Salvatore Cappai

Studio tecnico di progettazione e consulenza immobiliare

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Unità ad uso abitativo sita a Quartu S.Elena in Via Ciro Menotti nr. 18 – P. 2°

Committente:

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

Oggetto: Descrizione e stima di beni immobili
Unità ad uso abitativo sita a Quartu S.Elena in Via Ciro Menotti nr. 18 – P. 2°

Premessa

Per incarico conferitomi dal signor:

-

nella sua qualità di proprietario degli immobili in oggetto

il sottoscritto perito edile Cappai Giovanni Salvatore, iscritto al collegio regionale dei periti industriali della Sardegna al n°770, ha proceduto alla redazione della seguente relazione al fine di assolvere al mandato ricevuto in cui veniva richiesto al sottoscritto di stimare il probabile valore di mercato dell' immobile sotto riportato

- Unità ad uso abitativo sita a Quartu S.Elena in Via Ciro Menotti nr. 18 – P. 2°
NCEU: Foglio n° 33 – particella n°16 – subalterno n°16

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Di seguito si riporta la descrizione dell' immobile oggetto di stima e le relative quotazioni di mercato. I valori unitari di riferimento sono tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI - dell'Agenzia elle Entrate. I Valori si riferiscono al secondo semestre 2022

Abitazione sita a Quartu S.Elena(CA) in Via Ciro Menotti nr. 18 – Scheda n°1

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo posta al secondo piano di maggior fabbricato articolato su 3 livelli fuori terra con accesso dalla Via Ciro Menotti n°18. L'unità è così composta:

- Ingresso/soggiorno della superficie di m² 13.37
- Cucina della superficie di m² 6.96
- Camera matrimoniale della superficie di m² 12.87
- Camera singola della superficie di m² 9.14
- Servizio igienico della superficie di m² 4.66
- Andito di disimpegno della superficie di m² 1.00
- Veranda 1 sul fronte strada della superficie di m² 5.04
- Veranda 1 sul fronte strada della superficie di m² 3.44

L'ingresso alla unità avviene attraverso un vano scala condominiale privo di ascensore.

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

Dati catastali del N.C.E.U. di Quartu S.Elena.

- *Foglio: 33*
- *Particella : 16*
- *Subalterno: 16*
- *Categoria: A/3*
- *Classe: 2°*
- *Consistenza: 5 vani catastali*
- *Rendita catastale: € 309,87*
- *Quota di possesso: 1000/1000*

L'unità immobiliare è stata ultimata nell'anno 2005 sulla base di regolare titolo edilizio, si presenta in buone condizioni di manutenzione, dotata di impianto idrico, fognario ed elettrico. Le finiture sono di tipo civile. L'unità si presenta priva di apparenti vizi strutturali ed idonea ad uso abitativo.

La stima del valore venale del bene, di seguito riportata, è stata determinata secondo le procedure estimative riportate nelle note esplicative sul criterio di valutazione e secondo le elaborazioni indicate nella scheda estimativa.

Riferimenti OMI – Fascia: Periferica / Zona: Perda Longa – Codice zona: D2

Valore di mercato € 108.000,00

Foto N°1 - Unità ad uso abitativo sito a Quartu S.Elena in Via Ciro Menotti nr. 18

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

Conclusioni

- Valore di mercato abitazione in Via Ciro Menotti n° 16 - Quartu S.Elena(CA) € 108.000

Tanto si rassegna ad evasione dell'incarico

Quartu Sant'Elena (CA) lì 05 Maggio 2023

Il tecnico incaricato
(Per. Ed. CAPPAI Giovanni Salvatore)

Salvatore Cappai - Studio tecnico di progettazione e consulenza immobiliare - Via Cialdini n°22 - 09045 Quartu S.E. (CA) – Tel. 070 864 8049
E.mail cappai.studiotecnico@tiscali.it

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

Allegati

A) Note esplicative sul criterio di valutazione

B) Unità abitativa sita a Quartu S.Elena(CA) in Via Ciro Menotti n°18

- Scheda tecnica di valutazione
- Scheda planimetrica – Estratto NCEU Quartu S.Elena(CA) del 17/04/2023 – Prot. n° T303444
- Scheda OMI – Quartu S.E(CA) – Fascia: Perif / Zona : Perda Longa – Cod. zona: D2 – Anno 2022 – 2° sem.

