

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

La presente Perizia viene redatta dal sottoscritto Ing. Stefano Nucifora nato a Cagliari (CA), il 06 Giugno 1983, C.F. NCFSFN83H06B354Z , Residente in Selargius in via Gaetano Salvemini, n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 7537, abilitato all'esercizio della libera professione , con indirizzo di posta certificata **stefano.nucifora@ingpec.eu**, ad evasione dell'incarico conferito nel mese di Novembre 2024.

1. SCOPO ED OGGETTO DELLA STIMA IMMOBILIARE

Lo scopo della presente perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'anno 2024 dell'unità immobiliare ad uso residenziale sito nel Comune di Quartu Sant'Elena in viale Europa 53 (S.S. 554) individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Mappale 412 Subalterno 4, piano terra , Categoria catastale A2, classe 4, 8 vani e rendita 640,41 euro.

2. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel comune di Quartu Sant'Elena (CA) in viale Europa 53 e ricade in zona urbanistica D.r.u / Le zone omogenee "D" - produttive industriali ~~e artigianali~~ ~~Sottozona "D.r.u"~~ in ambiti attualmente affetti da edilizia spontanea ~~mista produttiva ed abitativa del PUC del Comune di Quartu Sant'Elena.~~





3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

Trattasi di un fabbricato residenziale composto da un unico livello al piano terra.

A seguito del sopralluogo svolto il 14 Novembre 2024, col supporto degli elaborati grafici ed a seguito di un rilievo e misurazioni dello stabile, si è rilevato quanto segue:

il fabbricato oggetto di stima, avente destinazione residenziale, sorge su una porzione di terreno rettangolare di circa 2500 mq, nel quale è presente anche un altro fabbricato non oggetto della presente stima.

Detto terreno, fu acquistato dai signori ~~Giuseppe G. e Maria G.~~, con atto di compravendita del Notaio ~~Enrico G.~~ Repertorio 2387, Raccolta 921, Registrato a Cagliari il 16 Aprile 1980 al n. 4875.

Il terreno risulta recintato in parte dalla muratura dei fabbricati ed in parte con muretto e recinzione metallica a giorno.

Col supporto dell'elaborato grafico del progetto a sanatoria, di cui alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena in data 23 Novembre 1993, si è potuto rilevare che:

- L'immobile ha forma rettangolare di superficie coperta pari a 179,79 mq e volume lordo pari a 606.55 mc.

Risulta composto da:

- loggiato di superficie utile pari a 19,92 mq;
- disimpegno di superficie utile pari a 11,21 mq;
- Pranzo-Soggiorno di superficie utile pari a 39,56 mq;
- Zona cottura di superficie utile pari a 4,73 mq;



- Lavatoio di superficie utile pari a 5,49 mq;
- Letto di superficie utile pari a 15,98 mq;
- antibagno di superficie utile pari a 3,17 mq;
- Bagno di superficie utile pari a 5,17 mq;
- Disimpegno di superficie utile pari a 4,05 mq;
- Letto di superficie utile pari a 15,62 mq;
- Letto di superficie utile pari a 21,25 mq;
- Bagno di superficie utile pari a 4,88 mq.

L'altezza interna degli ambienti è variabile in quanto una parte del fabbricato è stato realizzato con copertura ad una falda mentre l'altra parte risulta realizzata con copertura piana.

Più precisamente, il pranzo-soggiorno e la zona cottura (caratterizzati dalla copertura inclinata con una falda) hanno altezza media interna pari a 3,85 m, il lavatoio ha altezza media pari a 2,52 m (anch'esso caratterizzato da copertura inclinata), mentre i restanti ambienti hanno altezza pari a 3,00 m.

Ad una distanza di 6,70 m, dal lato più lungo dell'unità immobiliare e con una parete realizzata sul confine di altra proprietà, risultano ubicati due locali di sgombero della superficie ciascuno rispettivamente pari a mq 7,48 e 11,04, ed aventi copertura inclinata ad una falda ed altezza media pari a 2,15 m.

Dai rilievi effettuati sul posto e dal confronto con il progetto approvato (di sanatoria) è emerso che nel fabbricato in esame ci sono delle opere abusive (non sanate).

In particolare il locale di sgombero di superficie inferiore è stato demolito, mentre si evidenzia la presenza di un nuovo corpo di fabbrica di superficie coperta pari a mq 42,02 e volume lordo pari a 138,67 mc.

