

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI N. 2 IMMOBILI CON DESTINAZIONE ABITATIVA SITUATI AL PIANO TERZO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE RICADENTE NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI GEMINI VIA OMERO.

Committente: Dott.ssa Grazia Maria Robilatte CF RBLGZM69E41D960S con studio sito in Gela via Verga 110 nella qualità di liquidatore della procedura L.C. n. 2/2024 intestata ai c

Premessa

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di n. 2 unità immobiliari con destinazione d'uso abitativa, ubicato in territorio del comune di San Giovanni Gemini (AG) più precisamente lungo la via Omero. Il sottoscritto Geom. Antonino Lo Sardo iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Agrigento al n° 2060, con studio professionale sito in San Giovanni Gemini, via Puccini, 2, per incarico ricevuto dal committente sopra anagraficamente descritto, con la presente perizia di stima vuole DETERMINARE il più attendibile valore di mercato del fabbricato oggetto della presente relazione.

Ai fini dell'espletamento della perizia in questione, il sottoscritto si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso, nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

Il sistema di lavoro che verrà adottato, per redigere la presente perizia di stima, sarà quello della determinazione del più probabile valore di mercato a data corrente e in regime di libera contrattazione, verranno utilizzati due metodi di valutazione il primo metodo e quello sintetico comparativo il secondo metodo e quello analitico.

Identificazione e descrizione degli immobili oggetto di stima

1.1 - Dati censuari e descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima

Come già precisato, oggetto di stima sono n. 2 immobili con destinazione d'uso abitativa situati al piano terzo di un edificio condominiale sito in via Omero del comune di San Giovanni Gemini, precisamente trattasi di un appartamento indipendente con vano accessorio posto al piano seminterrato e di una porzione di vano facente parte di un appartamento indipendente e adiacente al precedente.

Dal un punto di vista cartografico, è stato rilevato che, il fabbricato ricade nella zona di tipo "B" del vigente strumento urbanistico in vigore nel comune di San Giovanni Gemini.

L'edificio è situato in prossimità della periferia del paese e comunque a stretta vicinanza di molteplici strutture pubbliche e commerciali.

Trattasi di un edificio di recente costruzione, con struttura in cemento armato e solai in latero cemento, il prospetto dell'edificio risulta ben rifinito come anche le parti comuni, a tale proposito si evidenzia che il complesso residenziale ha usufruito dei bonus edilizi super bonus 110%, pertanto è stato realizzato il cappotto termico in tutte le parti opache e sono stati sostituiti gli infissi con sistemi di ultima generazione, nonché nella copertura è presente l'impianto fotovoltaico. Agli immobili vi si accede dalla scala condominiale, la superficie lorda compreso di balconi dell'appartamento è di circa 135,00 mentre la porzione di vano ha una superficie lorda di mq 7,00.

Durante le operazioni di sopralluogo si è constatato che l'appartamento risulta essere allo stato grezzo, con tutti i tramezzi realizzati e con non tutti gli impianti tecnologici completati, a maggior chiarezza si riportano di seguito le foto:





Si fa presente che fa parte integrante dell'appartamento il vano accessorio situato al piano seminterrato (primo sottostrada) utilizzato come vano ripostiglio con una superficie netta di circa 9,00 metri quadrati.

La porzione di vano oggetto di valutazione è indivisibile e fa parte integrante dell'unità immobiliare adiacente all'appartamento citato prima e con ingresso dallo stesso pianerottolo.

Di seguito vengono riportati i dati catastali dei relativi appartamenti:

N.C.E.U. - Comune di San Giovanni Gemini - PIANO TERZO immobile 1						
foglio	part.	Sub	Categoria	Classe	R.C. (€)	Consistenza
9	1201	23	A/2	3	309,87	6 vani

N.C.E.U. - Comune di San Giovanni Gemini - PIANO TERZO immobile 2						
foglio	part.	Sub	Categoria	Classe	R.C. (€)	Consistenza
9	1201	24	A/2	3	51,65	1 vani

1.2 Esame urbanistico

L'immobile sopra citato è ubicato al piano terzo di un fabbricato che è stato oggetto delle seguenti concessioni da parte del comune di San Giovanni Gemini (AG):

Edificio costruito con progetto approvato dalla commissione edilizia comunale nella seduta del 08/06/1974 verbale n°15 per il quale è stato rilasciato nulla osta per esecuzione lavori edili in data 30/06/1973 e successiva variante in data 20/11/1976.

1.3 - Criterio di stima adottato e valutazione

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il paese di San Giovanni Gemini è una località ricadente nella zona dei monti Sicani con prevalente vocazione agricola ed una marginale vocazione turistica e commerciale; prevalgono le residenze principali ma non sono trascurabili le seconde case per villeggiatura.

