

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

VALUTAZIONE ECONOMICA – COMMERCIALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE.

UBICAZIONE - Comune di GUASILÀ (CA9, Via Grazia Deledda n. 4-6;

PROPRIETA' : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

Costituisce oggetto della presente relazione la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare distribuita su due piani fuori terra, oltre a cortile interno e locali ripostiglio di pertinenza, con accesso dal civico 4-6 della Via Grazia Deledda, al fine di determinare il valore di mercato per permettere una successiva compravendita.

Si procederà quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile assumerebbe in una libera contrattazione di mercato, attraverso una stima sintetica, considerando come parametro tecnico di riferimento la superficie "commerciale vendibile" e come parametro economico i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate e in particolare dall'Osservatorio del mercato Immobiliare.

Accertamenti

In espletamento dell'incarico ricevuto [REDACTED]
[REDACTED]

per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata in Guasila, Via Grazia Deledda n. 4-6, il sottoscritto Geom. Scimeca Alessandro, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa al n. 1742, hanno provveduto ad acquisire la documentazione tecnica, ad effettuare le verifiche interse ad accertare le caratteristiche e lo stato dei beni oggetto della presente valutazione, espletando le necessarie indagini onde acquisire tutti gli elementi utili a determinare il valore di mercato.

Descrizione e Consistenza Catastale u.i.

Costituisce oggetto della presente, l'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale che si sviluppa al piano terra e prima di un complesso immobiliare che si attesta sulla viabilità principale; l'abitazione al piano terra (h interna 3,20 ml) è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, due camere a bagno, il tutto per una Sup. utile lorda di 130 mq. Al piano primo di sup. utile lorda di 70 mq, si accede tramite scala interna, ed è composto da tre camere oltre a bagno e disimpegno. Completa la consistenza del bene oggetto della presente la corte interna pertinenziale (63 mq) e un locale ripostiglio (20 mq). Le finiture dell'u.i. sono datate, come gli impianti ed in particolare il piano primo è al grezzo e non abitabile. Nel complesso l'abitazione versa in uno stato di conservazione non buono e per la fruibilità del bene è necessario un intervento di completamento da intraprendere in termini di manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico e igienico - sanitario.

Calcolo della Superficie:

Sup. Utile Lorda Appartamento – 200,00 mq.

Cortile esterno – 63,00 mq.

Ripostiglio - 20,00 mq

Identificazione Catastale

Presso l' Agenzia del Territorio del Comune di Guasila, al Catasto Fabbricati,
quanto oggetto di valutazione risulta meglio contraddistinto come dal seguente prospetto illustrativo:

Proprietà:

1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 2/63

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/18

3. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/7

4. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/7 Unità Immobiliare:

5. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 4/63

6. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 2/126

7. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/7

8. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/7

9. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 4/63

10. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/18

11. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/7

Dati identificativi: Comune di GUASILÀ (E252) (CA) Foglio 28 Particella 908

1.2 Determinazione del parametro tecnico

Si ritiene opportuno considerare come parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale espressa in mq, ricavata secondo quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e quindi attribuendo delle percentuali di ponderazione alle superfici rilevate, così come meglio esemplificato nella tabella di seguito riportata:

SUPERFICI PRINCIPALI

Superficie utile lorda 100%

Mansarde 75%

Soppalchi abitabili 80%

Soppalchi non abitabili 15%

Verande 80%

Taverne e Locali seminterrati abitabili 60%

SUPERFICI DI ORNAMENTO

Balconi e Lastrici solari 25%

Terrazzi e Logge 35%

Terrazzi di attici (a tasca) 40%

Portici e Patii 35%

Corti e Cortili 10%

Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20%

Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35%

Locali tecnici 15%

Box (in autorimessa collettiva) 45%

Box (non collegato ai vani principali) 50%

Box (collegato ai vani principali) 60%

Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%

Posti auto scoperti 20%

1.3 Determinazione del parametro economico

Considerata l'ubicazione dell'unità immobiliare, in funzione sia della posizione, che della vicinanza al centro di della città, dall'interpolazione lineare dei valori assunti e dall'indagine esperita in zona su civili abitazioni, simili per condizioni estrinseche ed intrinseche, di recente compravendita, di cui siano noti i prezzi di mercato, in base anche ad un'attenta ricerca presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per beni simili ed ubicati nelle stesse zone, si ritiene possibile e opportuno applicare i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: GUASILA

Fascia/zona: CENTRALE / CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Stato Conservativo: NORMALE

Valore di Mercato (€/mq): min. € 550,00 – max € 700,00

** si precisa che lo stato conservativo dell'immobile non è ottimale e che l'u.i. necessita di interventi di completamento e manutenzione straordinaria con rifacimento di tutti gli impianti; tale condizione fa sì che i prezzi medi riscontrati, siano ritoccati verso il basso, con un deprezzamento pari al 30% per il piano terra e del 70 % per il piano primo.*

1.4 Determinazione del parametro tecnico

Come sopra riportato, si ritiene opportuno assumere quale parametro tecnico di riferimento quello della superficie commerciale espressa in mq.

