

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO EDIFICATO NEL CENTRO URBANO DEL COMUNE DI THIESI IN VIA GRAZIA DELEDDA N. 10

Thiesi lì 25/07/2022

PREMESSA

Il sottoscritto Gabriele Schirru nato a Sassari il 30/09/1977 e residente in Thiesi in Via Don Luigi Sturzo n. 3, geometra regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al numero 3215, è stato incaricato dal Dr. Giuseppe Accardo, Commissario liquidatore della SE.A.COOP. Cooperativa Sociale di Solidarietà con sede in Thiesi (Liquidazione Coatta Amministrativa n. 144/2020), per la redazione della presente stima relativa alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare edificata nel territorio urbano del Comune di Thiesi in Via Grazia Deledda al civico 10.

La società proprietaria dell'immobile esercita parte della propria attività lavorativa al piano terra dell'immobile, mentre al piano primo sono posti gli uffici amministrativi.
L'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 20/07/2022.



foto 1: angolo Via Mossa - Via Grazia Deledda

LIMITI E ASSUNZIONI

La presente perizia di stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- l'immobile viene valutato secondo la situazione occupazionale, lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive rilevate in occasione del sopralluogo effettuato presso la proprietà;

si sono reperite due Concessioni Edilizie rilasciate sull'immobile ed inerenti la sopraelevazione del piano terra:

- Concessione Edilizia n. 55/2002 del 24/10/2002 relativa alla Variante Prospettica e Variazione d'uso di uno stabile situato in Via Grazia Deledda;
- Concessione Edilizia n. 11/2003 del 31/03/2003 inerente la sopraelevazione parziale del fabbricato.

Di recente, è stato redatto dal sottoscritto e concesso dall'Ufficio Tecnico comunale, l'accertamento di conformità relativo ad alcune difformità presenti nell'immobile rispetto a quanto precedentemente autorizzato:

- Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità n. 08/2021 del 14/04/2021



immagine 2: stralcio Piano di Fabbricazione Comunale

Urbanisticamente all'interno del Piano di Fabbricazione Comunale, il lotto è inquadrato nella zona omogenea B sottozona B1 – Zone residenziali di Completamento, in tali zone il regolamento edilizio comunale prevede che le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbano essere conservati in sede di lottizzazione.

Gli indici di utilizzazione sono:

- *Lotto minimo mq 200;*
- *Superficie coperta massima 50% del lotto;*
- *Rapporto di Fabbricabilità: 3,00 metri cubi di volume edificato ogni metro quadrato di superficie del lotto.*

Le Norme di Fabbricazione sono:

- *L'arretramento dal filo stradale non potrà essere inferiore a 4,00 metri se non costruito in aderenza;*
- *La distanza tra fabbricati se non costruiti in aderenza non potrà essere inferiore a metri 8,00;*
- *E' consentita l'edificazione di due piani fuori terra più l'attico;*

L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di metri 10,50;
Non sono ammesse nella zona officine rumorose né altre attività moleste.

All'interno del Piano Particolareggiato delle zone B del Comune di Thiesi, l'edificio è inquadrato all'interno del Comparto n. 10, unità immobiliare n. 705 avente superficie coperta di 155 mq, volume esistente di 804 mc, volume totale edificabile 967 mc.

In funzione del confronto tra gli elaborati grafici e relazionali allegati all'ultima Concessione Edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, e quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si dichiara la conformità urbanistica dell'immobile.

Al Catasto dei Terreni il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è censito al foglio 21 mappale 251 di categoria ente urbano e 253 mq di consistenza, al Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare è censita al foglio 21 mappale 251 subalterno 1 di categoria A/10 (ufficio) di classe Unica e 6,5 vani di consistenza, rendita catastale pari ad € 1.678,48.

La ditta intestataria a seguito dell'atto pubblico di compravendita del 22/02/2002 del Notaio Corigliano Filippo Trascritto in atti dal 11/03/2002 Repertorio n.: 35107, risulta essere:

- SE. A. COOP. - COOPERATIVA SOCIALE DI SOLIDARIETA' A R. L. - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in THIESI proprietà 1/1



immagine 3: stralcio estratto Catasto Terreni

Catasto Terreni

Comune amministrativo di:

Thiesi

Provincia di:

Sassari

N.	Sez.	Fg.	Part.	Porz.	Categoria/qualità	Classe	Consistenza u.m.	R.D.	R.A.
		21	251		ENTE URBANO		253 mq		

Catasto Fabbricati.

