

**Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di
alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG) di proprietà della
con
sede in Naro, (AG)**



Perizia di stima

Il tecnico incaricato

Geom. Orazio Grosso Sgarlillo

*Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG)
di proprietà della
, con sede in Naro (AG))*

**Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG) di proprietà della
sede in Naro, (AG)**



Perizia di stima



A.1 IL CASO

La consulenza è stata resa in ottemperanza all'incarico ricevuto dal dott. **Domenico Marchica** quale Commissario Liquidatore della Cooperativa stessa.

A.2 L'OGGETTO DELL'INCARICO

Accerti il C. T.:

- 1. Il valore di mercato degli immobili, avendo riferimento allo stato di conservazione degli stessi alla data attuale;*
- 2. L'avvenuta o meno dichiarazione all'Agenzia del Territorio di competenza relativa all'accatastamento degli immobili;*



A.3 L'APPROCCIO ALLA RISOLUZIONE

La consulenza è stata affrontata analizzando i seguenti elementi:

- a) La valutazione dei criteri di stima* riportandone, in sintesi, i principi fondamentali;
- b) Lo stato dei luoghi (rilievo metrico-fotografico)* dei singoli cespiti in rapporto agli elementi disponibili e configurabili alla data attuale;
- c) La determinazione del criterio di stima* (individuato nel criterio del più probabile valore di mercato) e del procedimento estimativo (individuato nel procedimento di stima sintetico);
- d) La ricerca delle quotazioni di mercato* alle quali riferire la stima degli immobili;



*Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG) di proprietà della
sede in Naro, (AG))*

A. 4 RICERCHE E FONTI DI RIFERIMENTO

La ricerche sono state effettuate nella zona chiedendo agli abitanti le informazioni relative al costo di costruzione e di compravendita di beni similari;

I riferimenti di prezzi e costi sono stati desunti da computi metrici eseguiti dallo scrivente riferiti a manufatti dello stesso genere ed usati nella zona.

A. 5 BREVE CENNO SU METODI E PROCEDURE PER LA STIMA.

Gli ultimi studi nel settore della stima degli immobili hanno recentemente sintetizzato gli elementi fondamentali che costituiscono il *“problema della valutazione”*.

Il processo della valutazione si articola nelle seguenti tre fasi:

- a. **Preliminare:** nella quale l'estimatore deve definire gli aspetti principali della valutazione:
 - identificazione del bene immobiliare (cosa valutare?)
 - la finalità della valutazione (perché valutare?)
 - la categoria di valore da stimare (quale valore stimare?)
 - il momento della valutazione (quando valutare?)
 - il criterio di valutazione (come valutare?).
- b. **Operativa:** nella quale si raccolgono e analizzano i dati e le informazioni, si applicano i criteri valutativi e si elaborano i risultati.
- c. **Conclusiva:** nella quale si verificano i risultati e si procede alla compilazione della relazione di stima.

Nell'ambito di recenti analisi, motivate dalla ricerca di trasparenza sulle valutazioni, si è definito che il concetto di valore di un immobile dovrebbe rispondere ai seguenti criteri di base:

- La valutazione non deve essere ispirata da spinte speculative;
- Il valore deve riflettere condizioni ordinarie (normali) di mercato;
- La valutazione deve basarsi sulle caratteristiche durevoli dell'immobile (localizzazione, tipologia di costruzione, ecc.);
- La stima deve fornire, ove possibile, indicazioni circa gli eventuali fattori che possono in futuro incidere sul valore dell'immobile;

Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG) di proprietà della

con sede in Naro (AG)

- La stima deve riferirsi all'esistente destinazione dell'immobile, ma anche tenere conto dei possibili usi alternativi;
- Il metodo di valutazione deve essere trasparente;
- La perizia deve tenere conto anche dell'analisi di rendimento – attuale e prospettica – dell'immobile;
- La perizia deve essere svolta da estimatori in possesso di un adeguato livello di competenza tecnica.

Qualora nella stima non si tenesse conto della destinazione dell'immobile autorizzata e si facesse riferimento ad un uso non conforme dell'immobile, si darebbe luogo alla determinazione di un valore <<improprio>>.

