

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Comune: BARATILI SAN PIETRO (OR)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 3, num. 1430, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	70,15	100%	70,15
Terrazze coperte	18,78	35%	6,57
Posti auto scoperti	12,63	30%	3,79
Superficie commerciale totale, m²			80,51

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovest	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
Coefficiente globale	0,73

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 480,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 680,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 580,00

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE		
Reddito lordo annuale:		€ 4.800,00
Manutenzione straordinaria	4,00%	€ 192,00
Reintegrazione	0,30%	€ 14,40
Improduttività	3,00%	€ 144,00

Servizi generali	0,10%	€ 4,80
Amministrazione	1,50%	€ 72,00
IRPEF	19,00%	€ 912,00
Totale imposte, oneri e spese:		€ 1.339,20
Reddito netto annuale: (€ 4.800,00 - € 1.339,20)		€ 3.460,80

CALCOLO COST APPROACH

COSTO DI COSTRUZIONE (CC)

Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Unità principale	70,15	900,00	63.135,00
Terrazze coperte	6,57	350,00	2.299,50
Posti auto scoperti	3,79	330,00	1.250,70
(CC) Totale			66.685,20

SPESE TECNICHE (ST)

Descrizione	Importo	
Progetto di n. 1 unità immobiliare	3.000,00	
Direzione Lavori	2.500,00	
Sicurezza (PSC e CSE)	3.000,00	
Relazione Legge 10 e Relazione acustica	900,00	
Accatastamento per Aggiornamento al NCT e NCEU	1.500,00	
Agibilità	1.000,00	
(ST) Totale		11.900,00

ONERI COMUNALI (OC)

Descrizione	Importo	
6000		
(OC) Totale		2.500,00

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC 81.085,20

VALORE DELL'AREA (VA) = 4% DI CT 3.243,41

UTILE PROMOTORE (UP)

Descrizione	Importo	%	Parziale
Costo di costruzione	66.685,20	13,00	8.669,08
Spese tecniche	11.900,00	13,00	1.547,00
Oneri comunali	2.500,00	13,00	325,00
Valore dell'area	3.243,41	13,00	421,64
(UP) Totale			10.962,72

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP 95.291,33

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)

Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
COSTRUZIONE	70,00	150,00	60,00	39.074,42
FINITURE	15,00	50,00	60,00	25.119,27
IMPIANTI	15,00	20,00	60,00	62.798,18
(DP) Totale				60.683,54

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1.122,38

Valore catastale: € 28.632,24

Valore OMI: € 52.948,95

Valore per capitalizzazione: € 75.234,78 = € 3.460,80 / 4,60%
Valore di costo deprezzato € 34.607,79 = € 95.291,33 - € 60.683,54
Valore medio di mercato: € 34.087,93 = € 580,00 x 0,73 x m² 80,51
Valore stimato: € 65.965,06 = € 1.122,38 x 0,73 x m² 80,51
Valore stimato arrotondato: € 65.965,00

VALORE STIMATO € 65.965,00
(euro sessantacinquemilanovecentosessantacinque/00)

METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Valori, coefficienti e stime

Reddito netto annuale: Saggio di capitalizzazione:
 Spese per adeguamenti:
 Importi incrementativi:

Riepilogo valori

Valore catastale:
 Valore OMI:
 Valore per capitalizzazione: = € 3.460,80 / 4,60%
 Valore stimato: = € 1.122,38 x 0,73 x m² 80,51

CALCOLO VALORE NORMALE

Semestre OMI: 1° semestre 2024
Comune: BARATILI SAN PIETRO (OR)
Zona: B1/Centrale/CENTRO EDIFICATO.

Cat.	Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo	Sup.	Piano	Valore
A/2	Abitazioni civili	NORMALE	480,00	680,00	98,97	Torreno	€ 52.948,95
$K = (0,50 + 3 \times 0,20) / 4 = 0,275$							
Valore normale unitario = $480,00 + (680,00 - 480,00) \times 0,275 = 535,00$							
Valore normale = $535,00 \times 98,97$							

CONSIDERAZIONI E RIEPILOGO TOTALI

Analizzate le varie tipologie di stima, si evidenziano degli scostamenti, dovuti ai metodi applicati. Dalle valutazioni analitiche sopra, si ritiene congruo e giustificato utilizzare il valore stimato con il metodo COST APPROACH che risulta allineato con il metodo a capitalizzazione del reddito, vicini tra loro ed entro le tolleranze del +/- 5%.. Il metodo MCA invece anche se vicino a tali valori, risente del confronto per la tipologia di u.i.u. oggetto della stima (quasi assente la presenza di appartamenti) da confrontarsi solamente con case singole con caratteristiche differenti.

