le murature esterne (Disimpegno) ed interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in Cls. Le Finestre interne dei due vani sono in legno, mentre le porta di accesso ai medesimi sono in acciaio zincato.

L'aereazione-illuminazione sono garantiti nei due Vani da delle bocche di lupo poste in corrispondenza del Cavedio.

Le superfici Lorde sono rispettivamente di mq. 37,19 (Sub. 13) mq. 39,05 (Sub. 20), mentre quelle nette sono di mq. 32,19 e mq. 32,74, queste piccole differenze sono dovute a le diverse misure interne (Vedi Piante Allegate). L'altezza utile interna è di mt. 2,40.



MARCA DA BOLLO

€16,00

SEDICI/00

WIC49001

19.01.42

FB22594FA9F15669

0118145841337

000361001

68001428

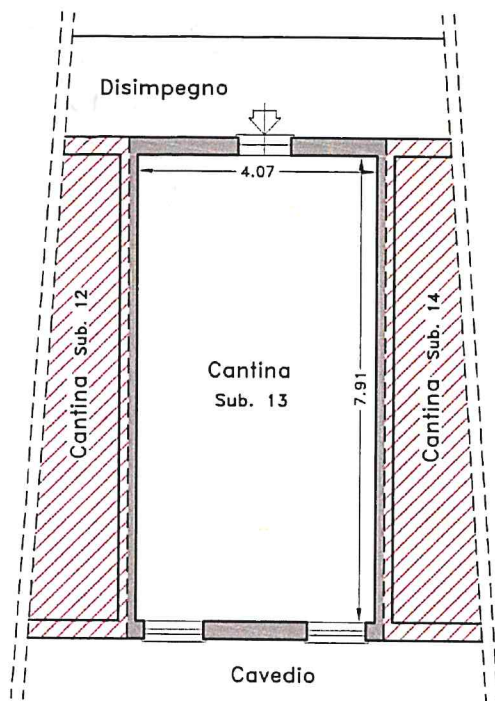
4578-00088

IDENTIFICATIVO

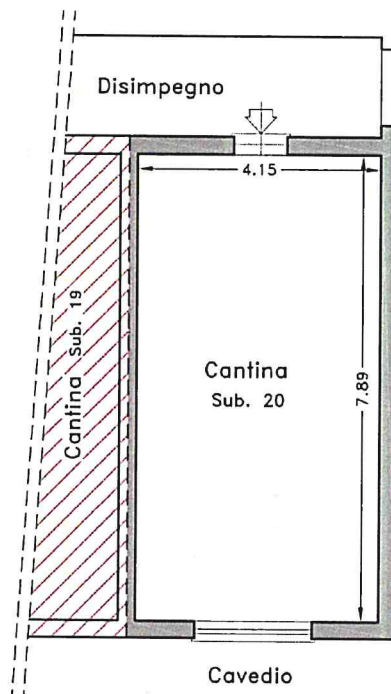
0 1 18 145841 337 7







**PIANTA P. INTERRATO**



**PIANTA P. INTERRATO**



**CANTINE - Superfici nette Interne**

Cantina – Sub. 13	Mq. 32,19
Cantina – Sub. 20	Mq. 32,74
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA – Sub. 13 + Sub. 20 -</b>	<b>Mq. 64,93</b>