Sup. Utile Lorda Appartamento – 200,00 mq. (130,00 mq + 70,00 mq)x 100%
= 56,00 mq

Corte pertinenziale – 63,00 mq. x 10% = 6,30 mq.

Ripostigli - 20,00 mq x 0,20% = 4,00 mq.

Sup. Commerciale = 200,00 mq + 6,30 mq + 4,00 mq = **210,30 mq**

1.5 Determinazione del Valore di Mercato

Si ritiene congruo ed opportuno l'assunzione di un parametro tecnico unitario relativo alla superficie convenzionale, calcolato in base ai coefficienti indicati nell'art. 13 della L. n. 392 del 27 Luglio del 1978, individuato in €/mq. e l'assunzione di un parametro economico per l'unità immobiliare, di seguito individuato:

- € 550,00 x 30% = **€ 385,00** per il piano terra e relative pertinenze;

- 550,00 x 70 % = **€ 165,00** per il piano primo;

Si procede quindi alla valutazione dell'immobile:

Vm: Superficie Convenzionale, mq. 140,30 x €/mq. 385,00 +

mq. 70,00 x €/mq. 165,00 =

€ 65.565,00

e in tondo **€ 65.500,00**

Pisa, 18 Giugno 2024

Il Tecnico

Geom. Alessandro SCIMECA

A circular professional stamp for the Order of Geometers (Ordine dei Geometri) of Pisa. The stamp contains the text: "ORDINE DEI GEOMETRI", "Pisa", "Geom. ALESSANDRO SCIMECA", and "N° 112". A handwritten signature is written over the stamp.

allegati:

planimetria catastale;

visura catastale;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari

Dichiarazione protocollo n. CA0404519 del 18/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Guasila

Via Grazia Deledda

civ. 4-6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 908

Subalterno:

Compilata da:

Lilliu Adriano

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Cagliari

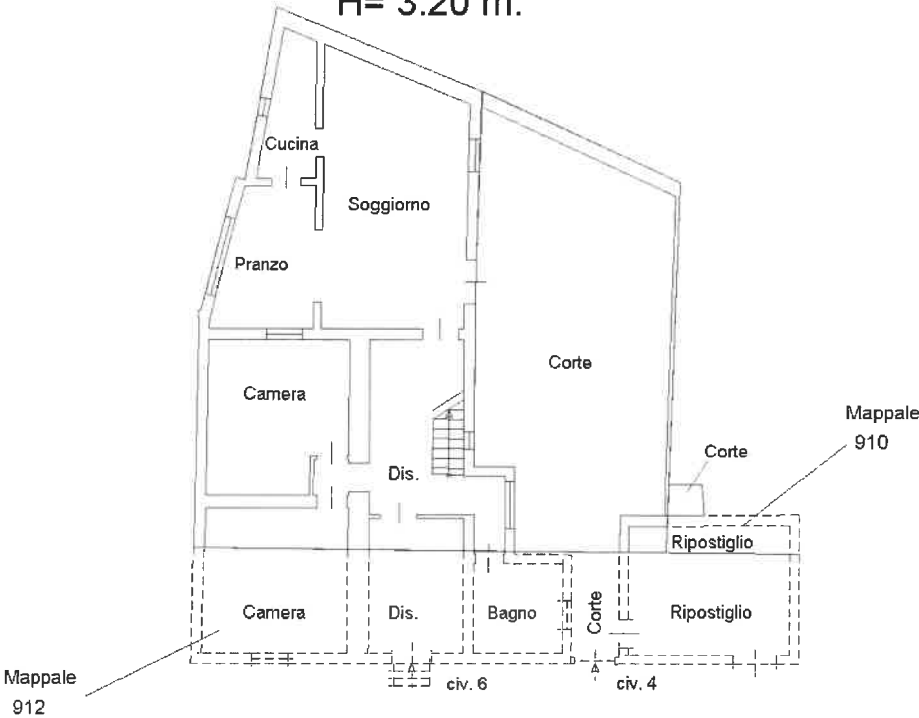
N. 4459

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano terra

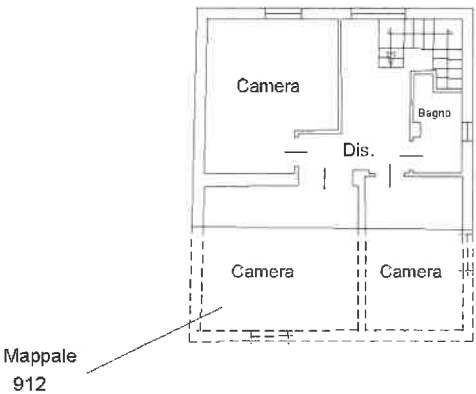
H= 3.20 m.



Via G. Deledda

PIANO PRIMO

H= 3.20 m.



Ultima planimetria in atti

Data: 13/06/2024 - n. T333658 - Richiedente: SCMLSN80M28G702Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