Inoltre l'immobile originario è stato diviso in due unità immobiliari così articolate:

ABITAZIONE 1

- loggiato di superficie utile pari a 19,92 mq;
- disimpegno di superficie utile pari a 5,20 mq;
- antibagno di superficie utile pari a 3,17 mq;
- Bagno di superficie utile pari a 5,17 mq;
- Disimpegno di superficie utile pari a 4,05 mq;
- Letto di superficie utile pari a 15,62 mq;
- Pranzo-Soggiorno di superficie utile pari a 21,25 mq;
- Zona cottura di superficie utile pari a 4,88 mq.



ABITAZIONE 2

- Ingresso-sala pranzo di superficie utile pari a 30,97 mq;
- disimpegno di superficie utile pari a 5,94 mq;
- Sala Pranzo di superficie utile pari a 39,56 mq;
- Zona cottura di superficie utile pari a 4,73 mq;
- Lavatoio di superficie utile pari a 5,49 mq;
- Letto di superficie utile pari a 15,98 mq;
- Bagno di superficie utile pari a 4,42 mq;
- Letto di superficie utile pari a 10,50 mq;
- Cavedio di superficie utile pari a 6,09 mq;

l'altezza dei fabbricati realizzati in abuso è pari a 3,00 m, mentre il locale destinato a sgombero di 11,04 mq è rimasto invariato.

A seguito degli abusi realizzati, allo stato attuale il fabbricato presenta una forma planimetrica ad L di superficie coperta totale pari a 225,05 mq e volume di 755,91 mc.

Si aggiunge inoltre che nel cortile di pertinenza sono presenti anche altri abusi, quali una legnaia di superficie coperta pari a 27,00 mq ed un magazzino di superficie coperta pari a 32 mq. L'area cortilizia è di circa 293,00 mq.

4. TECNICA E FINITURE

L'edificio è stato realizzato su fondazioni di tipo continuo in cemento armato, con tamponature esterne ed alcune pareti interne portanti in mattoni laterizi da 25 cm di spessore, solai di tipo misto in latero-cemento, e tramezzature interne in laterizi forati da 10 cm. La copertura del lavatoio è realizzata in lamiera grecata.

Gli intonaci delle pareti e dei soffitti sono in malta bastarda tirata a frattazzo, le pitture sono di tipo lavabile a tempera, i pavimenti sono rivestiti in gres ceramico, la zona cottura e i bagni sono rivestiti con piastrelle ceramiche, i sanitari in vetrochina, e gli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia. Gli infissi sono in legno.

L'area cortilizia risulta in parte pavimentata con battuto di cemento ed in parte a verde con giardino.

~~Il locale di sgombero e legnaia sono realizzati con murature perimetrali in laterizi, pavimento in battuto di cemento e copertura in lastre di eternit.~~

Il locale destinato a magazzino è realizzato con murature perimetrali in laterizio, intonacate e tinteggiate, copertura in pannelli sandwich, pavimento in battuto di cemento ed infissi di porta metallici.



5. GIUDIZIO SULLO STATO DEL FABBRICATO

Nel complesso il fabbricato adibito a civile abitazione non si trova in uno stato conservativo ottimale e necessita di una ristrutturazione completa che prevederebbe numerose opere di manutenzione e risanamento.

I fabbricati destinati a sgombero, legnaia e magazzino, risultano fatiscenti ed in assolute condizioni di degrado, con pareti prive di intonaci o ammalorati in fase di distacco.

Si evidenziano in diverse pareti sia interne che esterne fenomeni di risalita di umidità dal terreno, messe in evidenza da tinteggiature esfoliate, intonaci staccati ed in fase di distacco.

Nei soffitti interni dei fabbricati vi sono anche segni di infiltrazione, pertanto ci sarà da intervenire sulle coperture con il rifacimento delle guaine, la sostituzione ed impermeabilizzazione dei mazzucchi e la verifica dei pluviali; inoltre esternamente saranno da risanare anche tutti i cornicioni in calcestruzzo mediante apposito trattamento ai ferri in quanto risultano fessurati.

I pavimenti interni ed esterni in qualche punto evidenziano filature e spaccature ed infine anche gli impianti idrici ed elettrici risultano anch'essi da rivedere e verificarne il corretto funzionamento in sicurezza.