**Superfici Commerciali (Lorde)**

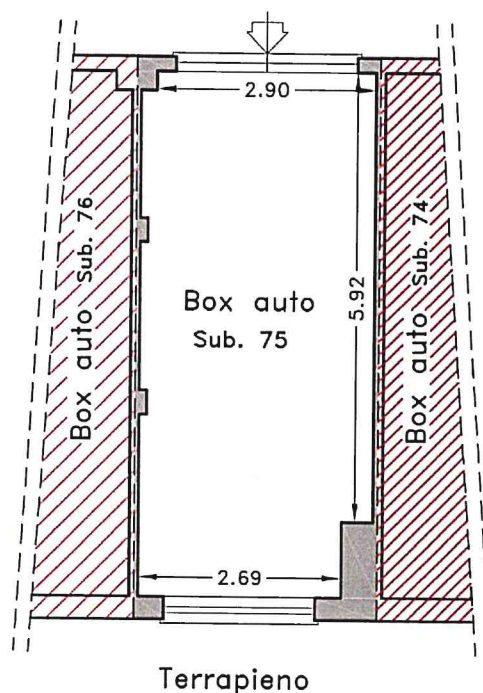
	Superficie Mq.	Correttivo	Mq.
Cantina – Sub. 13	37,19	0,30	11,16
Cantina – Sub. 20	39,05	0,30	11,72
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA</b>			<b>22,88</b>

**b.3) Box Auto**, posto al Piano Interrato, individuato nel progetto col n. 23b (Sub. 75) (Vedi Allegato D6).

Vi si accede, dalla Via Santo Stefano per il tramite di una Rampa, mentre quello pedonale è garantito dal disimpegno precedentemente menzionato nelle Cantine, fermo restando le caratteristiche costruttive, che sono simili a quelle prima citate, il vano Box auto ha un lato del suo perimetro costruito in aderenza al terreno, non è presente il Cavedio. Le murature esterne (Disimpegno) ed interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in Cls. L'aerazione-illuminazione sono garantiti da un'ampia finestra, non è presente nessun infisso, mentre la porta del Box è in acciaio Zincato. Sono presenti delle piccole infiltrazioni d'umido nel solaio, infiltrazioni che bisognerà risanare il prima possibile.



Le superfici Lorde del Box sono di mq. 23,95, mentre quelle nette sono di mq. 20,98, rispetto all'autorizzato sono presenti delle piccole variazioni interne che non pregiudicano il titolo (Vedi Pianta Allegata). L'altezza utile interna è di mt. 3,22.



## PIANTA P. INTERRATO

### BOX Auto- Superficie netta Interna

Box auto – Sub. 75	Mq. 20,98
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>Mq. 20,98</b>

### Superfici Commerciali (Lorde)

	Superficie Mq.	Correttivo	Mq.
Box auto – Sub. 75	23,95	0,50	11,975
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA</b>			<b>11,975</b>

## 2. Dati urbanistici

Il Fabbricato, allo stato attuale ricade in zona "B" del Piano di Fabbricazione vigente. Gli immobili non ricadono in area soggetta a vincoli. Le unità immobiliare oggetto di stima ha ottenuto nel corso degli anni diversi titoli abilitativi.

- **CONCESSIONE EDILIZIA** - L'immobile risulta costruito a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 18 del 07 Aprile 2010, Pratica n. 221/2009 ED00110F. (Vedi Allegato C1);



- **CONCESSIONE EDILIZIA** – n. 33 del 19 Agosto 2010 (Voltura). (**Vedi Allegato C2**);
- **DUAAP** – Variante in Corso d'opera Prot. n. 4065 del 07 Marzo 2011 – Prot. Generale n. 18234 del 2011. (**Vedi Allegato C3**);
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA** – n. 63 del 02 Dicembre 2013, inerente i Sub. 6, 7, 8;
- **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'** - Presentata in data 27 Giugno 2012 Prot. n. 13683 e posizione 1779 e successive integrazioni del 28 Agosto 2012 e del 04 Aprile 2013 Prot. n. 6690 per n. 10 Appartamenti e n. 10 Locali Cantine. (**Vedi Allegato C4**);
- **RICEVUTA SUAP AGIBILITA'** – Codice Univoco SUAP 2389 n. Prot. 11419 presentato in data 17 Giugno 2013 Integrazioni. (**Vedi Allegato C5**);
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** – L'appartamento è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica che lo colloca in classe "B", Certificato in corso di validità. (**Vedi Allegato C6**).