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

NOTE ESPLICATIVE SUL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Vista la stabilità del mercato immobiliare della città di Quartu Sant'Elena e la facilità a reperire i relativi prezzi di riferimento, ai fini della valutazione del valore di mercato degli immobili si è proceduto al criterio di stima in base al più probabile valore di mercato ottenuto per via sintetica mettendo in relazione i valori correnti del mercato immobiliare con le caratteristiche e le superfici lorde del fabbricato attraverso la applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.
Detti coefficienti tengono conto dei seguenti elementi:

- **Caratteristiche, condizioni dell'immobile e coefficienti di differenziazione.**

Tenuto conto che gli immobili da valutare, hanno delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche in termini di età, stato di manutenzione, composizione e distribuzione interna ecc., ai fini di una corretta valutazione si applicano dei coefficienti di differenziazione e dei correttivi che consentono sia di determinare correttamente la superficie commerciale da adottare che il relativo valore unitario da applicare.
I coefficienti di differenziazione ed i correttivi che si prendono in considerazione sono di quattro tipi:

- *Coefficiente di destinazione e piano.*
- *Coefficiente di età, qualità e stato.*
- *Correttivi per ipotesi particolari.*
- *Fattori eccezionali di differenziazione.*

Nel dettaglio i coefficienti ed i correttivi che saranno applicati dipenderanno dai seguenti elementi:

La destinazione d'uso ed il piano.
Le quotazioni delle unità immobiliari differiscono di valore a seconda del livello del piano. Inoltre, le pertinenze delle singole unità immobiliari hanno un valore diverso rispetto ai locali principali. Nell'ambito dei coefficienti di destinazione e piano si applicheranno pertanto i seguenti coefficienti:

- *Coefficienti di destinazione d'uso*
- *Coefficiente di livello del piano*

Età, qualità e stato dell'immobile.
Rispetto ad una quotazione media di mercato le correzioni proporzionali di stima rappresentate da coefficienti di differenziazione esterni, riguardano l'anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale dell'unità, la qualità della stessa unità e del fabbricato di cui fa parte e lo stato di manutenzione.

Nella fattispecie, tenendo conto di:
- Anno di costruzione o ristrutturazione totale
- Tipologia e grado delle finiture
- Stato di manutenzione

si applicherà il coefficiente:

- *Coefficiente di età, qualità, stato e manutenzione*

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

Ipotesi particolari.
Oltre ai coefficienti di destinazione e piano si adottano dei correttivi in relazione a delle caratteristiche intrinseche peculiari del fabbricato.
Detti correttivi tengono conto di:

- Caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare.
- Dotazione di impianti
- Caratteristiche dimensionali dell'unità
- Posizione del fabbricato e suo contesto.

Per queste caratteristiche si applica il coefficiente:

- *Coefficiente per ipotesi particolari*

Fattori eccezionali di differenziazione
Ulteriori fattori di differenziazione sono rappresentati da caratteristiche estrinseche del fabbricato dovute a fattori esterni ma che ne influenzano la valutazione, quali particolari vincoli che ne inibiscono la attività edilizia relativa modifiche ed evetuali ristrutturazioni.

Per queste caratteristiche si applica il coefficiente:

- *Coefficiente per fattori eccezionali di differenziazione*

Nota

Gli elementi di cui sopra sono esplicitati nelle successive schede di relazione schematica di stima.
In tali schede vengono riportate le superfici lorde suddivise per destinazione d'uso, le caratteristiche ed i relativi coefficienti di differenziazione ed il valore unitario di mercato.

Allo scopo si precisa che:

1) Il valore unitario di mercato è ottenuto come media del prezzo massimo e minimo riferito alla zona in cui l'immobile si trova. Tali prezzi sono dedotti dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate – Edizione secondo semestre 2022.

2) I coefficienti riportati nelle schede sono dedotti dall' Annuario immobiliare edito dal Sole 24 ore.

Ulteriori elementi sono riferiti alla pratica delle transazioni immobiliari relative ad immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

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

Unità abitativa sita a Quartu S.Elena(CA) in Via Ciro Menotti n°18

- Scheda tecnica di valutazione
- Scheda planimetrica – Estratto NCEU Quartu S.Elena(CA) del 17/04/2023 – Prot. n° T303444
- Scheda OMI – Quartu S.E(CA) – Fascia: Perif / Zona : Perda Longa – Cod. zona: D2 – Anno 2022 – 2° sem.