6. Metodologia valutativa

In questo caso, per stabilire il più congruo valore di mercato dell'immobile, si ritiene corretto considerare il valore che risulterebbe da una normale operazione di compravendita, considerando il fabbricato escludendo gli arredi, l'area di pertinenza, e tenendo conto dello stato conservativo attuale.

Questo in quanto si esclude che possa essere applicato il metodo analitico, in quanto la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, esiste cioè incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si esclude anche l'applicazione del criterio del valore di costo di costruzione in quanto è un metodo di stima al quale si ricorre soprattutto nei casi di determinazione di un bene distrutto o danneggiato da un sinistro o in caso di miglioramenti fondiari o in caso di redazione di bilanci aziendali etc.



Pertanto si ritiene opportuna una stima sintetica e più precisamente per ottenere il più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo di stima per “comparazione diretta” che consiste nel confrontare i parametri degli immobili oggetto della stima con immobili dello stesso tipo; nel caso specifico si sono confrontati gli immobili con 5 fabbricati simili, situati nella medesima zona di interesse. Tale confronto ha portato successivamente alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno sono stati collocati gli immobili oggetto di stima. Gli immobili scelti per la comparazione hanno richiesto l’individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

I parametri di confronto utilizzati sono:

1. Caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro, collegamenti viari e trasporto, presenza di attività collettive, etc)
- Caratteristiche di posizione (esposizione prevalente, luminosità, prospicienza, panoramicità, altezza piano stradale)
- Caratteristiche tipologiche (età dell’edificio, caratteristiche architettoniche, dimensione, manutenzione degli ambienti, etc)
- Caratteristiche produttive (situazione locativa dell’immobile, etc)

Ovviamente le caratteristiche sopra citate non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo ma questo è variabile a seconda delle diverse aree urbane.

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l’attribuzione di una percentuale d’influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche. L’analisi effettuata ha confermato che il valore di mercato degli immobili, espresso in euro/mq, rientra nel range individuato dalle quotazioni immobiliari.

Quindi per l’ottenimento del valore di mercato degli immobili si è calcolato il prodotto tra la superficie lorda degli stessi per il valore di mercato (euro/mq) stabilito dalle tabelle delle quotazioni immobiliari dell’agenzia del territorio; a questo valore è stato detratto il costo totale delle lavorazioni ottenuto dai computi metrici per demolizioni delle opere abusive e ripristino dello stato ottimale di agibilità dell’immobile.

In allegato, è stato inoltre inserito il provvedimento direttoriale pubblicato dall’Agenzia dell’Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull’individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Si riportano i punti 1.1 e 1.2 dell’allegato che confermano i criteri per la **determinazione del valore normale dei fabbricati**.



1.1 Ai fini della uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'art. 54, comma 3, del DPR 26 ottobre 1972, n. 633, all'art. 39, comma 1, del DPR 29 settembre 1973, n. 600, e all'art. 52 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al DPR 26 aprile 1986, n. 131, i criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'art. 14 del citato decreto n. 633 del 1972, dell'art. 9, comma 3, del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'art. 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986, sono stabiliti sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio.

1.2 Ai fini del punto precedente, il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate in allegato.

GIUDIZIO DI STIMA

Dalle analisi effettuate, disponendo di diversi elementi di giudizio, ho potuto determinare il valore medio attendibile da prendere come base per la stima, riferita alla quotazione unitaria del metro quadrato della superficie commerciale.

Come anticipato precedentemente il giudizio di stima viene espresso tenendo presenti i valori di mercato locali e tenendo conto delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e dello stato dei luoghi e di tutte le condizioni al contorno che si ritengono più o meno penalizzanti rispetto ad immobili della stessa tipologia. (si valutano in particolare le caratteristiche intrinseche come la destinazione d'uso, l'età, la qualità, lo stato conservativo, le dimensioni, l'esposizione, le norme urbanistiche e le caratteristiche estrinseche ovvero della zona ed ubicazione).



Valutazione Fabbricato destinazione d'uso residenziale e area cortilizia di pertinenza.