Il mercato immobiliare del suddetto comune, nell'ultimo periodo, è un po' carente per via di una molteplicità di offerta nel mercato, ed in concomitanza con il periodo particolarmente sfavorevole al mercato edilizio della zona dovuto alla poca domanda di investimenti che, data la congiuntura mondiale, trovano sfavorevole riscontro nell'ambito edilizio (sia abitativo che turistico nonché direzionale e artigianale - industriale), e pertanto si registrano prezzi più bassi rispetto al decennio passato.

Dunque, considerando il quesito particolare cui il sottoscritto deve rispondere, si ritiene opportuno procedere alla valutazione con due differenti metodi quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di immobili con destinazione simile a quella in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano gli immobili da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie dell'immobile interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

- ✓ *L'edificio si trova nell'ingresso del paese a circa duecento metri dal corso c.so Francesco Crispi, che è una delle strade principali del paese capace di collegare in pochissimo tempo anche a piedi l'immobile oggetto di stima e il centro del paese notoriamente caotico e carente di posti di sosta per le auto;*
- ✓ *Vi è un'ampia area di pertinenza del fabbricato adibita in parte a parcheggio;*
- ✓ *Vi è una discreta densità di traffico automobilistico e la viabilità della zona è buona;*
- ✓ *Non vi sono attività limitrofi che potrebbero causare rumorosità sia diurne che notturne.*
- ✓ *La zona circostante risulta essere discretamente popolata, vi sono inoltre attività commerciali e attività quali scuole uffici nella zona limitrofe.*

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, Tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, livello del piano, conservazione ed efficienza dell'edificio.

- ✓ *Che l'unità menzionata oggetto della presente perizia di stima è singola e indipendente;*
- ✓ *Che l'unità è in buono stato di conservazione, in quanto, come già detto, la struttura dell'edificio su cui sorge l'u.i.u. è di recente costruzione e di buona efficienza energetica per via della ristrutturazione effettuata con ausilio dei bonus edilizi, super bonus 110%;*
- ✓ *L'appartamento ha una buona composizione, e disposizione degli ambienti interni;*
- ✓ *Tutte le stanze sono ben illuminate in quanto c'è una buona distribuzione delle superfici finestrate.*

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione del fabbricato, così come in appresso esposto.

VALUTAZIONE CON METODO DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

STIMA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO

Valutazione

I prezzi di mercato di immobili simili a quelli in esame ubicati nel Comune di San Giovanni Gemini sono noti al sottoscritto, soprattutto per informazioni prese presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali nonché per la conoscenza propria del territorio.

Determinazione del valore del bene APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO (V1).

Foglio 9 part. 1201 sub 23

Si è analizzato il mercato in zona e utilizzando come parametri di riferimento immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: l'ubicazione, la zona territoriale, indice di intensità edilizia, natura e morfologia dei luoghi ecc., anno di costruzione, tipologia costruttiva, e quant'altro sopra descritto, il sottoscritto, ha potuto stabilire che per il tipo di immobile è opportuno procedere alla seguente indagine:

indagine diretta

Le ricerche effettuate nella zona, relative a immobili con la stessa destinazione d'uso di quello in esame hanno riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a Euro 600,00. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le peculiarità degli immobili oggetto di stima sono da considerarsi più o meno uguali a quelli dei beni immobili simili ubicati nella zona d'indagine. In particolare è stato adottato un coefficiente da applicare all'immobile, per via delle

condizioni di manutenzione a cui lo stesso ha bisogno di essere sottoposto, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_i \quad \text{dove:}$$

V_m = valore di mercato del magazzino al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad immobili consimili, pari a €/mq 600,00

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci ed estrinseci, assunto pari a 1,05

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile, è così determinato:

$$\text{€/mq } 600,00 \times 1,05 = \text{€/mq } 630,00$$

Dunque, moltiplicando il valore di mercato al metro quadro di cui sopra, ossia 630,00 €/mq per la superficie lorda dell'intero fabbricato si hanno i seguenti valori:

$$V1 = \text{mq } 135,00 \text{ mq} \times 630,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 85.050,00$$

Determinazione del valore del bene APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO (V2).

Foglio 9 part. 1201 sub 24

Alla stregua delle medesime considerazioni sopra espone lo scrivente ritiene di utilizzare come prezzo al metro quadro lo stesso valore ottenuto dell'appartamento aumentato fino ad un valore di € 650,00, pertanto, moltiplicando quest'ultimo valore, ossia 650,00 €/mq per la superficie lorda della porzione di vano oggetto di valutazione si hanno i seguenti valori:

$$V2 = \text{mq } 7,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.550,00$$

STIMA CON METODO ANALITICO

Valutazione

Determinazione del valore del bene APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO (V1).