L'immobile risulta costruito correttamente nel rispetto delle norme urbanistica, ed è corredato delle idonee certificazioni.

### **3. Proprietà, Titolo e Provenienza**

Gli immobile di cui agli identificativi catastali sotto menzionati, risultano di proprietà della società **"S&A IMMOBILIARE SRL – IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO"**.

Tali immobili sono stati oggetto di una **TRANSAZIONE CON EFFETTI REALI**, che hanno permesso alla società sopra menzionata di diventarne proprietaria. Transazione redatta dall'Avv Fabio Papaccio Notaio in Olbia, con numero di Repertorio n. 87808, Raccolta n. 40019, Registrato ad Olbia il 10 Maggio 2018 al n. 2375 Serie 1T, Trascritto Agenzia del Territorio di Tempio Pausania il 10 Maggio 2018 al Reg. Gen. 3946 e al Reg. Part. 2845. (**Vedi Allegato E7.1**)

L'area su cui sorgono l'appartamento, le Cantine e il Box auto, sono parte di una lottizzazione convenzionata con il comune di Palau con atto in data 13 Gennaio 1979, a rogito del Notaio Emilio Acciario di La Maddalena, reg.to a Tempio Pausania al n. 148 Volume 181 e trascritto in Tempio Pausania 02 Febbraio 1979 ai numeri 441/389. Vedasi ulteriori atti all'interno dell'allegato E7.1

### **4. Dati catastali**

#### **4.1 Appartamento Uso Residenziale - Piano Terra, Cantine – Piano Interrato.**

- **CATASTO TERRENI** - Il complesso immobiliare è individuato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 6 Particella 3724, per una superficie complessiva di Mq. 1.031,00. (**Vedi Allegato D2**)

#### **4.2 Box auto - Piano Interrato.**

- **CATASTO TERRENI** - Il complesso immobiliare è individuato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 6 Particella 3733, per una superficie complessiva di Mq. 3.113,00. (**Vedi Allegato D2**).



**4.3 CATASTO URBANO** - I Beni Immobili individuati nel NCEU al Foglio 6 Particella 3724 sono i seguenti:

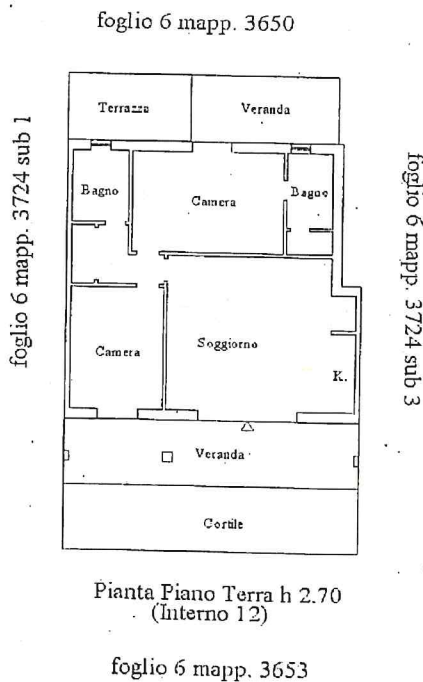
Appartamento, distinto col Subalterno 2, Categoria A/2 – Classe 2 Consistenza 4,5 Vani – Rendita Catastale €. 766,94 (Vedi Allegato D3);

Cantina, distinta col Subalterno 13, Categoria C/2 – Classe 1 Consistenza 32,00 mq. – Rendita Catastale €. 100,81 (Vedi Allegato D4);