Corpo di fabbrica regolarmente sanato

-Abitazione superficie lorda 179,89 Mq
-loggiato (valutato al 50%) $19,92\text{mq} \times 0,50 = 9,96 \text{ mq}$

Totale superficie commerciale 189,75 mq

Si attribuisce costo a Mq di euro 1.000,00 pertanto:

$1.000,00 \text{ Euro/mq} \times 189,75 \text{ mq} = \mathbf{189.750,00 \text{ euro}}$

Cortile di pertinenza del fabbricato

Superficie 395,00 mq

Si attribuisce il costo di circa 100,00 euro/mq pertanto:

$100,00 \text{ Euro/mq} \times 395,00 \text{ mq} = \mathbf{39.500,00 \text{ euro}}$

Nella stima si considera valutabile solamente la parte regolarmente sanata. Mentre per la parte abusiva e non sanata si valuta il costo di demolizione e oneri di ripristino che verranno dedotti dal valore venale dell'abitazione.

Costo di demolizione dei fabbricati e lavori di ripristino sull'esistente

-Abitazione, legnaia e magazzino
(superficie lorda) 101,02 mq
-Superficie Cavedio 6,09 mq
-Somma superficie da demolire 107,11 mq

Per la demolizione, il carico su automezzo, il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata si attribuisce un costo pari a 340,00 euro/mq pertanto:

$107,11 \text{ mq} \times 340,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{36.417,40 \text{ euro}}$

I lavori di ripristino e per riportare alle condizioni di agibilità l'immobile, si aggirano a corpo sui **38.000,00 euro**.



Riepilogando:

Fabbricato sanato a civile abitazione	Euro 189.750,00
Cortile di pertinenza	Euro 39.500,00

A dedurre costi di demolizione abusi	Euro 36.417,40
Oneri di ripristino e condizioni di agibilità	Euro 38.000,00

Totale = 154.832,60 euro

7. Conclusioni

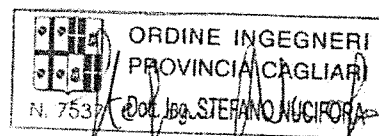
L'analisi condotta per la redazione della presente relazione di stima è stata impostata applicando il metodo di stima sintetico comparativo, acquisendo informazioni presso il borsino immobiliare e le agenzie di compravendita operanti nel territorio, in relazione a compravendite di immobili simili (ubicati nella stessa zona urbanistica) avvenute recentemente in zona e tenendo conto dello stato di conservazione dello stesso.

In conclusione per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, situato in viale Europa 53 (S.S. 554) ed individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Mappale 412 Subalterno 4, piano terra, Categoria catastale A2, classe 4, 8 vani e rendita 640,41 euro in zona urbanistica D.r.u / Le zone omogenee "D" - produttive industriali e artigianali - Sottozone "D.r.u" del PUC di Quartu Sant'Elena, è stato ottenuto un probabile valore di mercato pari a circa **154.832,60 euro**.