Comune amministrativo:

Thiesi

Provincia di:

Sassari

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria/qualità	Classe	Consistenza u.m.	Sup. Cat. u.m.	Rendita €
	21	251	1	A/10	U	6,5	245	1.678,48

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale, si evidenzia che la planimetria catastale in atti non è conforme allo stato dei luoghi, pertanto si rende necessaria la predisposizione di una variazione al solo catasto fabbricati.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI



foto 2: ingresso Via G. Deledda

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è un fabbricato edificato su due piani fuori terra collegati da una scala esterna, costruito su un lotto di forma pressochè trapezoidale, posto all'angolo tra la Via Mossa e la Via Grazia Deledda su cui ha l'accesso.



foto 3: sala piano terra

Il lotto in parola, confina con Via Grazia Deledda e Via Mossa per due lati, mentre i restanti lati confina con fabbricati privati edificati in aderenza al confine, è delimitato sulla Via Mossa e sulla Via Grazia Deledda con muratura in blocchi di pietra su cui è posto un cancelletto metallico di acceso pedonale ed un cancello per l'accesso carrabile dei mezzi ai posti auto reperiti in

conformità a quanto previsto alla L.122/89 (Legge Tognoli), la parte scoperta del cortile è pavimentata con piastrelle di gress porcellanato.



foto 4: sala piano terra

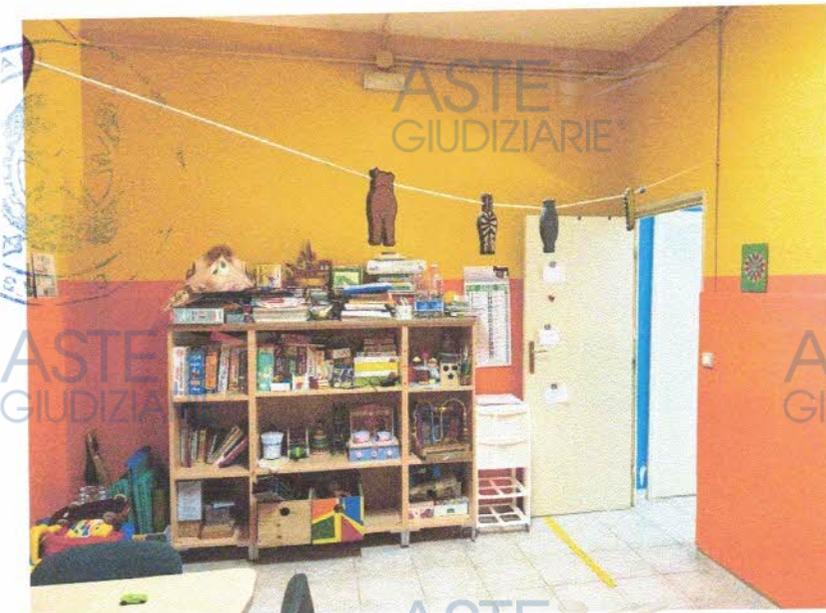


foto 5: ufficio piano terra

Il piano terra è costituito da un cortile su cui è edificato il fabbricato composto da un'ampia camera di superficie destinata a sala riunioni o all'attività d'istituto, due vani utilizzati come uffici ed un servizio igienico, collegato alla sala riunioni vi è un ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala esterna che collega il piano terra al piano primo. Quest'ultimo è costituito da due camere utilizzate come uffici, un locale sottotetto destinato ad archivio, ed un bagno.

La struttura dell'edificio, è realizzata (al piano terra) in muratura portante di blocchi di pietra dello spessore di circa cm 50-55 cm, mentre al piano primo lo spessore è ridotto a cm 40, la muratura del piano è realizzata a "cassa vuota" con blocchi di calcestruzzo (strato esterno) e mattoni forati (strato interno), le pareti divisorie interne al piano terra sono realizzate con mattoni forati da cm 8 mentre al piano primo sono realizzate con pannelli di cartongesso e struttura portante con profili di alluminio, le pareti sono intonacate con intonaco al civile e tinteggiate con idropittura sia internamente che esternamente. Il solaio orizzontale intermedio tra

il piano terra ed il piano primo è realizzato con travetti prefabbricati e pignatte in latero cemento dello spessore compreso massetto e pavimento di cm 34 circa, mentre il solaio di copertura del piano primo è quello inclinato di copertura realizzato anch'esso con travetti e pignatte e rifinito nello strato esterno con il manto di copertura.