Analogamente la stima deve tenere conto solo della consistenza (superficie e volume) previsto dal progetto approvato dalle competenti autorità (ovvero oggetto di concessione in sanatoria o di condono edilizio), senza che si valutino pertanto eventuali soppalchi od ampliamenti non assentiti.

La determinazione del valore di un bene immobile può essere effettuata utilizzando criteri di stima sintetici, analitici ovvero su entrambi.

I criteri di stima che l'estimo mette a disposizione sono:

- **la stima per comparazione dei prezzi di vendita** (di estrazione commerciale);
- **la stima a costo** (di estrazione tecnica);
- **la stima per capitalizzazione diretta del reddito** (di estrazione economica).

In merito occorre sottolineare che oggi si ritiene che la metodologia di valutazione è unica ed è fondata sulla comparazione, in quanto si identifica nell'inserimento del bene da stimare in una delle classi formate sulla base di parametri comuni.

Il metodo estimativo consiste quindi nella formazione di classi e nell'individuare l'appartenenza del bene a una di esse.

A. 5a LA STIMA PER COMPARAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA

Consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sul seguente assunto: *<<un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità>>.*

Di norma il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato.

Il presupposto per l'utilizzo di detto criterio, prevalentemente utilizzato nella prassi immobiliare, è che vi sia un mercato attivo con numerose transazioni, tale da permettere la formazione di un significativo campione di riferimento.

E' il criterio normalmente utilizzato per immobili a destinazione residenziale.

A. 5b LA STIMA A COSTO

Il criterio di stima a costo consiste nel determinare il valore di edificio come somma del valore dell'area di pertinenza del fabbricato e del costo pieno di costruzione di quest'ultimo adeguatamente svalutato con dei fattori di aggiustamento che tengano conto del deprezzamento accumulato.

Tale deprezzamento va determinato considerando l'insieme degli elementi che hanno concorso nel tempo a ridurre il valore del bene immobiliare.

Il criterio si basa principalmente sul principio economico di sostituzione che recita: *<<nessun investitore razionale è disposto a pagare una somma superiore al costo di acquisto di un'area e ai costi necessari per l'edificazione di un immobile con le stesse caratteristiche di funzionalità e gradevolezza>>.*

In formula il succitato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C - D$$

Dove:

V = valore del bene immobile

A = valore dell'area di pertinenza

Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG) di proprietà della ... con sede in Naro (AG))

C = costo pieno di costruzione

D = deprezzamento



A. 5b1 Il costo pieno di costruzione:

- I costi di ricostruzione o di sostituzione dell'edificio (*comprensivi dell'utile dell'appaltatore*);
- I costi commerciali;
- Gli oneri finanziari;
- Il profitto dell'imprenditore immobiliare.

A. 5b2 I fattori di deprezzamento sono costituiti:

- Dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (vetustà);
- Dall'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile.

Nella pratica risulta particolarmente difficile la determinazione del valore economico da attribuire a ciascun fattore di deprezzamento, soprattutto in presenza di immobili vecchi o quando non risulta possibile determinare il valore dell'area questa difficoltà rappresenta il limite maggiore all'applicazione del metodo di valutazione a costo.

La stima a costo viene adottata, di norma, quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari e non vengono scambiati frequentemente sul mercato.

Spesso il criterio di valutazione a costo è utilizzato come criterio di riferimento per verificare i risultati ottenuti con il metodo della comparazione delle vendite.

A. 5c LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEL

REDDITO (*criterio sintetico reddituale*)

Si basa sul principio economico dell'anticipazione: *<<un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre>>.*

Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG) di proprietà della " con sede in Naro (AG))

Il valore di un bene (V) è quindi funzione dei benefici economici attesi (R) .

La relazione tra le succitate grandezze può essere, in prima approssimazione, così rappresentata:

$$V = f (R)$$

L'approccio reddituale si basa sullo sviluppo di tre fasi operative:

- Determinazione dei benefici economici attesi;
- Definizione del tipo di relazione algebrica che lega V e R;
- Selezione di un tasso attualizzazione.