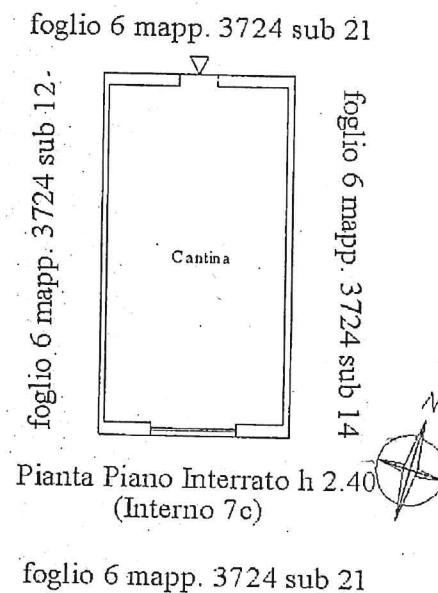
Cantina, distinta col Subalterno 20, Categoria C/2 – Classe 1 Consistenza 33,00 mq. – Rendita Catastale €. 103,96 (Vedi Allegato D5).

**4.4 CATASTO URBANO** - Il bene Immobile individuato nel NCEU al Foglio 6 Particella 3733 è il seguente:

Box auto, distinto col Subalterno 75, Categoria C/6 – Classe 1 Consistenza 22,00 mq. Rendita Catastale €. 81,81 (Vedi Allegato D6);



Pianta Catastale – Appartamento Sub. 2



Pianta Catastale – Cantina Sub. 13

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Stampato in Italia

MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/QU

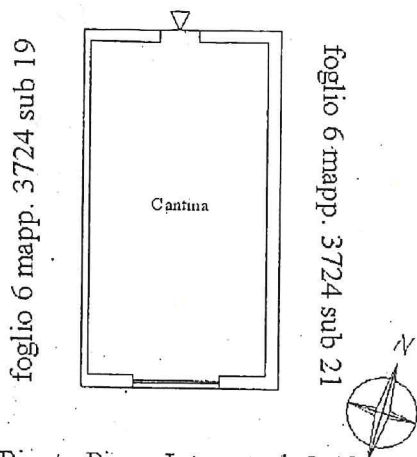
BOZZA 4AB  
0001/21  
J578-08088  
IDENTIFICAZIONE

WIC49001  
10/08/2021 19:01:47  
595CF5860734E1  
01101468413366



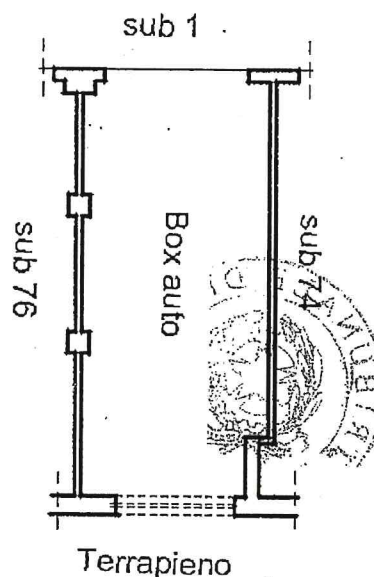


foglio 6 mapp. 3724 sub 21



Pianta Piano Interrato h 2.40  
(Interno 14c)

foglio 6 mapp. 3724 sub 21



Pianta Catastale – Cantina Sub. 20

Pianta Catastale – Box Auto Sub. 75

L'immobile risulta correttamente accatastato.

## 5. Valutazione e Procedimenti di Stima

La stima richiesta, ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità degli immobili. E' evidente che il più probabile valore di mercato che si intende conoscere è quello da porre a base di vendita.

Rispetto ad altri immobili con la stessa destinazione urbanistica e ubicati in zone residenziali, questa ha un insieme di valori intrinseci positivi che vanno ad incidere sull'appetibilità dell'immobile stesso:

- Distanza limitata rispetto al centro cittadino;
- Area urbanizzata e prossima ad aree dotate di servizi essenziali;
- Zona a destinazione residenziale, tranquilla, lontana da traffico cittadino;
- Facilità di parcheggio.

### 5.1 Procedimenti di Stima

Tanto premesso, la determinazione del più probabile valore di mercato verrà definita adottando due distinti procedimenti di stima, uno sintetico ed uno analitico.

