

Comune di Messina

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Unità immobiliare siata in via Sant'Isidoro n.17 Villaggio Santo Stefano Medio (MESSINA)

Il Tecnico
Arch. Giuseppe Grimaldi

Messina, 18.07.2024

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Grimaldi, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Messina al n. 1401 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina al n. 1772, con studio tecnico sito in Messina, Via Ghibellina n.167, su incarico della [REDACTED] ha redatto la presente perizia tecnica al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al secondo piano di VIA SANT' ISIDORO n. 17 Villaggio santo Stefano Medio - Messina.

Titolo e provenienza della proprietà

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/09/2007 Pubblico ufficiale GIUD. ESEC. IMMOB. Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 847 - AG Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 3069 registrato in data 12/10/2007 - DECRETO DI TRASFERIMENTO Voltura n. 24734.1/2007 - Pratica n. ME0337810 in atti dal 16/11/2007.

Regolarità tecnico amministrativa

L'immobile oggetto di stima risulta edificato con regolare Concessione Edilizia N.9526 del 29/09/1988 ed abitabilità n. 1431 del 11/07/1990 entrambe rilasciate dal Comune di Messina.

Identificazione al Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Messina quale abitazione di tipo civile: Fg. 193 particella 721 Sub. 16; Categoria A/2; Classe 9; Consistenza vani 4,5; Rendita catastale € 197,95, intestata a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1.

(allegata – visura e planimetria catastale)

Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale a tre elevazioni fuori terra realizzato alla fine degli anni '80 con struttura intelaiata in cemento armato e localizzato lungo la strada Comunale denominata via Sant'Isidoro del Villaggio santo Stefano Medio. L'accesso alla scala condominiale è consentito solo direttamente dal parcheggio di pertinenza posto nella corte antistante il fabbricato che dalla quota stradale conduce al pianerottolo dell'immobile oggetto di stima.

I collegamenti viari principali della zona, da considerarsi periferica alla città, non sono agevoli in quanto la strada statale posta a valle è raggiungibile solo percorrendo 2,00 Km di unica e stretta strada provinciale SP36 che costeggia il torrente fino all'ingresso della S.S. 114.

Lo svincolo autostradale di Tremestieri (il più vicino all'immobile) dista circa 7,00 km in direzione nord percorrendo la S.S. 114.

Nell'area circostante l'unità immobiliare oggetto di stima sono presenti solo poche attività commerciali (esclusivamente alimentari) di piccole dimensioni che obbligano gli abitanti del villaggio collinare allo spostamento verso la città per le primarie necessità.

Risulta presente solo la scuola materna ed elementare e non vi sono né farmacie, né presidi di guardia medica.

I collegamenti con mezzi pubblici sono garantiti preminentemente nelle fasce orarie diurne attraverso un sistema di bus navetta tra monte e valle di dubbia comodità a causa del cambio mezzo necessario al fine di raggiungere la città.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima con superficie lorda commerciale di circa mq. 81,00 oltre terrazza soprastante e balconi (178,00 mq) è disposta su un unico livello, al terzo piano fuori terra (foto 01) con annessa terrazza soprastante (foto da 08 a 12) composta da:

ingresso, soggiorno (oggi seconda camera da letto), cucina, camera da letto padronale e bagno.

L'appartamento si sviluppa su due lati con affaccio sud – nord, caratterizzato da finiture di modesta fattura, tipiche del periodo costruttivo risalente alla fine degli anni '80:

- Piastrelle in ceramica posate ortogonalmente;
- rivestimento cucina in ceramica chiara con decori posati a mt 2,50 d'altezza (foto 02);
- rivestimento nel bagno in ceramica posati a mt.2,00 d'altezza (foto 07);
- serramenti in alluminio risalente agli anni '80 di piccola sezione senza taglio termico color argento con vetro singolo e telai in lamiera zincata verniciata;
- serramenti interni a battente in legno tamburato verniciato e porta d'accesso corazzata con pannelli in legno verniciato;

L'unità è dotata dei principali impianti tecnologici quali:

-
- impianto idrico ed elettrico che sono stati realizzati in epoche antecedenti alle nuove normative per cui si ritengono non conformi alle normative vigenti e sicuramente da sottoporre a interventi di adeguamento;
 - impianto di riscaldamento dotato di caldaia autonoma con terminali di emissione in ghisa, fornisce riscaldamento ed acqua calda sanitaria all'u.i. oggetto di stima;
 - impianto citofonico condominiale;
 - impianto del gas realizzato precedentemente alle normative vigenti e realizzato in origine al fabbricato.

Di pertinenza all'unità immobiliare, risulta un posto auto su corte esterna non individuato da perimetrazione su cortile.

