

OGGETTO: Unità immobiliare destinata a civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito a Lamezia Terme in Via Timavo, scala B interno 10 piano secondo, censito nel NCEU dell'ex Comune di Nicastro al foglio di mappa n. 20 part. 334 sub 44 e annesso locale destinato ad autorimessa censito nel NCEU al foglio di mappa n. 20 part. 745 sub 22

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato della propria quota di proprietà degli immobili indicati in oggetto, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi, dichiara quanto in appresso.

Dati generali dell'immobile

Trattasi di n. 2 unità immobiliari siti nel Comune di Lamezia Terme in Via Timavo n. 31 e precisamente un immobile a destinazione residenziale posto al piano secondo, scala B, interno 10, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza della superficie escluse aree scoperte di circa 184 mq e di un pertinenziale immobile adibito ad autorimessa posto al piano terra di circa 20 mq. Il fabbricato cui le unità immobiliari fanno parte è posto in zona semicentrale rispetto all'ex Comune di Nicastro.

Dati catastali

Gli immobili oggetto della presente quota di stima sono censiti in catasto come segue:

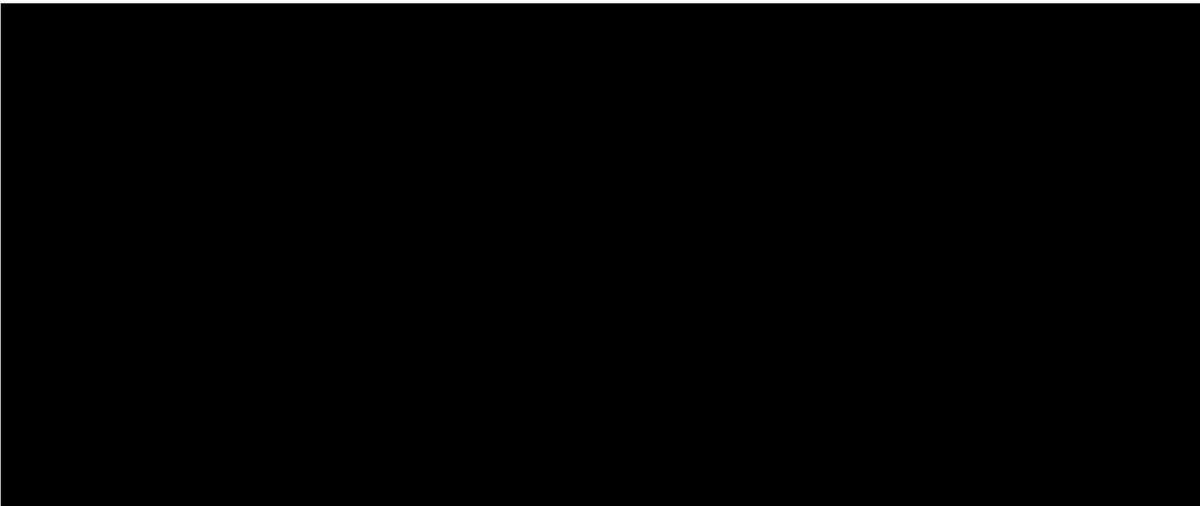
- L'immobile a destinazione residenziale è censito nell'ex Comune di Nicastro al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 20 particella n. 334 sub 44, Via Timavo scala B, interno 10 piano secondo, categoria catastale A/3, classe 3, zona censuaria 1[^], consistenza 8,5 vani,

superficie totale 193 mq, totale superficie escluse aree scoperte 184 mq, rendita euro 1.062,50;

- L'immobile a destinazione autorimessa è censito nell'ex Comune di Nicastro al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 20 particella n. 745 sub 22, Via Timavo n. 31, piano terra, categoria catastale C/6, classe 1, zona censuaria 1[^], consistenza 20 mq, rendita euro 25,82;

Titolo di proprietà

Gli immobili sono pervenuti a tutti i comproprietari per:



Epoca di costruzione e titoli abilitativi

Il fabbricato, cui l'immobile residenziale fa parte, fu costruito con concessione edilizia n. 700 del 20.10.1970, mentre il locale autorimessa è stato costruito con concessione edilizia del 20.07.1979; il committente dichiara che non sono intervenute nel tempo modifiche che avrebbero dovuto ottenere titoli o permessi urbanisti autorizzatori.