Il procedimento di **Stima Sintetica**, si basa sulla individuazione dei prezzi ordinari di mercato, praticati sulle contrattazioni locali immobiliari, per immobili simili, in relazione ai quali determinare il valore unitario attribuibile al parametro di riferimento, mq. di superficie commerciale, preso a base della valutazione e infine determinare il valore complessivo dell'immobile in maniera distinta fra l'appartamento, le cantine e il Box auto.

Premessa. Il mercato della compravendita immobiliare, risulta essere vivace per ciò che riguarda l'offerta sul mercato di immobili di taglio analogo. Fra gli anni 2000 e 2010, nel comune di Palau si sono consolidate numerose lottizzazioni con la costruzione di numerosi immobili, tutti con appartamenti di taglio variabile fra i 50 e 65 Mq., taglio richiesto dal



mercato. Negli ultimi anni la crisi economica si è portata appresso il settore immobiliare, quindi salvo costruzioni che si distinguono per qualità costruttiva o per zona più appetibile e/o meno panoramica, la qualità ed il taglio degli alloggi non è dissimile nell'offerta oggi presente sul mercato, in quanto a invenduto o usato, ma di recente costruzione. La ricerca indirizzata verso immobili analoghi ha dato risultati simili fra loro, sulla tipologia costruttiva, sul taglio degli alloggi, sul tipo di finiture, sulle zone a carattere prevalentemente residenziale. Tutti gli appartamenti offrono soggiorno-cucina-pranzo, 1 o 2 camere di dimensioni standard, lo stesso tipo di impiantistica, il bagno con doccia; mediamente tutti gli ambienti sono areati, nell'unità è presente una terrazza "abitabile", hanno l'ingresso direttamente nel Pranzo-soggiorno, gli infissi esterni in legno dotati di chiusura con modello a persiana.

- a) Da opportune ricerche su siti internet di compravendita immobiliare, per immobili aventi similari caratteristiche per superficie e finiture, si sono desunti i seguenti annunci:

	Caratteristiche	Dati Principali	Prezzo €.	€/Mq.
1	Trilocale: Soggiorno-Pranzo, n. 2 Camere da Letto n. 2 Bagni con ampio giardino e veranda. Zona Località Tanca Manna Piano Terra ( <a href="https://www.casa.it/immobili/39380438/">https://www.casa.it/immobili/39380438/</a> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 105,00 Mq.</li> <li>• 3 locali</li> <li>• Piano Terra</li> <li>• Anni 2008</li> <li>• Giardino 68 ,00 Mq.</li> </ul>	242.000,00	2.305,00
2	Trilocale: Soggiorno-Pranzo, 2 camere Letto, 2 Bagni, (zona Tanca Manna). Piano primo ( <a href="https://www.casa.it/immobili/32906526/">https://www.casa.it/immobili/32906526/</a> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 80,00 Mq.</li> <li>• 3 locali</li> <li>• Piano Primo</li> <li>• Anni 2015</li> </ul>	170.000,00	2.125,00
3	Trilocale: Ampia zona giorno con cucina, 2 Camere, Bagno, Giardino ( <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/82447990/">https://www.immobiliare.it/annunci/82447990/</a> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 58,00 Mq.</li> <li>• 3 locali</li> <li>• Piano Terra</li> <li>• Anno 2018</li> </ul>	180.000,00	3.100,00
4	Trilocale: Ingresso nel soggiorno, veranda coperta sul fronte, Cucinotto camera matrimoniale, camera doppia, ripostiglio doppi servizi, Giardino e posto auto coperto. ( <a href="https://www.idealista.it/immobile/19796037/">https://www.idealista.it/immobile/19796037/</a> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90,00 Mq.</li> <li>• 3 locali</li> <li>• Piano Terra</li> <li>• Anno 2010</li> </ul>	300.000,00	3.330,00

Le offerte che si trovano su siti internet di immobili in vendita sono molteplici, ma spesso non sono esattamente comparabili in quanto presentano o localizzazioni diverse oppure finiture diverse. Quelli riportati nell'elenco sono relativamente simili. Il prezzo medio che ne deriva dalla comparazione di queste quattro unità è di euro 2.715,00 a Mq.