Stato di manutenzione

Il complesso nell'insieme, ha finiture in mediocre stato di manutenzione, con prospetti che presentano alcuni distacchi ed ammaloramenti dei ferri d'armatura soprattutto ai piani superiori con relative lesioni dei copri ferro. Sono presenti muffe e macchie lungo i parapetti del corpo scala e dei balconi in quanto privi di rompi goccia.

Considerando l'anno di costruzione e la qualità standard dei materiali adoperati, si può affermare che nell'arco del prossimo decennio le finiture in facciata, in copertura e nel complesso dell'involucro edilizio avranno necessità di importanti manutenzioni straordinarie.

Gli impianti elettrico, idrico, termico e del gas sono privi di certificazione relativa alla normativa vigente (D.M. 37/08), e quindi risultano da adeguare alla luce della vetustà degli elementi che compongono i singoli elementi.

Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni similari è in generale per tutta la città di Messina risulta alquanto in decremento e considerando la posizione periferica del bene oggetto di stima e le relative problematiche d'accesso al Villaggio ed alla mancanza di servizi essenziali, si può affermare che il valore degli immobili nella specifica zona è basso .

Attraverso la presente analisi si vuole determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato") dell'immobile, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra

domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame, da valutare alla data attuale.

Misura consistenza e Calcolo superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si ricorre a quanto stabilito dalla normativa UNI 10750 da cui sono stati tratti i coefficienti di differenziazione delle superfici.

Per superficie Lorda si intende la superficie al lordo dei muri; considerando per ½ i muri confinanti con altre unità immobiliari o comuni e per intero i muri perimetrali verso l'esterno.

Consistenza superfici lorde

Si fa riferimento alla planimetria catastale allegata.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento	Sup. reale lorda	81,00 mq.	1,00	81,00 mq.
Balconi e terrazza	Sup. reale lorda	178,00 mq.	0.25	44,50 mq.
Totale sup.				125,50 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				125,50.

La Superficie commerciale dell'immobile e delle pertinenze viene calcolata, in 125,50 mq.

Giudizio di stima

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Relativamente al procedimento diretto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi mediocri, che determinano una redditività conseguentemente modesta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

- a) di stima sintetica
 - per confronto valori globali e/o unitari;
 - per valori tipici;
- b) di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima. In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico è da rilevare come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente non ordinario per il quale i riferimenti di mercato sono limitati.

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

- a) articolazione del bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) determinazione del valore complessivo del bene mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria immobiliare.

Elementi di confronto

In considerazione delle particolarità del complesso in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la distribuzione e la localizzazione sul territorio comunale, sono difficilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni. Tuttavia avuta conoscenza

del prezzo di richiesta (vendita appartamento in complesso immobiliare) di un immobile in prossimità di quello oggetto di indagine è stato accertato quanto segue.

Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo ai riferimenti temporali, della diversa epoca di realizzazione (2010) e del diverso grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi.

Complesso San Nicola Santo Stefano Medio – Messina.

" Riferimento: LM118

APPARTAMENTO IN VENDITA IN VIA COMUNALE SANTO STEFANO MEDIO
Zona sud, precisamente nel caratteristico e tranquillo villaggio di S. Stefano Medio,

"l'Immobiliare, propone in vendita un appartamento luminoso e ben rifinito con materiali extra capitolato. L'immobile è posto al secondo piano di uno stabile ascensorato ed così composto: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, ripostiglio, tre vani letto, due balconi e completa il tutto un posto auto.

La sua ubicazione è strategica in quanto si trova all'inizio del paese e quindi facilmente raggiungibile. Il paese offre la giusta tranquillità, nonché godere delle sue tradizioni.

Poco distante troviamo negozi di prima necessità come: bar, tabacchi, fruttivendolo. panificio, caseificio, pizzeria/focacceria, studi medici."

Il prezzo richiesto per 110,00 mq commerciali dell'immobile è di € 1000,00/mq a cui bisogna applicare un margine riduttivo dovuto al periodo temporale di vendita ed all'attuale mercato minimo pari al 10% (margine per libere contrattazioni e considerando che è un valore di richiesta) per cui si stabilisce un prezzo pari a **€ 900,00 (valore prossimo al reale prezzo di vendita)**. Il prezzo al mq si stabilisce quindi in € 900,00 per un immobile realizzato negli anni 2010 (oltre venti anni dopo il nostro) nel villaggio Santo Stefano Medio.

Detta analisi ha fornito gli elementi stimati da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici" per immobili nella vicina prossimità a quello oggetto di indagine.