Selargius, 06 Dicembre 2024

Il Professionista

Dott. Ing. Stefano Nucifora



ALLEGATI

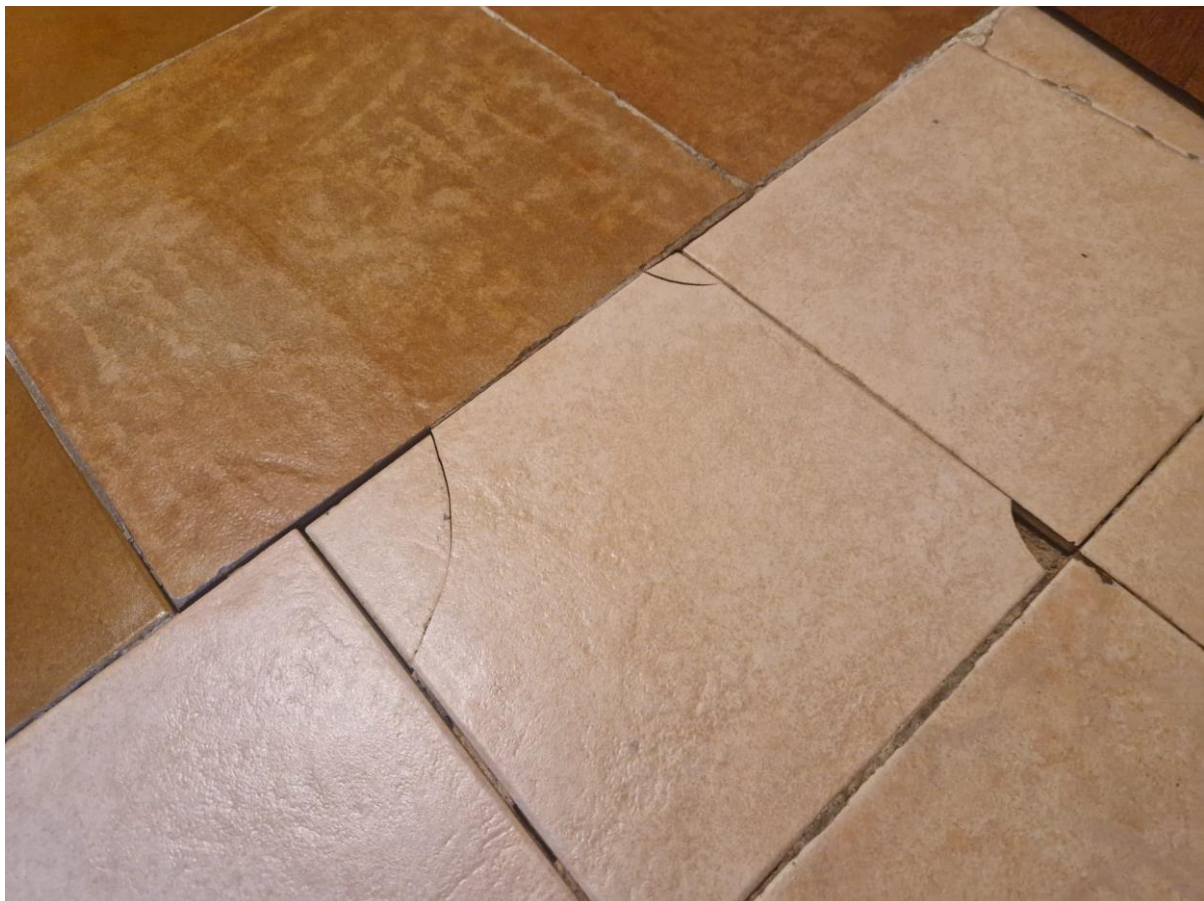
ALLEGATO 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