- b) Da opportune ricerche su siti internet di compravendita immobiliare per Posti auto, non è stato possibile trovare immobili aventi similari caratteristiche a quello da stimare, né come superficie né come zona, l'unico annuncio riguarda un posto



auto al centro di Palau con una superficie il doppio del rispetto al vano oggetto di stima, vedi il seguente annuncio:

	Caratteristiche	Dati Principali	Prezzo €.	€/Mq.
1	Posto auto: Zona centrale di Palau Piano Interrato ( <a href="https://www.casa.it/vendita/garage-posti-auto/palau/">https://www.casa.it/vendita/garage-posti-auto/palau/</a> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 46,00 Mq.</li> <li>• 1 locale</li> <li>• Piano Interrato</li> </ul>	25.000,00	544,00

### c) Dati estrapolati dal sito dell'agenzia del territorio

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: PALAU

Fascia/zona: Semicentrale/TANCA MANNA PALAU ALTA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	2100	3000	L	6,7	12,5	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5	6,5	L

#### Destinazione: Residenziale

Come si evince, i valori di riferimento dell'Agenzia delle Entrate, discostano in misura importante dai dati acquisiti on line dai siti specializzati della compravendita immobiliare.

Si deve tenere in considerazione che, l'importo proposto dalle agenzie è certamente ciò che il venditore si aspetta dalla cessione del bene, ma spesso le trattative fra l'acquirente ed il venditore tendono a diminuire il valore del bene stesso di circa il 10-15%.

Si ritiene opportuno assumere un valore medio fra i due valori acquisiti, nel campo delle abitazioni civili.

Dato agenzie Immobiliari Valore Medio 2.715,00 €. a Mq.

Dato agenzia del Territorio Valore Medio 2.550,00 €. a Mq.

**La media di questi due valori è pari a 2.632,50 €. a Mq.**

Superficie Lorda Appartamento	Mq. 73,00	€. 2.632,50/Mq.	€. 192.172,50
Area esterna (Veranda Coperta + Cortile)	Mq. 17,58	€. 2.632,50/Mq.	€. 46.279,35
<b>Valore Totale Immobile</b>			<b>€. 238.451,85</b>

Riepilogando, la Superficie Commerciale Vendibile dell'appartamento è di Mq. 90,58, pari a **€. 238.451,85**



Superficie Lorda Cantina – Sub. 13	Mq. 11,16	€. 2.632,50/Mq.	€. 29.378,70
Superficie Lorda Cantina – Sub. 20	Mq. 11,72	€. 2.632,50/Mq.	€. 30.852,90
<b>Valore Totale Immobile</b>			<b>€. 60.231,60</b>

Riepilogando, la Superficie Commerciale Vendibile delle due Cantine è di Mq. 22,88, pari a **€. 60.231,60**

**d) In relazione all’immobile con destinazione Box auto**, non è stato possibile condurre una ricerca in analogia a quella fatta per il residenziale sui siti specializzati in compravendite immobiliari, in quanto, non sono presenti immobili con caratteristiche analoghe, si è trovato una sola proposta di vendita che è quella summenzionata.

Quindi faremo riferimento a quanto proposto dall’agenzia del territorio per i Box auto, in quanto il locale si presta ad essere venduto o affittato ad attività connesse alla residenza o agli uffici presenti nel complesso, attività che si conciliano con questa e alla quale non recano disturbo.