foto 6: ufficio piano primo



foto 7: ingresso piano primo

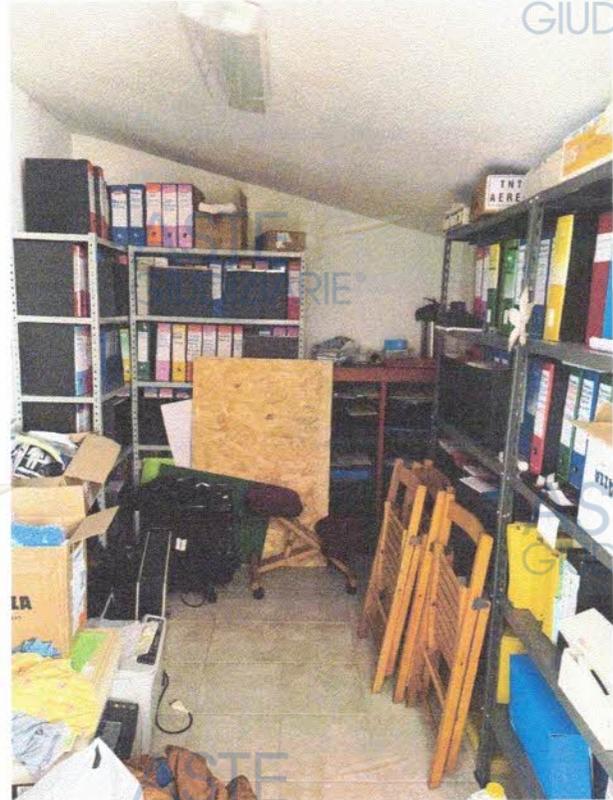


foto 8: archivio

L'imposta del solaio inclinato di copertura, internamente è posta a ml 2.35 dal piano di calpestio mentre il colmo del tetto (sempre internamente) è posto a ml 3.25, l'altezza interna del piano terra è di ml 3.35 circa nella parte sottostante gli uffici mentre nella sala riunioni è di ml 4.20 circa.

Gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio, a protezione degli stessi al piano terra sono poste delle avvolgibili in pvc, gli infissi interni sono in realizzati in legno, i pavimenti sia del piano terra che del piano primo sono realizzati con piastrelle di gress porcellanato del formato 30x30, i servizi igienici sono completi di lavandino, bidet, vaso e piatto doccia al piano primo, mentre al piano terra il bagno è arredato con sanitari per disabili, le pareti di entrambi i servizi, sono rivestite con piastrelle di gress porcellanato per un'altezza di circa ml 2,00. L'immobile è collegato ai servizi di pubblica fornitura di acqua ed energia elettrica, all'interno del fabbricato sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario ed idrico-fognario.

RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject). La presente stima dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha lo scopo di trovare il più probabile valore di mercato degli immobili sul mercato immobiliare. Il valore di mercato è "il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima, assumendo che l'immobile è stato esposto alla negoziazione della cessione per un normale periodo" secondo l'International Valuation Standards.

Per la realtà immobiliare italiana la definizione di valore di mercato può essere così integrata: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

Per la ricerca del valore di mercato, considerato che l'immobile nello stato in cui si trova necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per risanare alcune lesioni sui prospetti ed in alcune parti interne al fabbricato, si ritiene di procedere alla stima utilizzando il criterio del valore di trasformazione che corrisponde alla differenza aritmetica tra il valore di mercato all'attualità ed il costo delle opere da sostenersi per la ristrutturazione e l'aggiornamento delle planimetrie catastali, in formula matematica:

$$\text{Valore di Trasformazione} = \text{Valore di Mercato} - \text{Costo di Trasformazione}$$

Calcolo Valore di Mercato (Vm)

Si è proceduto ad effettuare una ricerca di mercato al fine di reperire valori di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima ed a reperire dei valori di mercato oggettivi di riferimento sia per quanto concerne le compravendite immobiliari, che per quanto inerente gli importi delle opere necessarie per poter usufruire dell'immobile.

Il mercato immobiliare di fabbricati con la medesima destinazione d'uso di quello in oggetto di valutazione, in base alla ricerca di mercato effettuata presso siti internet immobiliari e agenzie immobiliari operanti nel territorio, risulta essere poco attivo non si è riuscito dunque a reperire degli immobili di caratteristiche simili o analoghe da poter comparare a quello in esame.

La ricerca dei prezzi di riferimento, si è basata sulla consultazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, essi sono pubblicati a cadenza semestrale ed individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (così come riportato nella tabella di sotto) per uffici situati in fascia centrale o comunque all'interno del centro urbano, sono compresi tra i 650,00 €/mq e gli 850,00 €/mq.

