

## GIUDIZIO PERITALE

\*\*\*\*\*

Unità residenziale – loc. Trario – Comune di Compiano (PR)

\*\*\*\*\*

### IL PERITO

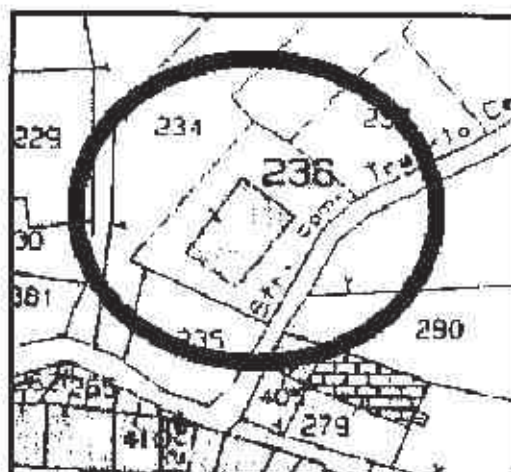
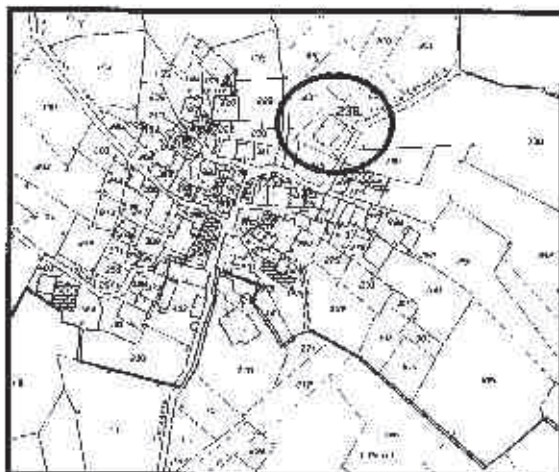
Geom. Maddaluno Amedeo iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia Della Spezia al n°1321 con studio tecnico a La Spezia in via F.lli Rosselli n. 32.

### PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

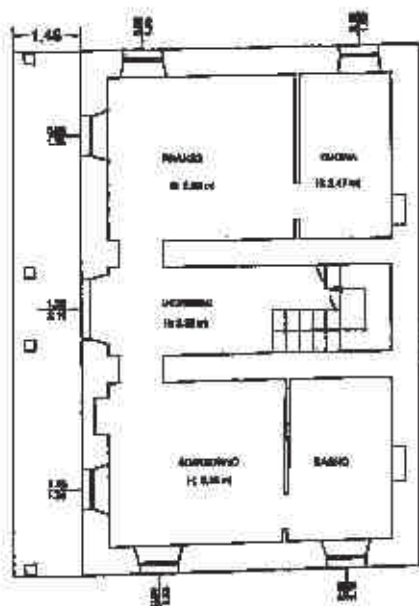
- [REDACTED]

### IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

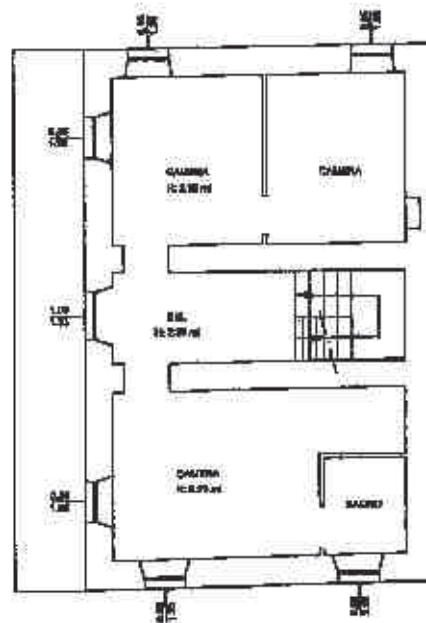
Trattasi di una casa indipendente dalla sagoma rettangolare e copertura a falde inclinate a capanna, con destinazione residenziale, costituita da n. 3 piani fuori terra, con piccolo appezzamento di terra di proprietà esclusiva perimetrata da recinzione su cordolo in calcestruzzo con cancelletto pedonale, avente accesso da piccolo stradello pubblico asfaltato in ascendere rispetto alla strada Provinciale.