Foglio 9 part. 1201 sub 23

si tratta di valutare, con riferimento alla data attuale e alle condizioni di libero mercato oggi rilevate, il più probabile prezzo di mercato dell'immobile sopra descritto, mediante la capitalizzazione del reddito medio annuo.

Ai fini della determinazione del valore commerciale, partendo dal fatto che l'unità abitativa menzionata potrebbe essere locata così come avviene per altre abitazioni simili nella zona ad un canone mensile di € 350,00 anticipate al saggio dell'7% ($r = 0,07$), si vuole per prima determinare il canone annuo posticipato con la formula delle rendite frazionarie così come segue:

$$C_a = R (N + r \times (N + 1) / 2) \quad \text{dove:}$$

C_a = Canone annuo posticipato;

R = canone mensile;

N = numero di rate annuali (12 rate mensili);

r = saggio commerciale medio;

da che ne deriva:

$$C_a = 350,00 (12 + 0,07 \times (12 + 1) / 2) = 350,00 (12 + 0,07 \times 6,5) = \text{€ } 4.359,25.$$

Determinazione del reddito medio annuo:

Il reddito medio annuo per l'unità immobiliare in esame viene calcolato detraendo al reddito lordo annuo le spese di parte padronale e cioè:

Beneficio fondiario (B_f) = reddito padronale lordo (R_{pl}) - Spese di parte padronale (S_p)

Il reddito padronale lordo è costituito dal canone annuo posticipato ed è pari a € 4.359,25.

Determinazione delle spese di parte padronale:

La rendita catastale dell'immobile in questione è pari a € 309,87

Da ciò si riportano le spese di parte padronale così come di seguito:

a) Quote di manutenzione, reintegrazione assicurazione 7% del R_{pl} =	€ 305,14
b) IMU =	€ 510,00
c) Amministrazione 3% del R_{pl} =	€ 130,77
d) Sfitto e inesigibilità canone 2% del R_{pl} =	€ 87,19

TOTALE SPESE € 1.033,10

e) Interessi (I) calcolati sulle spese (S_p) considerate mediamente anticipate di 6 mesi:

$$I = (S_p) \times 6/12 \times r = € 1.033,10 \times 6/12 \times 0,07 =$$

€ 36,15

TOTALE € 1.069,25

Determinazione del beneficio fondiario (B_f):

$$(B_f) = (R_{pl}) - (S_p) = € 4.359,25 - € 1.069,25 = € 3.290,00$$

Ricerca del saggio medio di capitalizzazione (r):

Il mercato fondiario, per l'immobile del tipo in oggetto, dopo un'attenta analisi porta a valutare un saggio di capitalizzazione medio pari al 4%.

Non presentando, l'edificio, particolari comodi che lo contraddistinguano da quelli di riferimento, si ritiene idoneo alla capitalizzazione del predetto saggio.

Determinazione del valore del bene (V_1):

Vista la capacità dell'immobile di fornire un reddito netto annuo pari a € 3.290,00 il valore normale corrispondente (V_1) si otterrà con la nota formula di capitalizzazione dei redditi:

$$\diamond V_1 = B_f / r ;$$

Da che ne deriva:

$$V_1 = € 3.290,00 / 0,04 = € 82.250,00$$

Determinazione del valore del bene APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO (V_2).

Foglio 9 part. 1201 sub 24

Il suddetto valore V_1 ottenuto porta ad un prezzo al metro quadro di circa € 610,00 che moltiplicato per la superficie della porzione di vano oggetto di valutazione di mq 7,00 si ottiene quanto segue:

$$V_2 = \text{mq } 7,00 \text{ mq} \times 610,00 \text{ €/mq} = € 4.270,00$$

Volendo esprimere tecnicamente il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia si può tranquillamente affermare che in una normale contrattazione gli immobili potrebbero essere compravenduti secondo i seguenti valori ottenuti dalla media dei due metodi di valutazione sopra esposti, pertanto il prezzo di mercato "V" dell'appartamento al piano terzo con annesso vano accessorio posto al piano seminterrato e la il prezzo di mercato "V₀" della porzione di vano posto al piano terzo dell'adiacente appartamento e quello che di seguito viene riportato:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (€ 85.050,00 + € 82.250,00) / 2 = \underline{\underline{€ 83.650,00}}$$

$$V_0 = (V_2 + V_2) / 2 = (€ 4.550,00 + € 4.270,00) / 2 = \underline{\underline{€ 4.410,00}}$$

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

San Giovanni Gemini, li 19/08/2024

IL TECNICO INCARICATO
(Geom. Lo Sardo Antonino)