A. 5d SULLE INDAGINI DI MERCATO

Di fondamentale importanza risultano le indagini di mercato da effettuare .

E' opportuno che vengano articolate su due distinte ricerche:

- mediante indagini dirette incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello in oggetto;
- mediante indicatori di mercato da individuare su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

Al riguardo, infatti, non può osservarsi che da tempo gli estimatori ricercano soluzioni diverse, nella formulazione del giudizio di stima, che si affianchino o si sostituiscano a quelle tradizionali, con l'unico scopo di avere maggiori capacità revisionali.

Tali nuove possibilità estimative, in cui la componente multi-parametrica e revisionale svolge un ruolo sempre più importante, sono rappresentate dalla frontiera statistica che elabora i dati a disposizione, individuandone i trends e formando banche dati in grado di affinare le capacità revisionali estimative.

In relazione alle sopraccennate considerazioni, molteplici sono le componenti che rendono i dati determinati alle aziende specializzate, finalizzati alla pubblicità dei valori immobiliari, estremamente interessanti ed attendibili e tali da poter fornire agli operatori quelle linee di tendenza per poter agevolare la formulazione di previsione sull'andamento del mercato immobiliare attraverso modelli economico-estimativi in grado di dare maggiore attendibilità alla prevenzione del giudizio di stima.

B. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

B.1 Premessa

Con incarico scritto, io sottoscritto dott. **Orazio Grosso Sgarrillo** Naro a S. Nicola Arcella (CS), il 10 luglio 1960 e residente in Agrigento C.da Pozzo Grande, 12, con studio tecnico presso la propria abitazione, **iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Agrigento col n. 2012**, sono stato nominato Consulente Tecnico, per esaurire i seguenti quesiti che mi sono stati formulati:

Accerti il C. T.:

1. *Il valore di mercato degli immobili, avendo riferimento allo stato di conservazione degli stessi alla data attuale;*
2. *L'avvenuta o meno dichiarazione all'Agenzia del Territorio di competenza relativa all'accatastamento degli immobili;*

B.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza hanno si sono svolte nel maggio-giugno 2014.

Insieme al Commissario Liquidatore mi sono dapprima recato sui luoghi per effettuare i rilievi e le indagini necessarie per la redazione della presente perizia di stima accertando:

1. A mezzo misurazione celerimetrica ho verificato la rispondenza delle misure riportate in catasto;
2. A mezzo documentazione fotografica **lo stato di conservazione dei manufatti;**
3. A mezzo di verifiche tecniche, la funzionalità degli impianti.

B.3 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di NARO . Vi si accede dalla Località Noce.

I beni, al momento, risultano incustoditi ed il loro stato di conservazione generale risulta di abbandono totale.



(Vista panoramica dell'ingresso)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG)
di proprietà della con sede in Naro (AG)