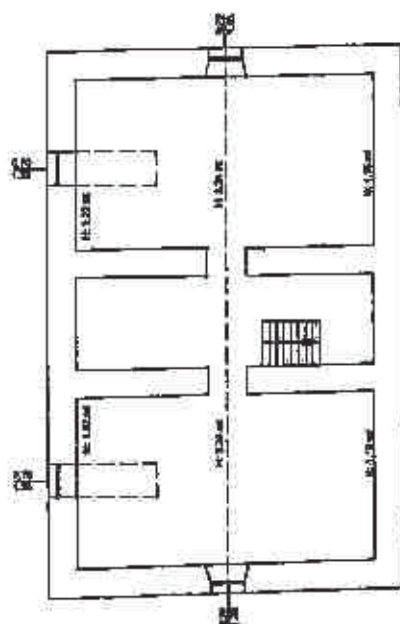
L'unità è costituita da piccolo porticato, ingresso su disimpegno, pranzo, cucina, soggiorno e bagno al piano terreno; disimpegno, tre camere e bagno al piano primo tramite scala interna; locale sottotetto con accesso da scala molto ripida con relativa botola nel solaio, con finestre ad abbaino e due finestre normali nei timpani laterali.



Piano Terreno



Piano Primo

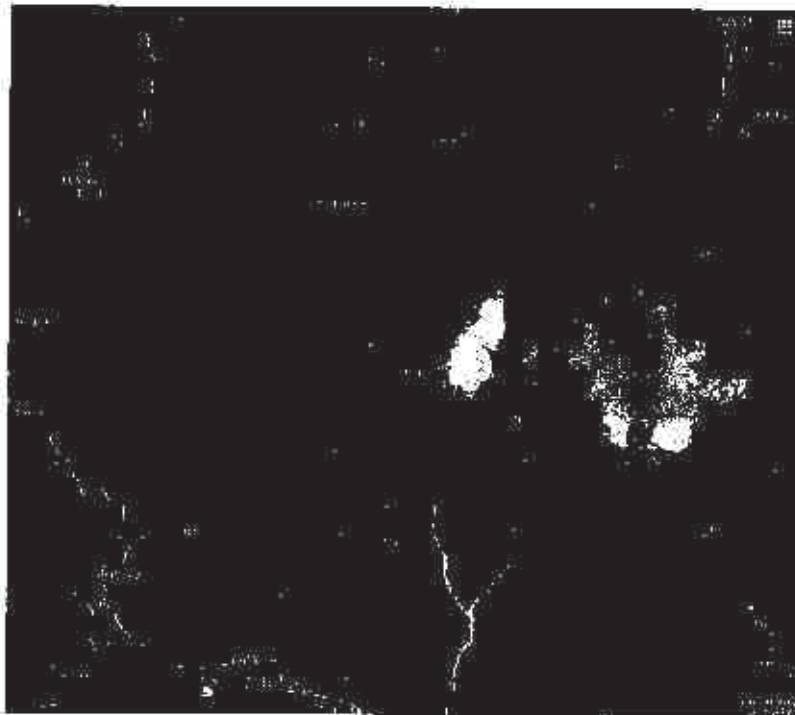


Piano Sottotetto

### ZONA

Il fabbricato sorge in località Trario, piccolo borgo costituito da manufatti a destinazione residenziale, a circa KM 16 dal Comune di appartenenza di Compiano dove si possono trovare i primi servizi, in collina con splendida vista sulle campagne circostanti.

In loco sono assenti infrastrutture, servizi e risulta scarso il collegamento dei mezzi pubblici.



#### DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di Compiano:

- Foglio 1 - Mappale 236 :

- 1) zona censuaria unica, categoria A/4 di classe U, consistenza 6 vani, - piano 1, strada per Cereseto n.192 – Rendita € 288,18.
- 2) Ad oggi la planimetria catastale risulta assente.

### **SITUAZIONE DELLE UNITÀ**

- Esistente: anno di costruzione 1930.
- Stato di conservazione del fabbricato: sufficiente;
- Stato di conservazione interno: Scadente;
- Atto di Provenienza:
  - a) Successione del 06/03/2004 prot. PR0012875;

### **DOTAZIONE IMPIANTI**

L'unità risulta essere dotata di:

- a) impianto elettrico sottotraccia, in scarso stato di conservazione, non rispettante le norme previste al sensi di legge sulla conformità degli stessi;
- b) impianto di riscaldamento con stufa a legna e camino;
- b) Impianto Idro – sanitario in pessimo stato di conservazione.

### **FINITURE**

Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura, solai costituiti da travi in legno con tavolato in legno e sovrastanti listoni in legno, con finitura esterna in intonaco al civile tinteggiato.

Il tetto di tipologia a capanna costituito da due falde inclinate è stato rifatto in tempi recenti: si nota l'esistenza di un cordolo in cemento sul perimetro delle murature portanti e la realizzazione di pareti in mattoni portanti tipo "doppio uni" sia alla gronda che al colmo facendo presupporre la sopraelevazione del tetto stesso.

