Arch. Gian Vito LUPPINO
Via Enrico Medi n° 5
91022 Castelvetrano
Tel. 0924-44566
C.F. LPP GVT 69H27 C286R
P.I. 02067720819

DITTA [redacted]

CONSULENZA TECNICA DI STIMA ASSEVERATA

Nell'interesse del [redacted] a cura

dell'Arch. Gian Vito LUPPINO

IDENTIFICAZIONE

Trattasi di un immobile sito nel comune di Campobello di Mazara, adibito a civile abitazione e ubicato nella via Mosca n. 8/10 nella frazione di Tre Fontane.

DATI CATASTALI E PROPRIETA'.

L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista catastale risulta essere iscritto al N.C.E.U. del Comune di Campobello di Mazara al foglio di Mappa 33 Sez. I p.lla 609, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 5, consistenza 4,5 vani, con una rendita **di €.** 209,17 intestato a:

- [redacted] nato a [redacted] Diritto di Proprietà 1000/1000.

La proprietà viene ad essere attestata dalla Dichiarazione di Successione n. 237 Volume 179 aperta in data 24.09.2001 in morte di [redacted] e presentata presso **l'Agenzia delle Entrate di Castelvetrano il 26.04.2005 annota al n. 237 Vol. 179.**

DESCRIZIONE

Premesso che la presente stima si basa sul fatto che sia già stata effettuata la regolarizzazione dell'immobile come indicato nella mia "Relazione sulla regolarità urbanistica".

Al fine di effettuare una stima, per determinare il più probabile valore di mercato, necessita una descrizione dettagliata del cespite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data del sopralluogo effettuato in data 13.01.2022 si riscontra **che l'immobile si** compone di due piani fuori terra, di cui un piano terra composto da un cortile coperto in parte con solaio in latero cemento ed in parte con solaio in legno, una cucina/pranzo, una camera da letto, un bagno e una scala di accesso al piano primo, mentre il piano primo si compone da un ballatoio con copertura in coibentato, che **permette di accedere al bagno anch'esso coperto da struttura leggera**, alle due camere da letto con solaio in latero cemento e al terrazzo coperto in parte da una tettoia in legno ad unica falda inclinata ed in parte da ondulino in metallo (parte sovrastante il piano di calpestio in legno).

Come già ampiamente relazionato nella **"**Perizia sulla regolarità urbanistica dell'immobile**"** necessita di ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale depositata presso il Catasto di Trapani in data 04.04.1978.

I lavori di ripristino dello stato dei luoghi consisteranno in:

- Smontaggio della tettoia al piano primo travi tipo fiume, tavolato e sovrastanti coppi siciliani;
- Smontaggio del solaio in legno a copertura di quota parte del cortile realizzato con travi in legno lamellare e tavolato;
- Smontaggio della copertura in coibentato del vano scala e del ballatoio e dismissione del bagno esistente al piano primo;
- Smontaggio della copertura in lamiera **dell'ampliamento del terrazzo al piano** primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E RIFINITURA;

Fondazioni: Vista la caratteristica geologica della zona le fondazioni risultano essere del tipo dirette a travi rovesce con un cordolo in c.a.:

Struttura: La struttura portante risulta essere in muratura portante;

Solai: **Da un'accurata visione si evince che i solaio di tipo piani risultano esse**re realizzati con travetti prefabbricati e pignatte con uno spessore di 16+4 cm..

Copertura: La copertura risulta del tipo piana a terrazzo calpestabile.

Prospetto: Il prospetto sulla via Mosca n. 8/10 risulta essere rifinito con intonaco di **tipo "Li Vigni"** o similare di colore giallo e caratterizzato da banconata e cornici degli infissi in mattoni di pietra arenaria.

Pavimenti: La pavimentazione interna risulta essere realizzata in segato di marmo, la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tettoia risulta in battuto di cemento, mentre il bagno in ceramica.

Rivestimenti: Il bagno del piano terra risulta avere sia il pavimento che le pareti piastrellate.

Infissi esterni: Gli infissi esterni risultano essere al piano terra del tipo a persine in parte in legno ed in parte in alluminio, mentre al piano primo si hanno delle avvolgibili in pvc con finestre in alluminio. Il portone d'ingresso risulta essere in ferro.

Infissi interni: Tutti gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato (bussole interne).

Impianti: **L'immobile risulta essere munito di impianto elettrico, idrico e fognario.** Tali impianti sono sotto traccia.

Giudizio complessivo sul tipo di rifinitura: Dal sopralluogo effettuato in data 13/01/2021 s**i evince che l'immobile necessita di opere di manutenzione**.

Superficie Terreno (catastale): 95,00 Mq.

Superficie Coperta (al lordo dei muri) 87,00 Mq.

