

PERIZIA ESTIMATIVA

DELL' IMMOBILE SITO IN Castelnuovo di Conza (SA)

Strada Comunale Serroni

Il sottoscritto Geom Gianfranco MORANI, con studio in [REDACTED] in, per incarico ricevuto dalla [REDACTED] residente in [REDACTED] in qualità di proprietaria, di redigere una perizia estimativa del bene citato in epigrafe.

Il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi per verificare lo stato e la consistenza della stessa unità immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale nello stato di uso e conservazione attuale . .

Costituisce oggetto della presente relazione:

Immobile sito in Castelnuovo di Conza (Sa) strada Comunale Serroni piano terra e primo , distinto al N.C.E.U. al Fg. 13 p.lla 104 sub 2 , Cat. A/2 , Cl. 4, consistenza 7,0 vani, rendita cat.le € 296,45

PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] il
07.06.2013 rep. 19835 racc. 10352
Proprietà : (desunta dalla Certificazione catastale dell'Agenzia delle Entrate)

DATI URBANISTICI

L'immobile di cui trattasi ad uso residenziale è stato realizzato in data antecedente al 1967, successivamente in seguito al sisma del 23.11.1980 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelnuovo di Conza Licenza Edilizia per ristrutturazione in data 13.12.1984 n. 122.

UBICAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata nel Comune di Castelnuovo di Conza via Serroni, in uno stabile per civile abitazione costituito da 3 (tre) piani fuori terra, complessivamente con n. 2 abitazioni e n. 2 locali deposito, nello specifico l'unità immobiliare di cui trattasi è costituita al piano primo da n. n° 3 vani disimpegno e bagno e balcone con affaccio su via Serroni, al piano secondo collegato mediante scala interna n. 3 vani disimpegno, bagno e n. 2 balconi con affaccio su corso Regina Elena e via Serroni, Lo stabile è ubicato in zona centrale ed è provvisto di allaccio alla pubblica fognatura, alla rete di distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica, ecc. L'abitazione, inoltre, è ben collegata con le principali urbanizzazioni secondarie quali strade, uffici e giardini pubblici, scuole, parcheggi, supermercati, farmacie, ecc... ..

L'edificio è costituito da struttura portante in muratura, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate, ha peculiarità costruttiva di tipo normale e si presenta in buono stato di manutenzione generale, anche in considerazione di opere di ristrutturazione nell'anno 2014.

Non presenta finiture di pregio, i paramenti esterni sono rivestiti in intonaco civile in buono manutenzione.

CONSISTENZA

Avendo effettuato un sopralluogo presso l'immobile, effettuato rilievi e avendone verificato lo stato e la consistenza, formula la seguente relazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

1. Immobile sito in Castelnuovo di Conza (Sa) via Serroni (catastralmente Strada Comunale Serroni) piano 1 e 2, distinto al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo di Conza al Fg. 13 p.lla 104 Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 7,0 vani, rendita cat. € 296,45,.

LA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE PER LA VALUTAZIONE E' PARI A MQ
141,00 ,

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in

questione, è opportuno chiarire alcuni concetti fondamentali riguardanti i metodi di stima in genere.

Chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il prezzo giusto che il bene stesso possiede.

I criteri di stima adottabili nella redazione di una perizia sono molti ma mentre alcuni di essi possono essere disorganici e non avere quindi rilevanza alcuna dal punto di vista della disciplina estimativa altri hanno un forte fondamento logico.

Nelle normali procedure di stima i criteri ritenuti idonei a formulare una corretta valutazione sono:

- Criterio di valore di mercato (più probabile valore ricavabile da un bene se posto in vendita);
- Criterio del valore del costo di costruzione (valore di un bene in funzione del costo necessario per produrlo);
- Criterio del valore di trasformazione (valore di un bene se oggetto di lavori e migliorie);
- Criterio del valore complementare (valore di un bene se determina il valore di un altro bene);
- Criterio di surrogazione (un bene vale tanto quanto costa un altro bene necessario per rimpiazzarlo).

Come si può notare la disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie applicate; uno stesso bene, infatti, può essere valutato appunto sotto aspetti economici diversi riferibili alla vendita, alla costruzione, alla

comparazione, alla trasformazione o alla produzione di reddito che differenziano conseguentemente i

criteri di valutazione, ma tutte le procedure devono essere finalizzate esclusivamente alla ricerca del

più probabile valore di mercato di un bene nell'ordinarietà e all'attualità e quindi riferire i criteri

alle condizioni che si possono verificare normalmente e non ad eventi speciali o straordinari.

Per i criteri che l'estimo individua non vi è dubbio che per immobili simili a quelli in questione andrebbe applicato quello del valore di mercato.

Si definisce valore di mercato di un bene quello cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima. Questo sistema, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta permettendo così di determinare il più probabile valore di mercato, è interamente governato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di negozio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto d'incontro della domanda e dell'offerta e rappresenta il momento della verità in quanto determina il prezzo certo. In sostanza per poter applicare la stima in base al valore di mercato è indispensabile avere a disposizione un campione di dati sufficientemente ampio.