Internamente l'unità risulta rifinita come segue: porta d'ingresso in legno, pavimenti in graniglia e gres al piano terreno, listoni di legno al piano primo e battuto di cemento nel sottotetto; pareti intonacate al civile e tinteggiate con pittura color bianca, porte in legno, finestre in legno vetro singolo, persiane alla genovese in legno.

Il locale igienico al piano terreno è rifinito su tutti i lati in ceramica ed è composto da lavabo, w.c, bidet e vasca.

Tutte le rifiniture risultano essere in pessimo stato di manutenzione.



Foto 1 – esterno



Foto 2 – esterno



Foto 3 – soggiorno



Foto 4 – pranzo

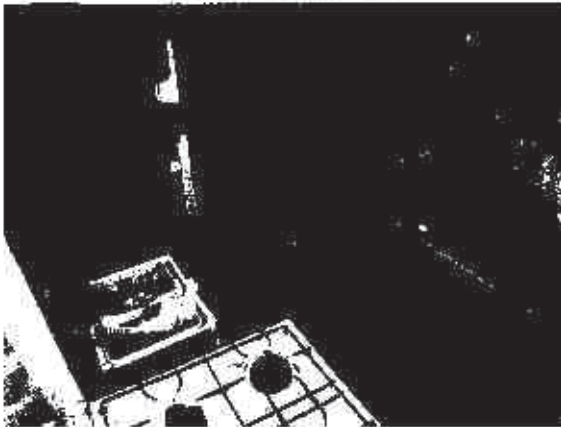


Foto 5 – cucina



Foto 6 – ingresso



Foto 7 – bagno



Foto 8 – camera



Foto 9 – camera

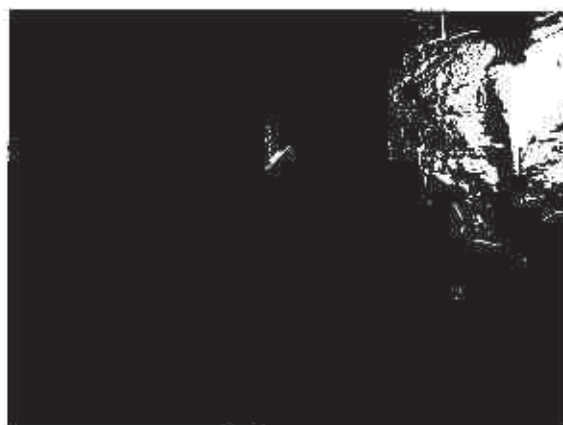


Foto 10 – sottotetto

### **LICENZE EDILIZIE**

L'immobile risulta essere costruito in data antecedente il 1° Settembre 1967.

A) non risultano pratiche urbanistiche presentate in Comune.

B) non risultano pratiche di condono edilizio.

C) il tetto è stato rialzato senza autorizzazione edilizia: i materiali utilizzati per gli appoggi delle travi in gronda ed al colmo sono recenti.



### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

a) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

b) Altre limitazioni d'uso: nessuna.

### **TIPO EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato su area al di fuori dei piani di zona previsti dalla Legge n. 1677/1962

### **METODO DI STIMA**

Per stabilire il valore più equo il sottoscritto ha individuato le caratteristiche estrinseche (ubicazione del fabbricato, qualità dei servizi, collegamenti esistenti in zona, ecc.) ed intrinseche (posizione dell'unità rispetto all'immobile che la comprende, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, ecc..) comparando il bene con altri similari oggetto di recenti compravendite.

Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è in funzione dello scopo della stima e della destinazione del bene stesso.

Il metodo comparativo, nella valutazione in questione, è quello più attendibile che si avvicina di più al valore commerciale dell'immobile, rispetto ad altri quali: il prezzo di costruzione e/o capitalizzazione del reddito.

### **CRITERI DI MISURAZIONE**

Superficie esterna lorda (SEL) – Circolare ABI e GDVI Cap. 19.

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi per uno spessore massimo di cm 50 e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici o altre unità immobiliari;
  - lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
  - i pilastri/colonne interne;
  - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
  - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
  - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui dell'edificio;
- e non include
- le rampe di accesso esterne non coperte;
  - balconi, terrazzi e simili;
  - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
  - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
  - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### **COMPARABILI**

Il difficile momento economico con forte indebitamento dello stato e con disoccupazione a livelli elevati ha posto un freno anche al mercato immobiliare dove non solo i prezzi hanno avuto un forte ribasso ma anche le contrattazioni risultano pressoché in fase di stasi.