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

SCHEDA TECNICA DI VALUTAZIONE

Immobile: *Unità ad uso abitativo immobiliare sita a Quartu S.Elena(CA) in via Ciro Menotti n°16 - Piano 2°*
Proprietà:
Rif. Catastali: *NCEU di Quartu S.Elena(CA) - Foglio nr. 33 particella nr. 16 sub. 16 - Categoria catastale A/3*

1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superfici determinate utilizzando il criterio del Sistema Italiano di Misurazione – S.I.M.)

	Descrizione	Sup. est. lorde		Quota parte	Coeff. ragg.		Sup. equivalenti	
1	Superfici abitabili o di locali	mq.	62,05	1,00	K1	1,00	mqe.	62,05
2	Superfici seminterrati	mq.			K2		mqe.	0,00
3	Superfici mansarde	mq.			K3		mqe.	0,00
4	Superfici magazzino	mq.			K4		mqe.	0,00
5	Superfici verande	mq.	9,53	1,00	K5	0,75	mqe.	7,15
6	Superfici balconate	mq.			K6		mqe.	0,00
7	Superfici porticati, patii, tettoie	mq.			K7		mqe.	0,00
8	Superfici lastrici solari praticabili	mq.			K8		mqe.	0,00
9	Superfici terrazze a livello	mq.			K9		mqe.	0,00
10	Superfici cortili	mq.			K10		mqe.	0,00
11	Superfici box auto/garage/autorimesse	mq.			K11		mqe.	0,00
12	Superficie posto auto esclusivo	mq.			K12		mqe.	0,00
13	Sup. spazi esclusivi di circolaz. esterna	mq.			K13		mqe.	0,00
14	Spazi comuni (Vano scala condominiale)	mq.			K14		mqe.	0,00
				Superficie commerciale			mqe.	69,20

2) CALCOLO DEL VALORE UNITARIO

Valori correnti di mercato - (Quotazioni tratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI)

Valore massimo - V.max	€/mq.	1.800	Periodo di riferimento:
Valore minimo - V.min	€/mq.	1.500	2° semestre 2022
			Fascia: Perif. (Perda Longa)
Valore medio = 1/2 x (V.max + V.min) =	€/mq.	1.650	Codice di zona: D2

Coefficienti di differenziazione

Coefficiente di livello del piano n° piano: secondo ascens.: NO	K15	1
Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione età (anni): da 10 a 20 qualità: medio stato: ottimo	K16	0,95

Correttivi per ipotesi particolari

In diminuzione

Area urbana priva di potenzialità edificatoria	K17	1
Abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate	K18	1
Unità sprovvista di impianto di riscaldamento	K19	1
Unità sprovvista di secondo bagno	K20	0,95
Unità sprovvista di parcheggio	K21	1
Edifici/negozi posti in vie di limitato passaggio	K22	1
Edifici con abusi edilizi	K23	1

In aumento

Unità in zone ambientalmente ottimali, di pregio	K24	1
Unità in edifici plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà in pianta del fabbricato	K25	1
Abitazioni con impianto di aria condizionata	K26	1,05
Abitazioni con arredamenti su misura	K27	1
Abitazioni dotate di secondo bagno	K28	1
Edificio indipendente edificato su lotto ad angolo nella viabilità principale	K29	1

Coefficienti di svalutazione di immobili in corso di costru

Fabbricato al rustico	K30	1

Fattori eccezionali di differenziazione

Vincoli urbanistici	K31	1
Vincoli storici, archeologici, artistici e paesaggistici	K32	1
Benefici fiscali	K33	1
Coefficiente globale	Kgl.	0,947625

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

Valore unitario dell'immobile

Valore unitario dell'immobile = Valore medio di mercato x Coefficiente globale	=	€/mqe. 1.563,58

3) CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valore di mercato dell'immobile

Valore di mercato dell'immobile = Valore unitario x Superficie commerciale	=	€ 108.195,91
Per arrottondamento		**€ 108.000,00**

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: QUARTU SANT'ELENA

Fascia/zona: Periferica/IS ARENAS, PERDA BONA, PERDA LONGA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1800	L	5,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	3,7	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2000	L	5,5	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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