In questa fase del procedimento le unità tipiche sono analizzate attraverso caratteristiche ordinarie, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

In base a quanto sopra esposto e relazionato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e delle pertinenze, alla necessità dell'acquirente di adeguare

gli impianti tecnologici secondo le normative vigenti e procedere al miglioramento delle caratteristiche edilizie relative alla finitura dell'unità immobiliare si procede al giudizio di stima applicando il criterio sintetico – comparativo.

Per determinare il valore unitario al mq da applicare si è fatto riferimento anche a delle fonti relative alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, “banca dati quotazioni immobiliari” (pubblicazione secondo semestre 2023), che indica per zona esterna al centro abitato per abitazioni civili in stato conservativo normale anche se zone con un mercato immobiliare migliore all'area oggetto di indagine, si può stabilire il risultato interrogazione:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

PER UN VALORE MEDIO AL LORDO DELLE MURATURE PARI AD €/mq 1.000,00

Comparando i valori indicati per “residenze” e alle fonti dirette (annunci immobiliari), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto e privi di interventi manutentivi ed in zona esterna/periferica al centro abitato **si ha una valutazione pari a 1000,00 €/mq ;**

VALORE MEDIO €/mq 1000,00 IMMOBILI IN BUONO STATO MANUTENTIVO.

Si considera un intervento di ristrutturazione per l'immobile oggetto di indagine con una applicazione di (coefficiente riduttivo pari a 0.70) per le seguenti lavorazioni edili inerenti l'unità immobiliare e gli interventi di manutenzione straordinaria condominiali:

adeguamento e/o rifacimento impianti idrico, elettrico e gas, in quanto privi di certificazione obbligatoria per legge, pitturazioni vani dell'unità immobiliare, sostituzione infissi con adeguati serramenti a taglio termico, quota parte per manutenzione straordinaria dei prospetti che si presentano in cattivo stato manutentivo dei prospetti e terrazza. Le lavorazioni si rendono necessarie al fine di rendere l'immobile in condizione di manutenzione discreta all'utilizzo in sicurezza degli impianti visto ad oggi non ha subito interventi edili e/o impiantistici di adeguamento certificato.

I prospetti interni ed esterni dell'edificio sono in cattivo stato manutentivo con distacco di porzioni di elementi ed interventi relativi sempre alla vetustà dei prospetti, con conseguenziale imminente manutenzione straordinaria dei prospetti.

Tale risultato si raggiunge con una elaborazione statistica relativa al valore unitario immobiliare.

$$Vu = Vm * A$$

Vu = valore unitario

Vm = Valore medio

A = coefficiente riduttivo per interventi.

$$Vu = 1000,00 \text{ €/mq} \times 0.70 = 700,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto si procede al seguente giudizio di stima applicando un valore unitario pari a 700,00 €/mq

<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>VALORE UNITARIO</i>	<i>VALORE COMPLESSIVO</i>
Appartamento 81,00 mq.	€/mq 700,00	€ 56.700,00
Balconi e terrazza comm. 44,50 mq.	€/mq 700,00	€ 31.150,00

Il valore commerciale dell'appartamento è pari € 56.700, 00

Il valore commerciale della terrazza e dei balconi è pari ad € 31.150,00

Il valore commerciale dell'appartamento, della terrazza e dei balconi arrotondato è pari ad

€ 88.000,00 (ottantaottomila/00)

Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato. Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Si è già accennato al particolare mercato cui è interessato il complesso in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, anche se lo stato manutentivo e le caratteristiche di alcune porzioni dell'immobile influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi delle oggettive limitazioni che influenzano il tasso di capitalizzazione in maniera difficilmente apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente a verifica del precedente.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

- a) le quote dettrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;
- b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato a verifica ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

$$V = R/i$$

V = valore immobile

R = reddito

i = tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione va dal 2% a 6%

ad R bisogna detrarre le spese che in genere si assumono intorno al 35%:

10% incidenza annua lavori straordinari

25% tasse

Valore per Capitalizzazione

Affitto appartamento, con terrazza soprastante con contratto a lungo termine pari a:

€ 350 €/mensili x 12 mesi = € 4.200,00

€ 4.200,00 - 35% = € 2.730,00

€ 2.730,00 / 4 % = € 68.250,00

Il valore commerciale dell'appartamento, e delle pertinenze applicando il metodo per capitalizzazione è pari arrotondato ad **€ 68.000,00 (sessantottomila/00)**

Considerando una media analitica dei due metodi di valutazione applicati si ha un valore dell'immobile pertinenze ed autorimessa pari a:

(€ 88.000,00 + € 68.000,00) / 2 = € 78.000,00

Per cui si può stabilire che il più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame, da valutare alla data attuale è pari a **€ 78.000,00 (settantottomila/00)**

ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria catastale;

Messina, 18/07/2024

Il perito

