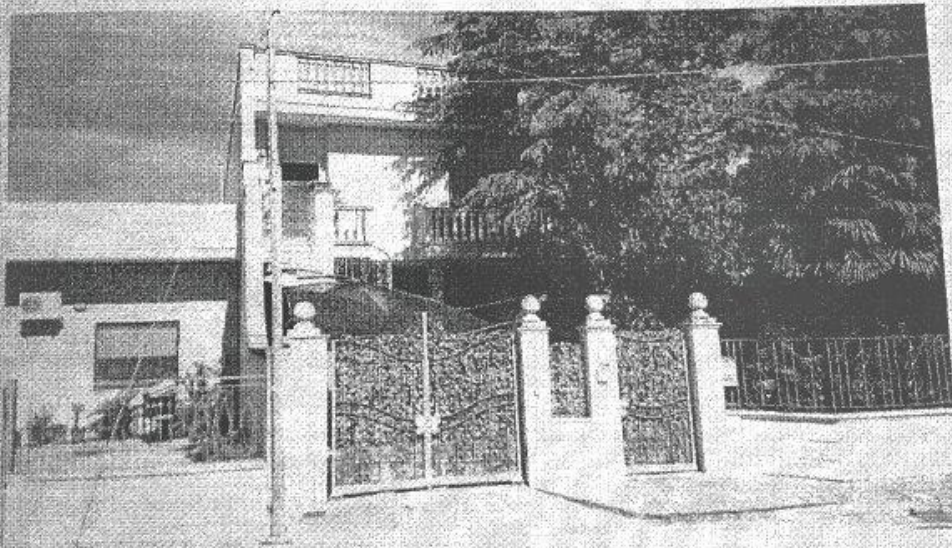




ALL 17  
ING. ANGELANTONIO RAFASCHIERI  
INGEGNERIA PER L'ENERGIA E L'AMBIENTE

## RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

Immobile sito in Via Piave n. 26 – descritto al N.C.E.U. al Foglio 29 mapp. 296  
sub 3, cat. A/2 cl.1 vani 8 – rendita catastale €. 388,38.  
Unità abitativa di fabbricato a due piani fuori terra



Lecce, 05/05/2017



LECCO



## Indice

1. Premessa.....	3
2. Descrizione immobile.....	3
3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento.....	3
4. Verifica urbanistica ed Edilizia.....	4
5. Calcolo della consistenza.....	5
6 Criteri e metodologie estimative.....	5
7. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.....	7
8. Scopo della stima.....	7
9. Metodologia estimativa adottata.....	7
9.1 Valore di costo per comparazione.....	7
10. Conclusioni.....	8
Allegati.....	9

## 1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita dal sottoscritto Ing. Angelantonio Rafaschieri, con Studio in Lecce alla via Andrea Mantegna n. 20, su incarico del comproprietario [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] ed [redacted] con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 03/05/2017.

## Parte I - Identificazione e descrizione del bene

### 2. Descrizione immobile

#### Notizie di carattere generale.

L'immobile è situato in Via Plave n. 26 del Comune di Vernole (frazione di Strudà); risulta costituito da abitazione civile al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre a villino antistante censito al N.C.E.U. al Foglio 29 mapp. 296 sub 3, cat. A/2 cl.1 vani 8 - rendita catastale € 388,38, della stessa proprietà oggetto di stima fa parte anche un garage con annesso ripostiglio scoperto retrostante su Via Kennedy censito al N.C.E.U. al Foglio 29 mapp. 296 sub 4, cat. C/6 cl.2 - rendita catastale € 24,94.

L'immobile oggetto di stima è parte abitativa di un fabbricato a due piani fuori terra, l'edificio è situato in posizione semiperiferica, lungo la strada principale di ingresso alla frazione di Strudà, nel Comune di Vernole (LE), a poca distanza dal nucleo storico facilmente raggiungibile a piedi; la zona è dotata di un buon numero di parcheggi e facilmente raggiungibile dalla vicina Lecce e dalle marine di Vernole e Melendugno.

### 3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento.

L'edificio risale come anno di costruzione al 2007, costruito dall'attuale proprietario con voltura di Permesso di Costruire n. 79/07/8128, allegata al presente atto.

Il fabbricato è costituito da due abitazioni civili ed è a due piani fuori terra con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, muratura ordinaria in mattoni forati tipo poroton e solaio del tipo misto in calcestruzzo armato e laterizio; l'architettura dell'edificio presenta delle caratteristiche tipiche del luogo, a disegno semplice, ma con balconi e terrazze delimitati da parapetti decorati con balaustra in pietra leccese, con finiture esterne in ottimo stato di conservazione, dotato di copertura a tetto piano, con impianti funzionanti ed a norma.

Sia i serramenti interni che i serramenti esterni risultano essere in ottime condizioni di stato e di manutenzione.

L'unità immobiliare di civile abitazione, con ingresso al piano terreno da giardino di pertinenza ed accesso comune con l'unità immobiliare al piano terra, è composta dai seguenti locali:

Al piano terreno: un villino di pertinenza ed una scala esterna di accesso da Via Piave 26, oltre ad un garage, con ripostiglio e cortile scoperto retrostante ed accesso da Via Kennedy;

Al piano primo: un vano soggiorno, un vano uso studio, un locale tinello, un locale cucina, due vani adibiti a camera da letto e due servizi igienici, un balcone sul lato nord-est ed un balcone che corre dal lato SSO al lato NNE.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato, di buona fattura. I balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica per esterno di buona fattura.