**VISTA AEREA
COMUNE DI NARO (AG)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

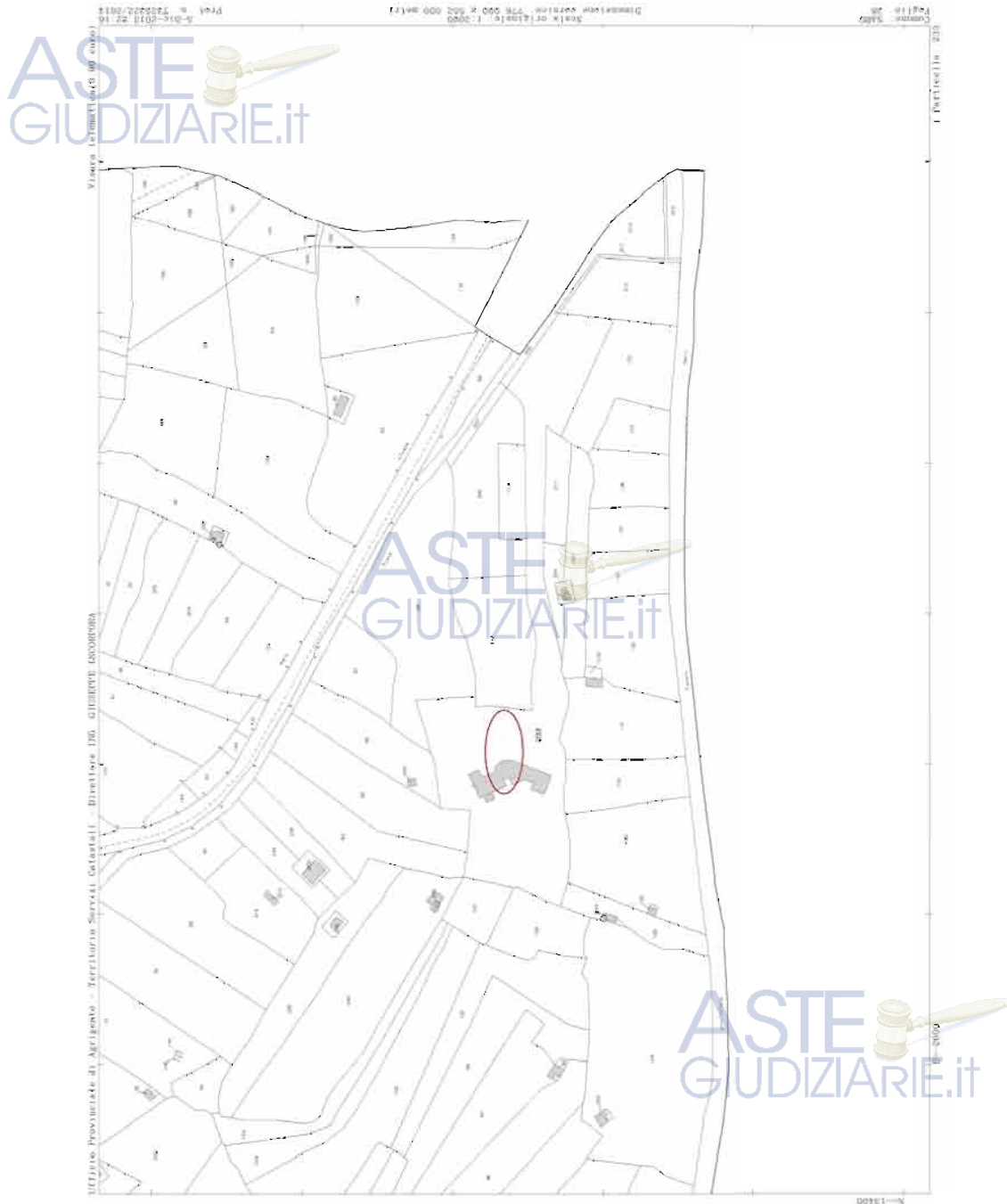
Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG)
di proprietà della
", con sede in Naro (AG))

B.4 Dati Catastali identificativi

Gli immobili di che trattasi risultano dichiarati, all'Agenzia del Territorio di Agrigento, insistono su terreni contraddistinti nel Comune di NARO, (AG) foglio di Mappa n. 38, particella 233: gli immobili sono intestati a

. con sede in NARO.

Maggiori dettagli si possono apprezzare sull'estratto di mappa riportato di seguito.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG)
di proprietà della . con sede in Naro (AG)



Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2013

Data: 05/12/2013 - Ora: 22.14.09

Visura n.: T325268 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di NARO (Codice: F845)		
Catasto Terreni		Provincia di AGRIGENTO		
		Foglio: 38 Particella: 233		
Area di enti urbani e promiscui				
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO	
	Foglio	Particella	Sub	
1	38	233		
			Porz	
			Qualità Classe	
			ha are ca	
			Superficie(m²)	
			Deduz	
			Dominicale	
			Reddito	
			Agrario	
			Tipo mappale del 16/11/2009 n. 349638-1/2009 in atti dal 16/11/2009 (protocollo n. AC0349638) presentato il 16/11/2009	
Notifica		Partita		
Unità immobiliari n. 1		I		
Visura telematica		Tributi erariali: Euro 0,90		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG) di proprietà della