Per poter procedere con la stima, una volta stabilito il prezzo di riferimento, si è calcolata la superficie commerciale di vendita dell'immobile, tale superficie è basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, essa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Le superfici ragguagliate è la somma delle superfici lorde dei singoli vani, moltiplicate per dei coefficienti di incidenza forniti dall'Agenzia delle Entrate, in base alla destinazione d'utilizzo. Come riportato in tabella 2 la superficie commerciale di vendita calcolata corrisponde a 168 mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI VENDITA							
DESTINAZIONE	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA	U.M.	INCIDENZA	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	U.M.
SUPERFICIE PRINCIPALE	UFFICIO	PIANO TERRA	16,74	MQ	100%	17	MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE	UFFICIO	PIANO TERRA	11,02	MQ	100%	11	MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE	SALA RIUNIONI - ATTIVITA' D'ISTITUTO	PIANO TERRA	71,46	MQ	100%	71	MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE	DISIMPEGNO - INGRESSO	PIANO TERRA	7,08	MQ	100%	7	MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE	BAGNO	PIANO TERRA	4,35	MQ	100%	4	MQ
SUPERFICIE DI ORNAMENTO	CORTILE	PIANO TERRA	85,99	MQ	10%	9	MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE	UFFICIO	PIANO PRIMO	14,01	MQ	100%	14	MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE	UFFICIO	PIANO PRIMO	12,57	MQ	100%	13	MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE	DISIMPEGNO - INGRESSO	PIANO PRIMO	10,37	MQ	100%	10	MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE	BAGNO	PIANO PRIMO	5,11	MQ	100%	5	MQ
VANI ACCESSORI	ARCHIVIO	PIANO PRIMO	18,92	MQ	35%	7	MQ
TOTALE						168	MQ

Tabella 2 - Calcolo superficie commerciale di vendita

Considerate le caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva, destinazione d'uso, dimensione e qualità edilizia) e le caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi presenti nel contesto e vie di

comunicazione principali) dell'immobile, si ritiene congruo considerare il valore di 750,00 € per ciascun metro quadrato di superficie.

Moltiplicando il valore di riferimento per la superficie commerciale calcolata e riportata in tabella 2 si ottiene il Valore di Mercato del fabbricato all'attualità, in formula matematica:

$$\text{Valore di Mercato (VM)} = 750,00 \text{ €/mq} \times 168 \text{ mq} = \text{€ } 126.000,00$$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: THIESI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: U1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: eriziana

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	650	850	L	3,5	4,6	L

Tabella OMI - 2° semestre 2021

Il costo da decurtare al valore dell'immobile è quello necessario alla "sarcitura" di alcune lesioni, probabilmente dovute all'assestamento della sopra-elevazione sulla struttura portante del vecchio fabbricato, tali lesioni sono presenti sia nelle facciate esterne che in alcuni punti all'interno del fabbricato. Le opere edili che prudenzialmente si preventiva di realizzare sono:

- Il montaggio del ponteggio metallico su tutto il perimetro esterno del fabbricato all'interno della proprietà;
- La spicconatura dell'intonaco ammalorato laddove sono presenti le lesioni, compreso l'onere delle cautele da adottare per l' esecuzione a piccole zone e spazzolatura delle superfici, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare le parti escluse dall'operazione ed evitare danni a strutture vicine, il tiro in alto o il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonche' l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato, valutato per l'effettiva superficie di disfaccimento;
- Il riempimento della lesione con malta strutturale, a modulo elastico contenuto, compensazione del ritiro, fibro-rinforzata con fibre coesionate in poliacrilonitrile ad altissima resistenza. La stesura dovrà essere eseguita a spruzzo o a cazzuola o con idonea fugatrice, avendo comunque cura di far penetrare la malta perfettamente all'interno della lesione, occludendo a regola d'arte tutti i vuoti e collocando la malta, nelle superfici interne, in perfetta aderenza con i laterizi.
- Il posizionamento e parziale annegamento di rete in fibra di vetro con orditura bidirezionale di tipo bilanciato sulla malta strutturale ancora fresca per un'ampiezza della rete fino a 60-90 cm a cavallo delle lesioni con sormonti fra di 15-20 cm fra i vari spezzoni di rete;
- La rasatura eseguita con malta strutturale fibro-rinforzata, bicomponente;
- La tinteggiatura delle superfici trattate con idropittura lavabile traspirante, resistente all'invecchiamento, agli agenti atmosferici ed alle muffe.

