

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

UBICAZIONE - Comune di GUASILA (CA9, Via Grazia Deledda n. 8-10;

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 di pertinenza, con accesso dal civico 8-10 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 nel Comune di Guasila, Via Grazia Deledda n. 8-10, 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 intese 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 3,00 ml) è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno dove sono ubicate le scale interne che permettono di raggiungere il piano primo, composto da disimpegno, 3 camere, ripostiglio e bagno. Completano la consistenza del bene oggetto della presente la corte interna pertinenziale e il balcone posto sul lato sud del fabbricato. La superficie complessiva catastale riportata nelle visure catastali è di **mq 207**. 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.

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 PART. 952

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà PART. 953

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobile:

Dati identificativi: Comune di GUASILÀ (E252) (CA) Foglio 28 Particella **952**

Classamento: Rendita: Euro 189,80 Categoria A/2), Classe 5, Consistenza 3,5

Vani – Superficie Catastale 71,00 mq;

Dati identificativi: Comune di GUASILÀ (E252) (CA) Foglio 28 Particella **953**

Classamento: Rendita: Euro 162,68 Categoria A/2), Classe 5, Consistenza 3,0

Vani – Superficie Catastale 71,00 mq;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1) STIMA A VALORE DI MERCATO

1.1 Procedimenti di stima

Riconosciuto il patrimonio immobiliare in oggetto, come bene a “fecondità ripetuta” (per il fatto che possiamo rivenderlo), risulta possibile l’attribuzione di un valore di mercato. Considerando l’abituale univocità del giudizio estimativo soggettivamente esprimibile nonché la *ragione pratica* della stima, vale a dire lo scopo per la quale la stima è richiesta, si ritiene di dover procedere, in questo caso, alla valutazione dei beni immobili secondo l’aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

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 d.P.R. 138/98 e quindi attribuendo delle percentuali di ponderazione alle superfici rilevate.

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'Agenzia delle Entrate per beni simili ed ubicati nelle stesse zone, si ritiene possibile e opportuno applicare i seguenti valori:

Valore di Mercato (€/mq): € 280,00

** 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;*

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. Catastale Appartamento – 207,00 mq.

1.5 Determinazione del Valore di Mercato

Si ritiene congruo ed opportuno l'assunzione di un parametro tecnico unitario relativo alla superficie catastale, 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;

Si procede quindi alla valutazione dell'immobile:

Vm: Superficie Catastale, mq. 207,00 x €/mq. 280,00

€ 57.960,00

e in tondo **€ 58.000,00**

Pisa, 12 Agosto 2024

Il Tecnico

Geom. Alessandro SCIMECA



allegati:

planimetria catastale;

visura catastale;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari

Dichiarazione protocollo n. CA0053190 del 09/02/2010

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

Via Grazia Deledda

civ. 8-10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 952

Subalterno:

Compilata da:

Lilliu Adriano

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Cagliari

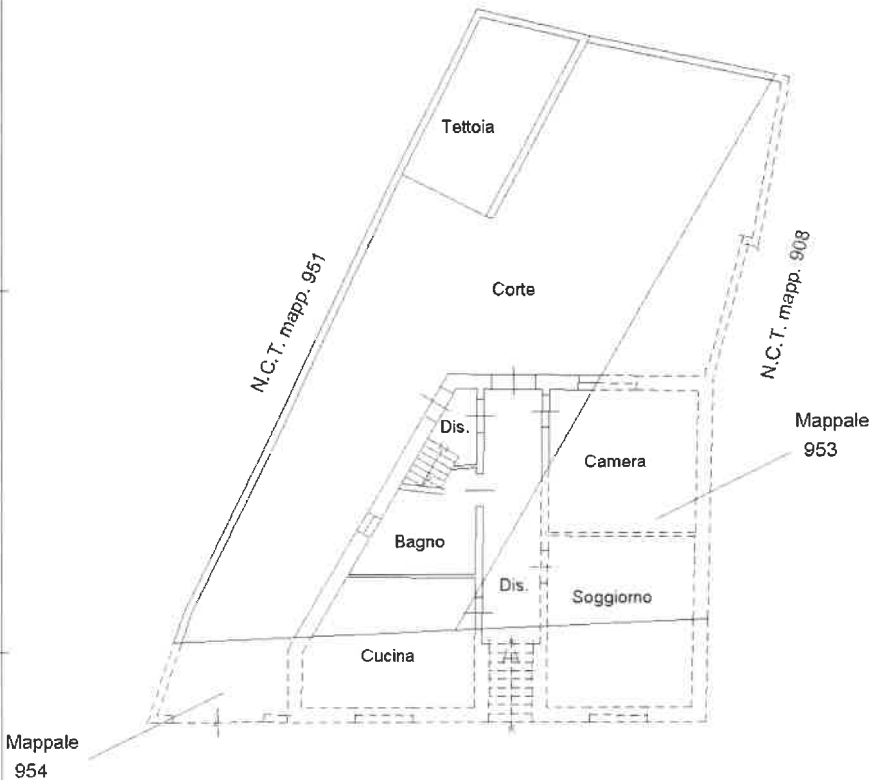
N. 4459

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano terra

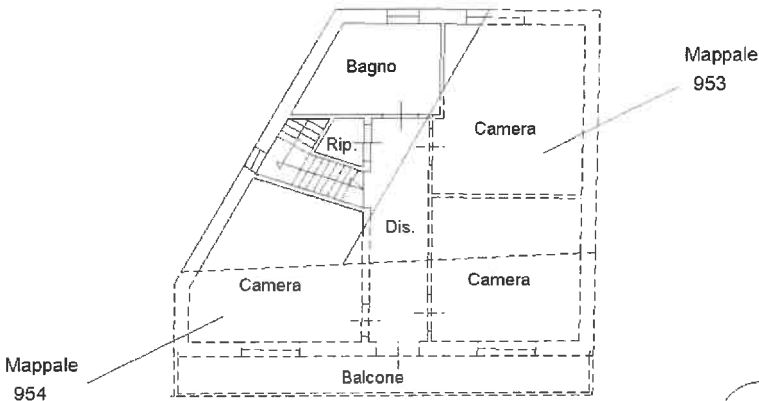
H= 3.00 m.



Via G. Deledda

Piano primo

H= 3.00 m.



Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2024 - n. T30086 - Richiedente: SCMLSN80M28G702Y

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