Gli infissi interni in legno sono del tipo tamburato colore noce scuro con lavorazioni a rilievo e in un caso (divisorio soggiorno-tinello) del tipo scorrevole a scomparsa, dotata di vetro semplice satinato e impreziosito con motivi floreali, gli infissi esterni, con doppio vetro camera, sempre in legno sono colore noce scuro con guarnizioni e battuta fermaporta, presentano persiane esterne e sono in ottimo stato di conservazione.

#### 4. Verifica urbanistica ed Edilizia

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico comunale accertando che l'unità immobiliare di cui trattasi è stata costruita giusto Permesso di Costruire N° 36/07/8128 rilasciato il 14/03/2007 a nome [REDACTED]

[REDACTED] volturato successivamente a nome [REDACTED]  
[REDACTED] (Permesso di Costruire n. 79/07/8128 del 29/06/2007).

A seguito di ispezione effettuata presso i locali dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, dopo aver ispezionato con cura ogni singolo vano, verificato la posizione delle tramezzature e delle aperture, si sono accertate delle lievi difformità tra lo stato esistente e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - sez. N.C.E.U.

Si è rilevato che sono state realizzate le seguenti modifiche all'alloggio: la tramezzatura di divisione dell'ingresso dal soggiorno è spostata in avanti di circa 2 m; risulta chiusa con pannelli di vetro e struttura in alluminio il balcone di pertinenza del locale cucina; sul balcone lato sud-est è presente una tettoia in legno con copertura in perline, impermeabilizzazione e tegole.

### **5. Calcolo della consistenza**

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dagli elaborati catastali e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile (censito al N.C.E.U. al Foglio 29 mappale n. 296 sub. 3 e 4)

La superficie utile commerciale, somma dei vani al piano terreno e dei vani al piano primo, con le dovute correzioni è pari a 209,81 metri quadrati.

La volumetria lorda complessiva dell'alloggio risulta pari a mc 630 circa.

## **Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **6 Criteri e metodologie estimative**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato

secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici).

Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare: il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perchè parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di

incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza. Si è scelto pertanto di adottare la metodologia diretta di valutazione del bene immobiliare.

#### **7. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.**

Il paese di Strudà, frazione del Comune di Vernole, è una località della Provincia di Lecce, distante pochi km dal capoluogo, con prevalente vocazione agricola ed una buona vocazione turistica, distante anche pochi km dalla costa; prevalgono comunque le residenze principali ma non sono trascurabili le seconde case per villeggiatura.

La richiesta del mercato è rivolta in modo considerevole all'acquisto di appartamenti di medie dimensioni, possibilmente in zona periferica ma prossima alla Città. In tale zona, in cui è l'immobile in oggetto, la crisi del mercato immobiliare non ha influito molto sull'andamento dei prezzi, anche se il numero di compravendite si è ridotto.

Per questo motivo l'andamento del mercato immobiliare ha risentito della crisi con variazioni al massimo del 5-10% dei valori.

#### **8. Scopo della stima**

La proprietà ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile.

Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

#### **9. Metodologia estimativa adottata**

##### **9.1 Valore di costo per comparazione**

Essendo in presenza di un immobile per il quale è riscontrabile facilmente nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, quindi si è nel caso che la dottrina estimale ammette metodi diretti di comparazione con immobili simili che permettono sulla base di dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi su siti web dedicati e sui siti web di agenzie immobiliari.

della zona, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, sono stati considerati i parametri stabiliti dall'OMI.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	136	100%	136
Logge, giardini	123,9	50,00%	61,95
Garage e ripostiglio	23,72	50,00%	11,86
Superficie commerciale totale			Mq 209,81

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA		1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO		1,05
VETUSTÀ - Età da 0 a 10 anni		1,00
ESPOSIZIONE		1,20
IMPIANTI AUTONOMI		1,10
Coefficiente globale		1,07

VALORI DI MERCATO RILEVATI DALL'OMI		Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)		€ 560,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)		€ 720,00
Valore medio di mercato unitario al mq		€ 640,00

VALORE UNITARIO STIMATO x COMPARAZIONE AL MQ		€ 1.150,00
--	--	------------

Valore medio di mercato: € 143.677,88 = € 640,00 x 1,07 x mq 209,81

Valore stimato x comparazione: € 258.171,20 = € 1.150,00 x 1,07 x mq 209,81

Valore stimato medio arr.: € 200.900,00

**VALORE STIMATO € 200.900,00**  
(euro duecentamilanovecento/00)





## 10. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad €. 200.900,00 in c.t. (Euro duecentomilanovecento/00), esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto l'incarico attribuito.

Lecce, il 05/05/2017



## Allegati

- Visure catastali
- Documentazione fotografica
- Copia Permesso di Costruire n. 79/07/8128
- Copia Permesso di Costruire n. 36/07/8128
- Estratto di planimetria catastale