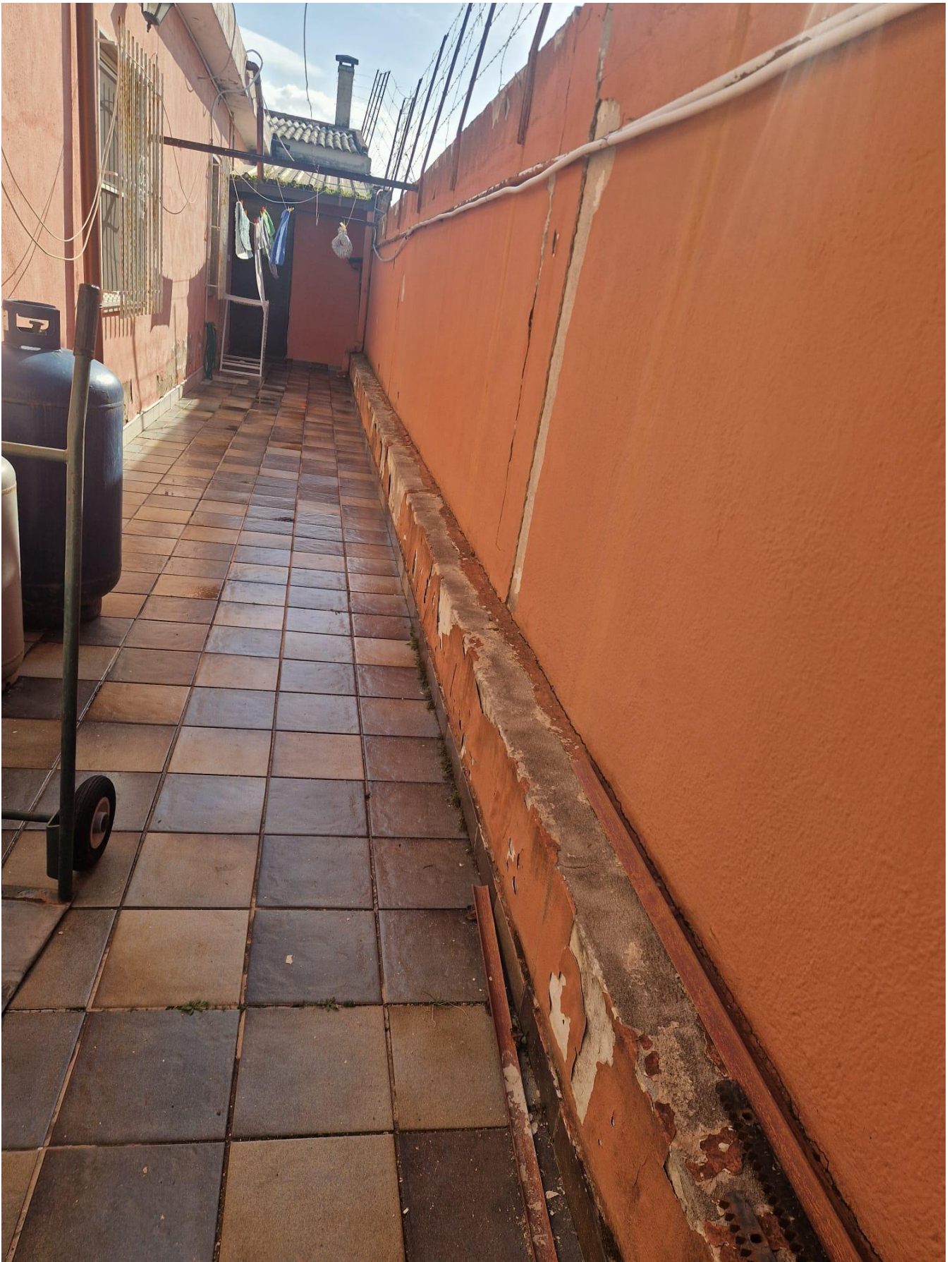








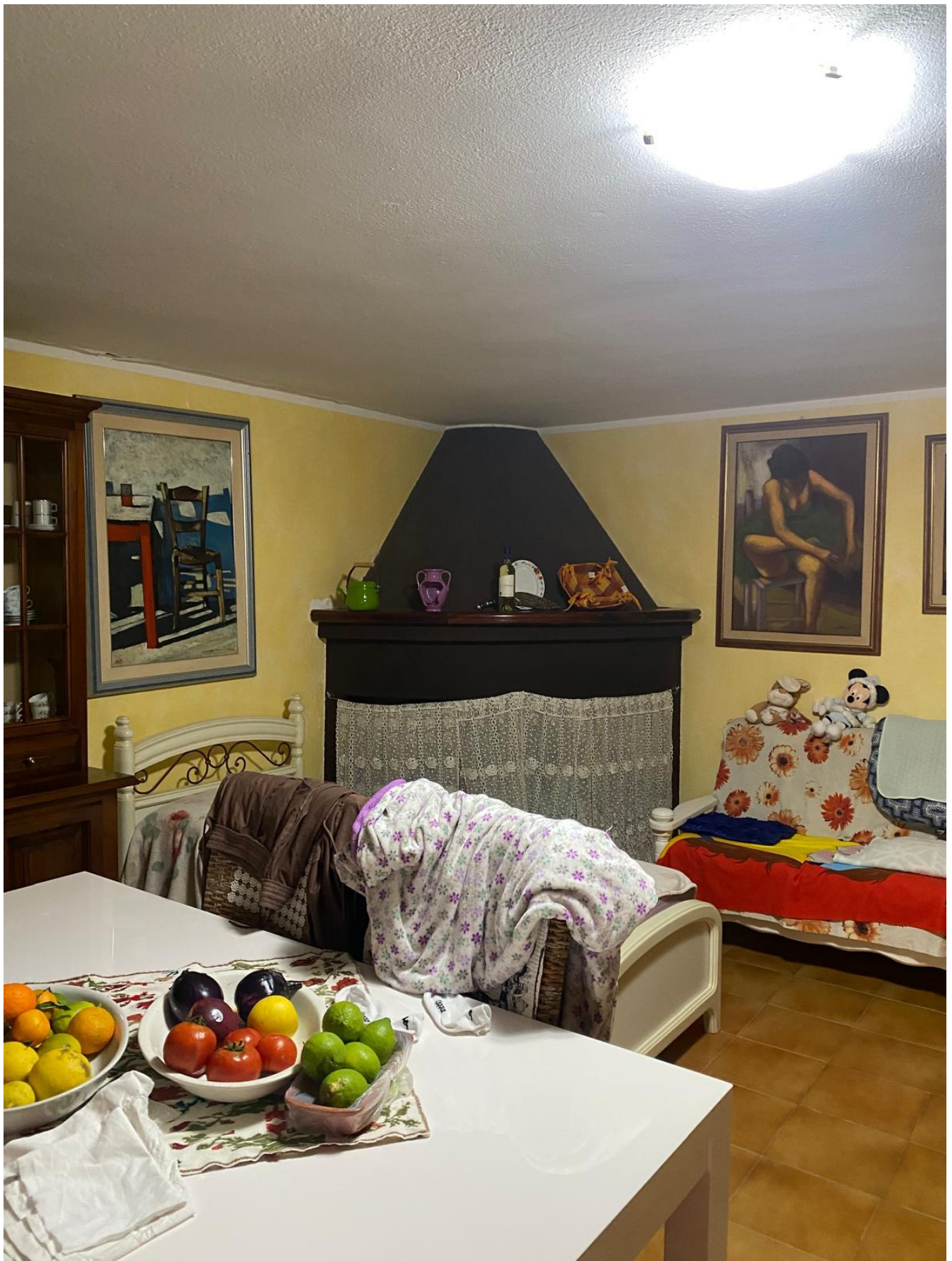