Si suppone di utilizzare il valore medio del prezzo di mercato proposto dall’agenzia del Territorio, pari a **1.150,00 Euro a Mq.**

Superficie Lorda Box auto – Sub. 75	Mq. 11,975	€. 1.150,00/Mq.	€. 13.771,25
<b>Valore Totale Immobile</b>			<b>€. 13.771,25</b>

Riepilogando, la Superficie Commerciale Vendibile del Box auto è di Mq. 22,88, pari a **€. 13.771,25**

Né consegue che, il valore Immobiliare dell’Appartamento, Cantine e Box auto nel suo complesso, determinato attraverso le ricerche condotte sia in loco che rispetto ai parametri dell’Agenzia del Territorio, è pari a €. 238.451,85 + €. 60.231,60 + €. 13.771,25 = **€. 312.454,70**

## **5.2) Capitalizzazione del reddito**

Altro metodo di stima che si propone è quello riferito alla capitalizzazione del reddito annuo quale ricavato dalla locazione degli immobili, al netto delle detrazioni necessarie per la manutenzione ordinaria, imposte, spese condominiali etc.

### **Appartamento, Cantine e Box auto.**

DESTINAZIONE	Superficie Mq.	Euro (Mq./Mese)	Euro
APPARTAMENTO	73,00	10,50	766,50
AREE SCOPERTE (TERRAZZE, CORTILE)	17,58	10,50	184,59
TOTALI	90,58		951,09
CANTINA – Sub. 13	11,16	9,50	106,02
CANTINA – Sub. 20	11,72	9,50	111,34
TOTALI	22,88		217,36
BOX AUTO	10,78	5,75	61,99
TOTALI	10,78		61,99





Stante l'immobilismo del mercato immobiliare, si presuppone, che la cifra proposta sia credibile per le superfici proposte e per il livello di finitura degli immobili, tenendo conto anche che il mercato immobiliare in questi ultimi 10 anni ha conosciuto una riduzione del valore degli immobili con percentuali che variano dal 10 al 30%.

### Appartamento.

Il reddito annuo così calcolato è pari a Euro  $951,09 \times 12 =$  **Euro 11.413,08** se si detraggono le spese che comunque si sosterebbero nella conduzione di locali di questo tipo che si possono ipotizzare in un 10%, il reddito netto annuo sarebbe di **Euro 10.271,77**.

A tale importo, si applica il tasso di Capitalizzazione del 4,00 % normalmente utilizzato sul mercato locativo locale e si ottiene il valore dell'appartamento pari a  $\text{€. } 10.271,77 \times 100 / 4 =$  **€. 256.794,25**.

### Cantine

Il reddito annuo così calcolato del (**Sub. 13**) è pari a Euro  $106,02 \times 12 =$  **Euro 1.272,24**, se si detraggono le spese che comunque si sosterebbero nella conduzione di locali di questo tipo che si possono ipotizzare in un 10% il reddito netto annuo sarebbe di **Euro 1.145,02**.

A tale importo, si applica il tasso di Capitalizzazione del 4,00 % normalmente utilizzato sul mercato locativo locale e si ottiene il valore dell'appartamento pari a  $\text{€. } 1.145,02 \times 100 / 4 =$  **€. 28.625,50**;

Il reddito annuo così calcolato del (**Sub. 20**) è pari a Euro  $111,34 \times 12 =$  **Euro 1.336,08**, se si detraggono le spese che comunque si sosterebbero nella conduzione di locali di questo tipo che si possono ipotizzare in un 10% il reddito netto annuo sarebbe di **Euro 1.202,47**.

A tale importo, si applica il tasso di Capitalizzazione del 4,00 % normalmente utilizzato sul mercato locativo locale e si ottiene il valore dell'appartamento pari a  $\text{€. } 1.202,47 \times 100 / 4 =$  **€. 30.061,75**.

### Box auto

Il reddito annuo così calcolato è pari a Euro  $61,99 \times 12 =$  **Euro 743,88**, se si detraggono le spese che comunque si sosterebbero nella conduzione di locali di questo tipo che si possono ipotizzare in un 10% il reddito netto annuo sarebbe di **Euro 669,49**.