Superficie Utile (SU, al netto dei muri)

Piano terra	= 30,50 Mq.
Piano Primo	= 29,00 Mq.
Totale	*59,50 Mq.*

Superficie per servizi ed accessori (SNR)

Piano Tettoia+scala+area libera	= 45,00 Mq.
Piano primo (terrazzo)	= 34,00 Mq.
Totale	*= 79,00 Mq.*

Superficie complessiva Mq. 59,50 + 60%*Mq. 79,00 = 106,90 Mq.

STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si determina qui di seguito il valore mediante due criteri differenti di stima, quello a *valore commerciale* e quello a *valore di reddito*, dalla cui media si otterrà il più probabile valore di mercato **dell'immobile.**

- *STIMA VALORE DI REDDITO;*

Esso si **basa, vista la zona in cui sorge l'immobile, sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed in considerazione del fitto potenziale che**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proviene dall'applicazione delle leggi vigenti.

Il canone d'affitto lordo continuativo ricavabile sarà dato dall'accumulazione a fine anno di due semestralità e per tale cumulazione si adotta il tasso del 5%. Le spese da detrarre dal canone lordo annuo, dopo accurate indagini economiche condotte per l'unità immobiliare in questione si sono stimati nella percentuale del 10% (tributi, imposte varie, quote di manutenzione, assicurative, ecc.) calcolate sul canone lordo annuo.

Dalle tabelle OMI 2021/1 dell'Agenzia delle Entrate, riferite al comune di Campobello di Mazara zona "E1/Suburbana/LOCALITA` BALNEARE TRE FONTANE" si evince che il reddito €/mqxmese per abitazioni di tipo economico risulta compreso tra un minimo di 1,7 ad un massimo di 2,5. Considerato che l'immobile risulta adibito a civile abitazione, in una località balneare e posto a poca distanza dal mare, con buona approssimazione si può adottare un valore €./mqxmese di 2,50.

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione dalle tabelle OMI 2021/1 dell'Agenzia delle Entrate, riferite al comune di Campobello di Mazara zona "E1/Suburbana/LOCALITA` BALNEARE TRE FONTANE", si evince che il saggio annuo per abitazione di tipo economico varia tra un minimo del 4,29% ad un massimo del 4,34%, considerato le caratteristiche dell'immobile si può con buona approssimazione adottare un tasso di capitalizzazione pari allo 4,29%.

Canone mensile	€/Mq. 2,50 * Mq. 106,90 = €. 267,25	
Semestralità	€. 267,25*6 =	€. 1.603,50
Canone lordo Annuo	€. 1.603,50*1,05% + €. 1.603,50*1,025% =	€. 3.327,26
A detrarre spese (10%)	€. 3.327,26*10% =	€. 332,73
Interessi sulle spese	€. 332,73*0.05*6/12 =	€. 8,32
	Totale Spese	€. *341,05*
Canone netto annuo	€. 3.327,26 – 341,05 = €. 2.986,21	

Valore dell'immobile

€. 2.986,21/0,0429 = ***€. 69.608,73***

- STIMA VALORE COMMERCIALE

Dalle tabelle OMI e da informazioni assunte in loco, considerata la vetusta dell'immobile, l'ubicazione, lo stato dei luoghi, il sistema viario, si può con buona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

approssimazione attestare che:

Dalle tabelle OMI 2021/1 dell'**Agenzia delle Entrate, riferite al comune di** Campobello di Mazara **zona** "E1/Suburbana/LOCALITA` BALNEARE TRE FONTANE", si evince che per abitazioni di tipo economico il valore a Mq. risulta compreso tra un minimo **di €.**/Mq 470,00 ad un massimo **di €**/Mq. 700,00. In considerazione che il cespite risulta in una località balneare a pochi passi dal mare, si può con buona approssimazione adottare un valore a metro quadro di superficie utile di ***€./mq. 700,00***

Valore a Mq. * Superficie complessiva =

€. 700,00 * Mq. 106,90 = **€. 74.830,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO RELATIVO AL CESPITE;

Il valore medio si determina dalla media dei valori sopra ottenuti;

Valore di Reddito:	*€. 69.608,73*
Valore Commerciale	*€. 74.830,00*
Valore medio	***€. 72.219,36***

VALORE DI STIMA

Dalla stima effettuata si ha:

Valore di stima ***€. 72.000,00***

Quanto sopra ad evasione **dell'incarico affidatomi.**

Castelvetrano lì 23.05.2022

Il Tecnico

Arch. Gian Vito LUPPINO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Tecnico Arch. Gian Vito Luppino, nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali, nella redazione della presente perizia, confermo **sotto la propria personale responsabilità, l'autenticità dei dati e dei valori stimati** contenuti nella presente consulenza tecnica di stima in nome e per conto del Signor [redacted]. Il sottoscritto dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Castelvetrano 23.05.2022

IL TECNICO ASSEVERANTE

Arch. Gian Vito Luppino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009