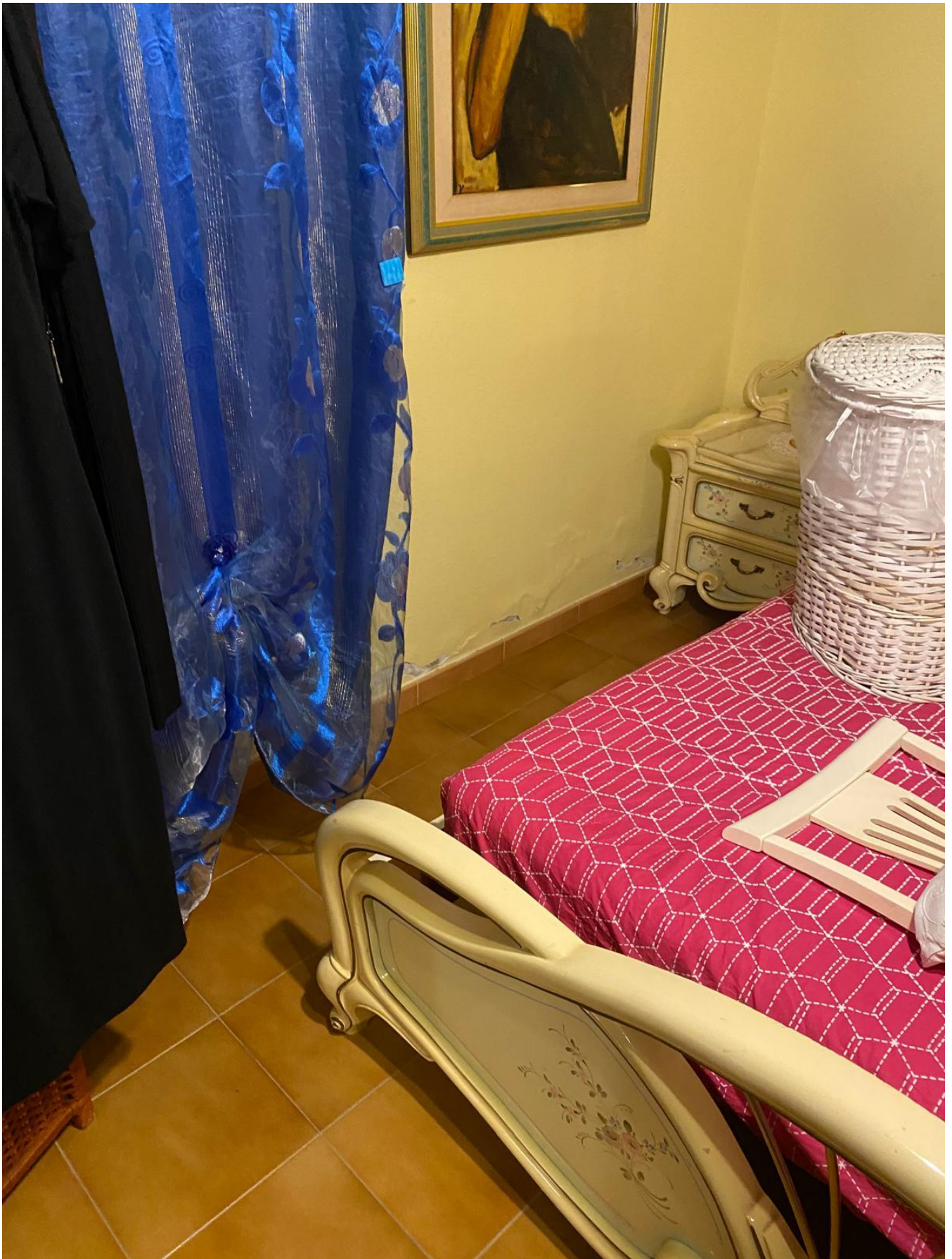