In sostanza alcuni immobili appartenenti ad un determinato segmento di mercato hanno subito un lento deprezzamento e ad oggi le vendite risultano basse.

Sono stati ricercati nel segmento in questione ed in segmenti limitrofi comparabili di immobili aventi le medesime caratteristiche ed i medesimi indicatori economico estimativi trovando pochi dati certi di immobili compravenduti.

Per maggior completezza e verifica è stata fatta una cernita di immobili che risultano in vendita.

Nel mercato immobiliare è consuetudine indicare nel valore di vendita un valore superiore al prezzo di mercato: se gli stessi immobili avessero valori inferiori o nettamente inferiori alla richiesta di mercato, non alleggerirebbero ancora nel mercato ma sarebbero già stati alienati.

È stata svolta un'importante ricerca di immobili simili all'oggetto di valutazione tenendo come considerazione primaria alcune caratteristiche che si vanno a puntualizzare: i comparabili hanno caratteristiche principali simili a quello oggetto di stima (relativo a prezzi marginali) mentre le caratteristiche secondarie incidono come prezzo marginale in maniera poco sensibile.

I comparabili hanno invece caratteristiche eguali al nostro oggetto di stima in quanto l'eventuale loro assenza, per mezzo del prezzo marginale, varierebbe moltissimo il valore corretto.

Nella fattispecie sono eguali le seguenti caratteristiche ed i seguenti indicatori economico estimativi:

- Localizzazione
- Segmento di mercato;
- Stato di manutenzione.

Poiché le suddette sono offerte in vendita, dopo una nutrita chiacchierata con professionisti, mi è stato esposto che per beni immobiliari simili a quello oggetto di stima la trattativa sul valore di vendita è circa del 20%.

Si ritiene, vista l'expertise, che detta percentuale su valori immobiliari importanti sia condivisibile.

Località	Destinazione e descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Comune di Compiano, loc. Strela	Casa indipendente costituita da 1 piano fuori terra, di recente costruzione (antisismica) con ampio giardino. Manutenzione OTTIMA	mq 200	€ 1.650,00	€ 330.000,00
Comune di Compiano, loc. Sambuceto	Casa indipendente costituita da 2 piani fuori terra ad uno seminterrato a box e cantina, finiture anni '80 con ampio giardino. Manutenzione SUFFICIENTE	mq 130	€ 769,23	€ 100.000,00
Comune di Compiano,	Casa indipendente costituita da 1 piano fuori terra, contiguo locale box e cantina, finiture anni '80 con ampio giardino. Manutenzione SUFFICIENTE	mq 130	€ 961,15	€ 125.000,00
Comune di Compiano, loc. Sambuceto	Unità sita al piano terreno e primo facente parte di una bifamiliare di 3 piani fuori terra, con finiture anni '80. Manutenzione SUFFICIENTE	Mq 200	€ 900,00	€ 180.000,00
Comune di Compiano, loc. Strela	OMI: valore massimo		€ 325,00	
Comune di Compiano, loc. Strela	OMI: valore minimo		€ 245,00	
			<b>Valore unitario</b>	<b>€ 800,00</b>

<b>Caratteristiche Marginali: coefficienti di amonizzazione</b>		
Stato di Manutenzione interna : -25%		
Manutenzione impianti: -15%		
	<b>Tot. : -35% x € 800,00</b>	<b>€ 520,00</b>

### CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Piano	Mappale/ sub.	Destinazione	superficie: mq		coeff.	Sup. Equivalente
T	236	abitazione	81,00	x	1,00	81,00
T	236	porticato	16,00	x	0,30	4,80
T	236	giardino	237,00	x	0,02	4,74
1	236	abitazione	77,00	x	1,00	77,00
2	236	sottotetto	79,00	x	0,40	31,60
					<b>mq</b>	<b>199,14</b>

il valore sarà: mq 199,14 x €/mq 520,00 = € 103.552,80.

Tenuto presente di eventuali spese tecniche, bolli e sanzioni per la sanatoria della sopraelevazione del tetto e la nuova planimetria catastale

→ **Valore finale = € 95.000,00 .**

### CONSIDERAZIONI FINALI

Tenuto presente dello stato di conservazione del fabbricato e della sua tipologia costruttiva, il grado di finitura esterno e delle aree comuni, delle rifiniture delle unità, delle impiantistiche, dell'andamento economico e dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, ritengo più che equo il valore che lo scrivente ha adottato ai fini della valutazione dell'unità immobiliare.

La Spezia li 18/06/2017

**Il Tecnico**



11

12

13