Il costo prudenzialmente stimato delle lavorazioni sopra descritte, facendo riferimento al prezzario dei lavori pubblici della Regione Sardegna (anno di riferimento 2022) è complessivamente di € 17.500,00.



foto 9: lesioni in facciata

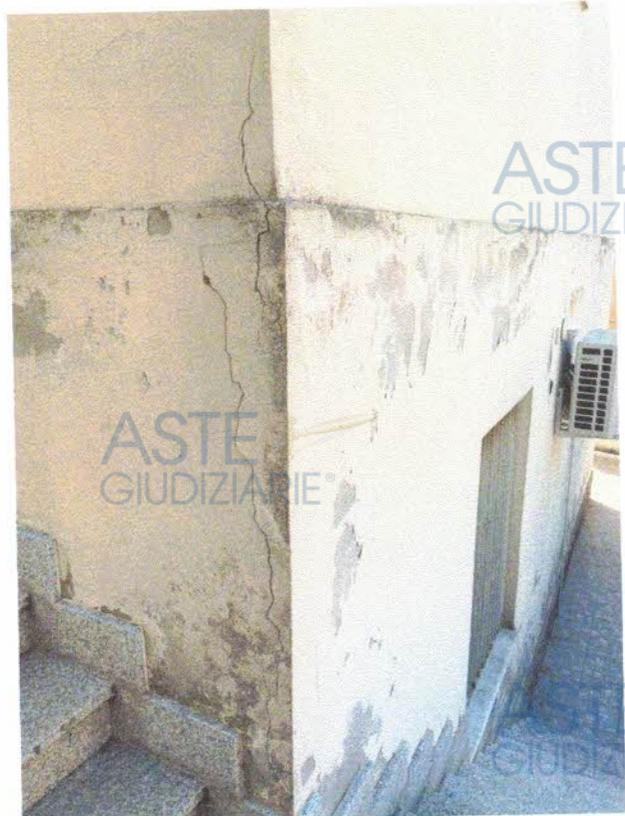


foto 10: lesioni ed umidità in facciata



foto 11: lesioni in facciata

Il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali a seguito dell'approvazione dell'accertamento di conformità, è stimato in € 1.000,00 comprensivo delle spese catastali necessarie.

Pertanto sommando i costi anzidescritti si ottiene che il costo di trasformazione da sostenere sull'edificio è di:

Costo di Trasformazione = € 17.500,00 + € 1.000,00 = € 18.500,00

Il Valore dell'immobile in conclusione, facendo riferimento alla formula matematica precedentemente descritta, è pari alla differenza tra il Valore di Mercato ed i Costi di Trasformazione:

Valore di Trasformazione = Valore di Mercato - Costo di Trasformazione

Valore di Trasformazione = € 126.000,00 - € 18.500,00 = € 107.500,00

CONCLUSIONI

Per quanto riguarda la stima, si tiene a precisare, che le considerazioni fatte sui prezzi a metro quadrato applicati per le opere di risanamento, sono state fatte in base alle differenti lavorazioni da eseguirsi nei vari fabbricati nell'ambito dell'ordinarietà. Le opere previste infatti, sono necessarie per poter utilizzare il fabbricato, senza prevedere una modifica della destinazione d'uso o un aumento della superficie coperta o della volumetria esistente, prevenendo l'utilizzo di materiali e di tecniche di lavorazioni applicate nell'ordinarietà.

Il valore calcolato con la presente perizia è da intendersi come più probabile valore di mercato alla condizione attuale e con intervento di progettazione tipo standard finalizzato alla salvaguardia dello stato concessionato con l'adeguamento dell'esistente alle normali necessità ordinarie di chi occuperà ed utilizzerà il bene.

Tenuto conto che in base ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate sul mercato immobiliare in cui l'aumento delle compravendite non ha visto un corrispondente rialzo dei prezzi che sono, in linea generale diminuiti in percentuali variabili su più o meno tutto il territorio provinciale, e che in questa fase sembra che il principio generale secondo cui a maggior richiesta corrisponda un aumento dei prezzi sia stato sostituito dalla realtà per cui è proprio la convenienza dei prezzi a spiegare la maggior quantità di compravendite, si ritiene congruo, stimare in conclusione il valore di mercato del fabbricato in € 100.000,00 (*diconsì euro centomila,00*).

ASTE GIUDIZIARIE®

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Sassari
Gabriele Schirru geometra

iscrizione Albo
N. 3215
Geometra
Gabriele Schirru

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Verbale di asseverazione di PERIZIA

C.N.O.N. n. 7920/2022

L'anno duemilaventidue Addì 02 del mese di Agosto, avanti il sottoscritto _____ è personalmente comparso, e dallo stesso identificato, il geometra GABRIELE SCHIRRU, nato a SASSARI IL 30/09/1977 e residente a Thiesi in Via Don Luigi Sturzo n° 3, il quale dichiara di voler asseverare con giuramento come in effetti con il presente atto fa, la sua stessa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Previa ammonizione di legge, il perito presta il giuramento, con la seguente formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziario
Dott. Mario Bartoli