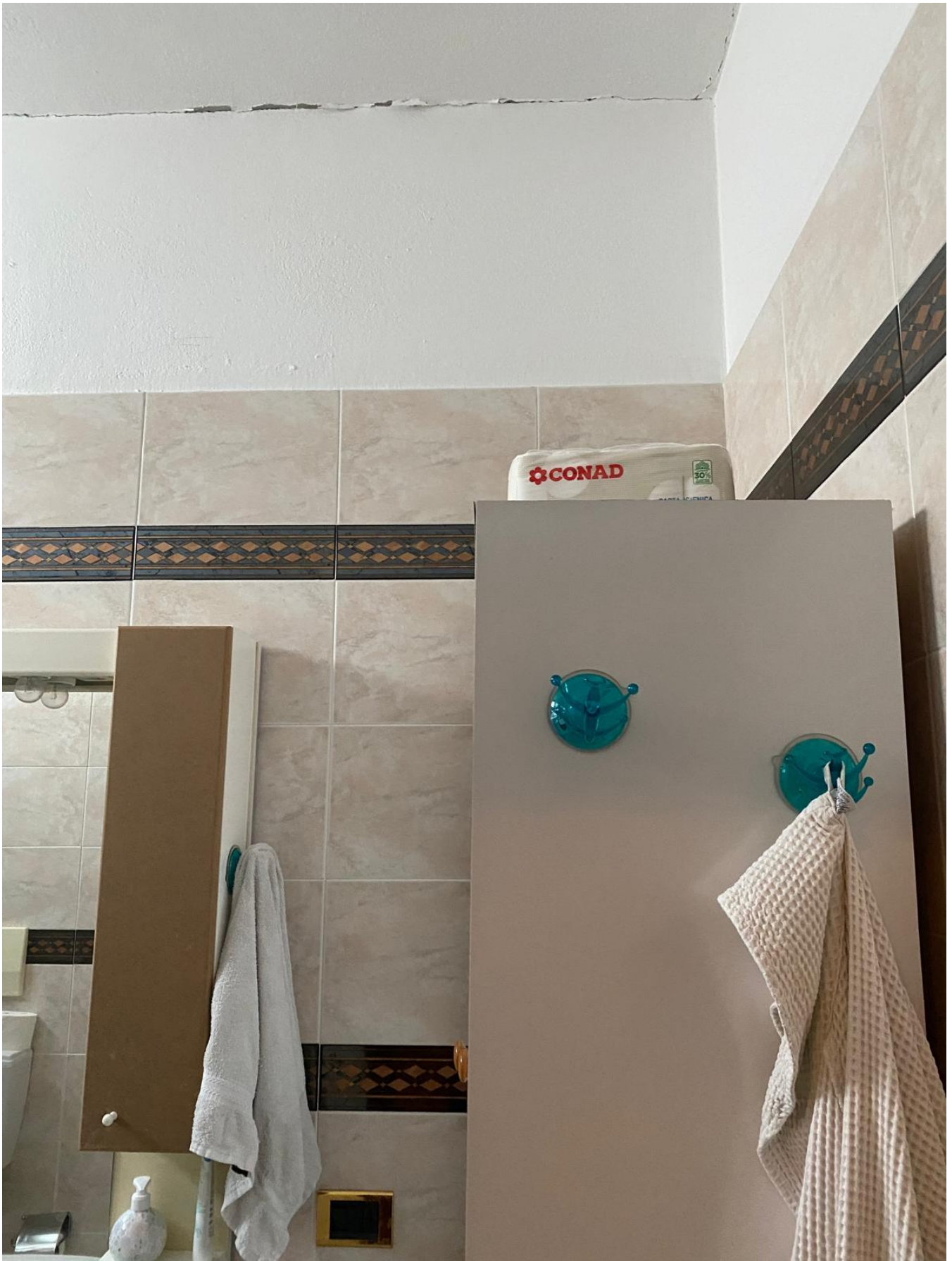












06 DICEMBRE 2024