Una delle considerazioni da fare è quella relativa al valore di acquisto dell'immobile alla data del 17.11.2010.

L'esecutato acquistava l'immobile per un valore di €. 89.000,00, oltre all'Iva nella misura di Legge pari a €. 3.560,00, per un totale di €. 92.560,00, che rapportato alla superficie commerciale di mq. 80.51, ne scaturisce un valore a mq. pari a €. 1.149,67. Tale valore anche se oggetto della transazione, si ritiene anche per allora molto alto rispetto ai valori del periodo.

Ne deriva che anche se all'epoca ne è scaturito un valore pari a €. 1.149,67, oggi tale valore risulta fuori mercato, ritenendo attribuire un valore max a mq di €. 970,00, che per una superficie commerciale di €. 80.51, fa scaturire un valore di mercato pari a €. 78.094,70, arrotondato a €. 78.000

SUPERFICIE	VALORE/MQ	IMPORTO DI STIMA
mq. 80.51	970,00/mq	€. 78.094,70,00 Arrotondato a €. 78.000,00

Tutte le valutazioni sopra sono state effettuate mediante stime analitiche, comparabili certi attualmente nel mercato e mediante il confronto con immobili oggetto di recente transazione, nonché una valutazione obbiettiva anche alla luce della propria esperienza professionale.

RIEPILOGO VALORE DI STIMA

Al valore ottenuto si ritiene applicare una riduzione d'asta pari al 15% (maggiorato dal 10% richiesto al 15% viste le sue specificità)

Tutto ciò premesso avremo:

Valore stimato	€. 78.000,00 (SETTANTAOTTOMILA/00)
Riduzione per asta (-15%) a norma dell'art. 568 c.p.c.	- €. 11.700,00
VALORE A BASE D'ASTA Valore stimato – riduzione per asta art. 568 c.p.c. 78.000,00 – 11.700,00	€. 66.300,00 (diconsi Euro sessantaseimila/300)

Da quanto sopra l'immobile (per l'intero) distinto come lotto unico si stima in €. 66.300,00 (diconsi Euro sessantaseimila/300)

Come meglio ribadito al quesito successivo, la quota oggetto di pignoramento risulta per 1/1 dell'intero pertanto:

Valore immobile intero €. 66.300,00 (diconsi Euro sessantaseimila/300)

Valore quota oggetto di pignoramento : €. 66.300,00

Quesito n. 13 procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

R. 13 Il sottoscritto dopo aver valutato l'immobile per l'intero, considerando che la quota oggetto di pignoramento risulta per la quota pari a 1/1, vista la superficie e la tipologia dell'immobile (appartamento di media dimensione in comune limitrofo al capoluogo di provincia) e il suo contesto, non procede ad effettuare valutazioni per una eventuale divisione e separazione ai sensi dell'art. 720 del c.c., in quanto :

-- una eventuale divisione non porterebbe ad una soluzione razionale in termini di spazi, nonché risulterebbe antieconomica e poco vantaggiosa per le opere edili e spese tecniche occorrenti;

-- nel contesto del comune di Baratili, tipologie come monolocali non risultano appetibili e commerciabili, in quanto per oltre il 90% risultano case singole o villette in nuove zone di lottizzazione espansione

Immobile in Baratili Via Marco Polo n. 1 angolo Via Oristano	
VALORE IMMOBILE (decurtata del 15% a norma art. 568 c.p.c.)	€. 66.300,00 (diconsi Euro sessantaseimila/300)
VALORE QUOTA PIGNORATA	€. 66.300,00 (diconsi Euro sessantaseimila/300)

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, mettendomi a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, assevero quanto sopra dichiarato.

Oristano, 3.2025

IL C.T.U.

Geom. Stefano Zaccheddu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®