A tale importo, si applica il tasso di Capitalizzazione del 4,00 % normalmente utilizzato sul mercato locativo locale e si ottiene il valore dell'appartamento pari a  $\text{€. } 669,49 \times 100 / 4 =$  **€. 16.737,25**.

## 6. Conclusioni

I beni oggetto di stima, per la collocazione all'interno del complesso immobiliare, la loro conformazione fisica e strutturale, sono stati valutati separatamente e possono essere venduti singolarmente. Nulla vieta l'abbinamento all'appartamento del Box auto e di una Cantina, tutto dipende dalla richiesta al momento della vendita.

Gli immobili possono essere ceduti in unico lotto o separatamente. Le unità per la loro dimensione, destinazione d'uso, unitarietà, autonomia di accessi possono, essere frazionate per la vendita conservando ognuna le proprie peculiarità, senza che la divisione cagioni diminuzione di interesse all'altra.

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

generale  
MARCHIO  
MARCHIO  
MARCHIO

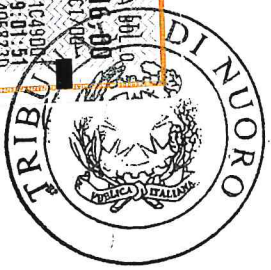
MARCA DA BOLLO  
€18-00

SEDE CENTRALE

MIC490N

00039100  
00001422  
4578-00088  
IDENTIFICATIVO

10/08/2021 19:01:51  
DE:3105108408220  
0118145841335



0 1 18 145841 335 5

In considerazione dei valori determinati con i due differenti procedimenti di stima: si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto di valutazione, nello stato di fatto in cui si trovano, sia pari alla media dei due valori.

### Appartamento.

In relazione a quanto detto:  $(\text{€. } 238.451,85 + \text{€. } 256.794,25) / 2 = \text{€. } 247.623,05$   
che viene opportunamente arrotondato in  
**Euro 248.000,00 (Diconsi Euro Duecentoquarantotto/00)**

### Cantina Sub. 13

In relazione a quanto detto:  $(\text{€. } 29.378,70 + \text{€. } 28.625,50) / 2 = \text{€. } 29.002,10$   
che viene opportunamente arrotondato in **Euro 29.000,00 (Diconsi Euro Ventinovemila/00)**

### Cantina Sub. 20

In relazione a quanto detto:  $(\text{€. } 30.852,90 + \text{€. } 30.061,75) / 2 = \text{€. } 30.457,33$   
che viene opportunamente arrotondato in **Euro 30.000,00 (Diconsi Euro Trentamila/00)**

### Box auto

In relazione a quanto detto:  $(\text{€. } 13.771,25 + \text{€. } 16.737,25) / 2 = \text{€. } 15.254,25$   
che viene opportunamente arrotondato in **Euro 15.000,00 (Diconsi Euro Quindicimila/00)**

Pertanto il sottoscritto perito ha determinato e conferma i prezzi sopraelencati.  
La perizia è supportata da una documentazione esplicitiva dei dati contenuti nella presente.

Galtelli li, 11 Agosto 2021

Il Perito  
Geom. Giuseppe Disi

Il sottoscritto cancelliere è comparso il Sig. Disi Giuseppe n. Galtelli  
il 24-8-2021 ore 10 presso Via G. Matteotti 38 il quale chiede  
di assolvere con giuramento l'udita per la traduzione. Il Cancelliere, previo le  
ammonizioni di legge, invita il perito/traduttore al giuramento di rito che lo  
stesso presta ripetendo la formula: "Ciuro di avere bene e fedelmente adempiuto  
alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

L. C. S.  
Disi Giuseppe

Il Direttore  
(Dott.ssa Giovanna Manca)

Manca