, con sede in Naro (AG))

B.5 DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Il complesso è costituito da n. 1 unità immobiliari costituite da;

- Un piano seminterrato adibito a garage di circa mq 650.00, lordi;
- Un Piano terra, di circa 650.00 mq di superficie lordi, adibito a cucina, reception, e uffici vari,
- Un Piano primo, di circa 527.00 mq di superficie lordi, adibito a stanze d'albergo;
- Un Piano secondo, di circa 527.00 mq di superficie lordi, adibito a stanze d'albergo;
- Un piano copertura adibito a terrazza di circa 527.00 mq;

Maggiori dettagli sullo stato di conservazione e sulla disposizione dei locali si possono apprezzare nella documentazione fotografica che segue:



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO





PIANO SEMINTERRATO





PIANO TERRA





PIANO TERRA





PIANO PRIMO





PIANO PRIMO





PIANO SECONDO





PIANO SECONDO





PIANO COPERTURA





PIANO COPERTURA





PROSPETTI ESTERNI





PROSPETTI ESTERNI



B.6 DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO

*Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG)
di proprietà della con sede in Naro (AG))*

DEGLI IMMOBILI.

Dagli accertamenti effettuati in loco, dalle prove effettuate sui materiali, la valutazione che si determina in generale è la seguente:

1. Tutto il complesso immobiliare è in completo stato di abbandono;

B.7 Determinazione del valore di mercato degli immobili:

DI SEGUITO SI RIPORTA LA TABELLA RIASSUNTIVA DEL RILIEVO METRICO DEGLI IMMOBILI E RELATIVA STIMA.

superficie	lungh	largh	mq	prezzo	importo
PIANO TERRA	13,25	9,70	128,53		
	8,50	6,00	51,00		
	11,50	2,50	28,75		
	12,00	9,00	108,00		
	6,00	4,00	24,00		
	8,00	4,50	36,00		
	6,00	1,50	9,00		
	12,00	11,50	138,00		
	17,30	7,00	121,10		
	5,00	1,25	6,25		
totale piano terra			650,63	€ 800,00	€ 520.500,00
piano seminterrato			650,63	€ 300,00	€ 195.187,50
piano primo					
	13,50	9,50	128,25		
	15,00	7,00	105,00		
	25,00	7,00	175,00		
	17,00	7,00	119,00		
sommano				€ 800,00	

Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG) di proprietà della
con sede in Naro (AG))

			527,25		
<i>piano secondo</i>			527,25	€ 800,00	€ 421.800,00
<i>piano copertura</i>			527,25	€ 250,00	€ 131.812,50
		totali	3.410,25		€ 1.269.300,00
coefficiente di deprezzamento					€ 0,65
					€ 825.045,00
				terreno	€ 30.000,00
importo perizia di stima per valore di mercato					€ 855.045,00

ASTE GIUDIZIARIE.it D. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e per quanto sopra espresso in sintesi ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

1. Il mercato immobiliare nella zona non risulta interessante, per la grave crisi economica che pervade il paese;
2. Lo stato di conservazione degli immobili e la necessaria opera di ristrutturazione degli stessi costituisce un deprezzamento notevole dei beni.
3. I beni possono essere alienati poichè regolarmente dichiarati all'Agenzia del Territorio di Agrigento come esposto nelle visure su esposte, per come realmente sono.
4. Il deprezzamento apportato al possibile valore di mercato ottenuto attraverso il costo di ricostruzione, è stato ottenuto sottraendo dal costo di costruzione per intero le somme necessarie per il completamento delle opere necessarie a rendere gli immobili funzionanti e fruibili per attività commerciali od industriali.

Il tecnico incaricato
Geom. Orazio Grosso Sgammillo
[Firma]
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Consulenza tecnica per l'accertamento del valore di mercato di alcuni immobili siti in territorio di NARO (AG)
di proprietà della

: con sede in Naro (AG))