Nelle normali procedure di stima il prezzo al metro quadrato è rappresentato dalla media dei prezzi ricavati da immobili simili offerti in vendita ed ubicati in un compendio ben definito (zona) mentre

per valore del bene deve intendersi il giusto prezzo che il bene stesso può assumere in relazione alle caratteristiche intrinseche ed alle peculiarità estrinseche del complesso immobiliare in cui è allocato. Peraltro se si considerasse come unico parametro di stima il prezzo medio a mq. rinveniente dall'indagine di mercato congiuntamente alla superficie commerciale rilevata il risultato sarebbe solo indicativo. Per ottenere risultati più attendibili si deve cioè stimare quanto il bene si avvicini all'uno o all'altro livello di soglia ovvero si deve uscire dalla genericità e verificare la qualità dell'immobile stabilendone il grado di appetibilità.

Per esplicitare il grado di appetibilità di un appartamento la prassi corrente prevede una triplice analisi; quella relativa al quartiere (migliore è il quartiere maggiore è la valutazione), quella relativa allo stabile e infine quella relativa all'appartamento considerato.

Gli elementi che permettono di valutare l'appetibilità della zona sono:

- Centralità (vicinanza ad attrezzature pubbliche di particolare pregio, ubicazione nel centro storico, vicinanza all'area direzionale, etc.);
- Posizione panoramica o anche il prestigio in relazione all'orografia urbana (zone alte, soleggiate, etc.) e la vicinanza ad elementi naturali di particolare pregio;
- Presenza di negozi di lusso e, comunque, di un elevato numero di attrezzature commerciali;
- Tipologia degli abitanti insediati;
- Vicinanza da strutture urbane di disturbo (cimitero, stadio, complessi di edilizia pubblica particolarmente degradati, aeroporti etc);
- Trasporto pubblico, soprattutto su rete metropolitana, e la vicinanza alle grandi comunicazioni;
- Tipologia delle abitazioni (intensive, estensive, a villetta, etc.).

Le caratteristiche che rendono un edificio più o meno appetibile sono basate invece su tre elementi di valutazione: lo standard sociale, lo standard dei servizi e lo stato manutentivo.

Tanto più il fabbricato è rappresentativo rispetto alla media tanto più varranno gli appartamenti al suo interno.

Lo standard dei servizi è costituito dalla presenza nell'area condominiale di piscina, campo da tennis, posti auto condominiali, giardini etc. che incrementano il valore dell'immobile.

Il terzo elemento è rappresentato dalle spese prevedibili relative alla manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni; i prospetti degradati dell'edificio, i problemi di statica dell'edificio, etc. deprezzano l'immobile.

Quanto innanzi riportato riveste particolare importanza infatti dovendo calcolare il più probabile

valore di mercato dell'unità immobiliare in trattazione de quo non si può non tenere conto dei mentovati parametri.

Nello specifico l'immobile :

- Si trova in una zona urbana centrale;
- Ha uno stato di conservazione buono;
- E' classificabile ampio in quanto alle dimensioni;
- E' parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piano fuori terra in buono stato di conservazione;
- E' ubicato al piano primo e secondo dell'edificio di cui fa parte integrante;
- Si trova a ridosso di una via di passaggio del centro urbano di Castelnuovo di Conza ;
- L'unità immobiliare è dotato di una buona superficie aero illuminante nonostante sia intercluso tra le p.lle 103 e 105 su due lati ;
- Si trova nelle vicinanze di verde pubblico e servizi;
E' dotato di tutti i servizi essenziali (acqua luce, e allaccio in fogna);
L'immobile è dotato di finiture in buono stato considerato l'epoca di costruzione e la ristrutturazione post sisma del 1980 ;
In catasto l' u.i. è censita con categoria A/2 di classe 4;
Ha una rendita catastale attribuita pari ad €. 296,45 ;
- L'abitazione ha una superficie commerciale con destinazione ad abitazione di tipo civile pari mq. 141,00,

Secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la zona immobiliare di **Castelnuovo di Conza** riporta secondo le quotazioni ufficiali, valutazioni al mq. per unita' immobiliari simili a quella in oggetto che variano da €/mq 520,00 a €/mq 650,00 per immobili nuovi , il sottoscritto, fatte le sue valutazioni ritiene la quotazione di base più attendibile quella di €/mq 590,00, per l'immobile di cui trattasi, come se fosse nuovo.

Pertanto supponendo una valutazione di partenza pari ad €/mq 590,00, a questa valutazione va applicato il coefficiente di vetustà (in relazione anche all'ultima significativa ristrutturazione sopra menzionata) di seguito riportato:

Coeff di Vetustà = 0,79 (da tabelle ufficiali Osservatorio Immobiliare) calcolato tenendo conto

della ristrutturazione del 1984

Pertanto per quanto sopra esposto la valutazione della Unità immobiliare sarà la seguente:

590,00 €/mq x mq. 141,00 = €. 65.720,10 che si arrotonda ad € 65.000,00

IL VALORE COMMERCIALE ATTUALE SECONDO TUTTE LE CONSIDERAZIONI SOPRA
RIPORTATE E' PARI AD € 65.000,00

TANTO SI DOVEVA AD EVASIONE DELL'INCARICO AFFIDATOMI.

Si allegano:

- Visura catastale;
- Planimetria;
- Estratto di mappa;

Tivoli 28.10.2021

In Fede

Geom. Gianfranco MORANI