Caratteristiche generali e stato d'uso e di conservazione

L'immobile residenziale è costituito da ingresso, cucina, ampio soggiorno, quattro camere, due bagni e ripostiglio oltre corridoio e balconi; affaccia da due lati su spazio di isolamento e al centro su pozzo luce ove vi affacciano una camera e un bagno.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture dell'epoca, infissi a profilo freddo e riscaldamento autonomo.

Caratteristiche estrinseche (zona d'impianto):

L'unità immobiliare è su Via Timavo che rappresenta una zona semicentrale rispetto al centro dell'ex Comune di Nicastro.

Indagini di mercato

Al fine di attribuire un corretto valore di mercato all'immobile in oggetto, lo scrivente ha proceduto ad effettuare un'interrogazione all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il comune di Lamezia Terme, al fine di verificare la forbice dei prezzi di vendita per la categoria appartamenti ad uso residenziale. Dall'indagine effettuata, si può rilevare che i prezzi di vendita si collocano tra 730,00 €/mq a 1.100,00 €/mq, per uno stato dell'immobile considerato **normale**.

Oltre all'indagine di mercato che rappresenta quindi il dato di partenza per una corretta individuazione del prezzo base di partenza, devono poi essere considerate tutte le caratteristiche intrinseche all'immobile che possono far lievitare o diminuire il prezzo medio.

Nel caso di specie, secondo quanto precedentemente esposto e cioè lo stato d'uso dell'immobile che richiede una manutenzione straordinaria al fine di renderlo efficiente secondo gli standard correnti, il prezzo va rivisto.

Facendo un elenco delle opere da eseguire e considerando un computo metrico di spesa per renderlo agibile, questo incide per circa 150 €/mq.

Valore di mercato dell'immobile in oggetto

Per quanto sopra esposto, il prezzo di vendita di 730,00 €/mq, va ridotto a 580,00 €/mq, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale sito a Lamezia Terme in Via Timavo censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 20 part. 334 sub 44 è il seguente:

- Valore di mercato unità residenziale = 184 mq x 880 €/mq = 106.720,00 euro.

Mentre il più probabile valore dell'autorimessa è il seguente (50% del valore residenziale):

- Valore di mercato autorimessa = 20 mq x 440 €/mq = 8.800,00 euro

Totale valore di mercato dei beni oggetto di stima **Vtot. = 106.720,00 + 8.800,00 = 115.520 euro**



Valore di mercato degli immobili per la quota parte

La quota degli immobili di proprietà del [REDACTED], ha pertanto un valore pari a 1/9 del valore complessivo di essi.

$$V_{\text{mercato quota}} = 1/9 \times V_{\text{tot}} = 1/9 \times 115.520,00 = 12.835,55$$

Chiaro è, che il valore sopra ricavato rappresenta la quota parte spettante al Committente in caso di vendita degli interi immobili a terzi; circostanza questa che porterebbe correttamente ad applicare il valore di mercato corrente.

Nel caso di specie, non vi è interesse dei comproprietari a procedere con la vendita degli immobili sopra stimati per cui, la quota di 1/9 non ha realmente alcun valore di mercato poiché non potrebbe avere richieste di mercato. Nonostante l'offerta avanzabile dal committente, le richieste sarebbero comunque pari allo zero.

Ciò premesso, e nel caso in cui il Committente volesse cedere la propria quota a uno o più comproprietari (unica via percorribile e non scontata poiché anche nel caso di specie se non vi fosse l'accordo affinché uno dei comproprietari possa arrivare all'intero delle quote, difficilmente la trattativa andrebbe in porto), bisognerebbe applicare più che un valore di mercato, **un valore venale della quota dei beni.**

Il valore venale, rappresenta il valore di mercato deprivato di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

Il procedimento di individuazione del valore venale (che è sempre un processo di stima) è dunque limitato alla considerazione di elementi di valutazione oggettivi e stabili, non comprende pertanto considerazioni eventualmente afferenti a circostanze momentanee o particolari, ed è ad esempio sempre al netto del valore d'affezione.

Ciò detto, vista la complicata e difficile trattativa, rivolta solo a uno o più comproprietari, lo scrivente ritiene corretto applicare una riduzione del 40% al valore di mercato, al fine di poter offrire al potenziale acquirente le quote di proprietà.

Per cui il valore di una trattativa privata può essere:

$$V = 60\% \times V_m = (60\% \times 12.835,55) = 7.701,33 \text{ euro arrotondabile a}$$

$$V = 7.700,00 \text{ euro (euro settemilasettecento/00)}$$

Lamezia Terme li 08.07.2024

