

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Io sottoscritto **Dott. Ing. Spatola Paolo**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina, al N. 1620, con studio tecnico in Francavilla di Sicilia, Via Libertà n. 47 a seguito dell'incarico conferitomi ho redatto la presente

perizia di stima al fine di accertare il valore di mercato di:

casa per civile abitazione ubicata nel Comune di Francavilla di Sicilia, nella Via Castello al civico 45, in catasto al foglio 46 part. 285;

casa per civile abitazione ubicata nel Comune di Francavilla di Sicilia, nella Via Castello al civico 49, in catasto al foglio 46 part. 292;

appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Francavilla di Sicilia, i contrada Fanterilli, in catasto al foglio 44 partt. 223, 224, 229, 1275.

Di tutti i superiori beni è proprietaria nella misura del 20% (ventipercento).

PREMESSA

Al fine di adempiere all'incarico conferitomi ho preventivamente effettuato una serie di sopralluoghi al fine di rendermi edotto sullo stato degli immobili e dei terreni, in relazione sia al loro stato che alla loro consistenza in termini di planimetria e volumetria.

METODI DI STIMA

Trattandosi di beni di diversa caratteristica, come sarà dettagliatamente riportato, si utilizzeranno metodi di stima diversi.

- 1 - casa per civile abitazione ubicata nel Comune di Francavilla di Sicilia, nella
Via Castello al civico 45, in catasto al foglio 46 part. 285;

Trattasi di un immobile di vecchissima costruzione ed oggi allo stato di totale abbandono.

Si sviluppa in un piano terra di 30 mq circa, ed un piano primo da cui si accede da scala esterna.

I due piani sono quindi autonomi e non collegati.

Stante lo stato dell'immobile, un intervento di ristrutturazione per renderlo abitabile è assolutamente paragonabile ad un intervento di nuova costruzione, pertanto la valutazione va fatta in termini di valore dell'area di sedime ai fini di una nuova costruzione.

E in virtù del fatto che la ristrutturazione equivarrebbe ad una nuova costruzione per l'intero stato attuale dell'immobile, ossia per un piano terra ed un piano primo, si ritiene di poter valutare l'area di sedime al prezzo di € 150,00 per mq, per un valore totale dell'immobile dato da:

mq 30,00 X €/mq 150,00 = € 4.500,00.

- 2 - casa per civile abitazione ubicata nel Comune di Francavilla di Sicilia, nella
Via Castello al civico 49, in catasto al foglio 46 part. 292;

La stima dell'immobile viene effettuata con il criterio "sintetico comparativo" consistente nel raffronto dell'immobile con i beni di uguali caratteristiche presenti sul mercato.

Come parametro tecnico viene assunto il metro quadrato di superficie utile, in quanto nella zona si conoscono i prezzi di mercato unitari effettivamente pagati nelle compravendite aventi caratteristiche di "ordinarietà" e relative ad immobili di simili caratteristiche.

Una volta trovato, tramite le apposite indagini di mercato, il prezzo medio (Pm) unitario di riferimento per immobili simili a quelli presi in esame, il prezzo reale (Pr) sarà ricavato moltiplicando quello medio per una serie di coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene procedendo dal generale al particolare. In dettaglio saranno considerati i seguenti due coefficienti:

- coefficiente di zona (C1), che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell'area di ubicazione dell'unità immobiliare;
- coefficiente relativo all'edificio (C2) comprendente l'unità abitativa da stimare, che considera le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione.

Una volta stimati e tarati i coefficienti suddetti, si potrà risalire dal prezzo medio unitario al prezzo reale unitario tramite la formula:

$$Pr = Pm \times C1 \times C2$$

Infine, il valore dell'immobile (Vi) sarà ricavato moltiplicando il prezzo reale unitario (Pr) per la sua superficie complessiva (Sc):

$$Vi = Pr \times Sc$$

Le superfici non residenziali accessorie, ed i balconi, se presenti, si considereranno superfici utili ridotte al 50%. Ovviamente il valore conclusivo sarà dato dalla somma dei singoli valori ricavati dai prezzi reali unitari.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto sorge nella via Castello, una stradina dell'antico borgo Matrice.

Con riferimento alle caratteristiche della zona di ubicazione del fabbricato, si evidenzia che questa è situata nella parte alta del paese, ai piedi dell'antico castello, e quindi in zona di vecchissima espansione.

La zona per sua stessa natura risulta di difficile accessibilità con mezzi meccanici, posizionata molto distante dal centro amministrativo del paese, ossia dal Palazzo Municipale, dalla Stazione dei Carabinieri, dall'ufficio postale e dalla farmacia; inoltre in zona non sono presenti servizi commerciali di prima necessità che vanno raggiunti appositamente.

Per tale penalizzante ubicazione si ritiene che il coefficiente di zona possa assumere il valore di C1 = 0,70

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima si sviluppa in un piano terra ed un piano primo, collegati da scala interna.

E' costituito da due ampie camere da letto al piano terra, oltre il servizio igienico e l'ingresso da dove si accede alla scala per salire al piano primo.

Dalla zona giorno al piano primo.

Ad oggi l'immobile si presenta completato e rifinito. E' dotato degli impianti idrico ed elettrico e si presenta in buone condizioni manutentive ordinarie

La struttura portante del fabbricato, in muratura di pietrame, a vista si presenta in buone condizioni statiche tant'è che il sopralluogo effettuato non ha evidenziato lesioni o cedimento alcuno.

In considerazione di quanto sopra esposto si è ritenuto di fissare per il coefficiente dell'edificio, il valore di $C2=0,80$ in considerazione del fatto che malgrado le buone condizioni, comunque l'uso dello stesso richiede un minimo di attività manutentiva.

VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile sviluppa una superficie complessiva utile (al netto delle murature e del vano scala) di circa 60 mq.

Dalle indagini eseguite nella zona, rilevati i prezzi di mercato unitari relativamente a immobili per attività residenziali effettivamente pagati nelle compravendite aventi caratteristiche di "ordinarietà" e relative a manufatti simili, si è pervenuti alla determinazione dei seguenti prezzi medi (P_m) per unità di superficie utile.

Immobili = € 750,00 al mq;

Moltiplicando tale prezzo medio P_m per i coefficienti correttivi ($C1$ e $C2$) precedentemente valutati, che ci consentono di tenere conto delle particolari caratteristiche proprie dell'abitazione, si risale al prezzo reale per unità di superficie utile.

$C1 = 0,70$ (coefficiente di zona)

$C2 = 0,80$ (coefficiente del fabbricato)

Si ottiene il seguente valore di prezzo reale unitario e quindi il valore dell'immobile

$Pr = P_m \times C1 \times C2 = € 750,00 \times 0,70 \times 0,80 = € 420,00$;

Valore Immobile = s u. x Pr = mq 60,00 x € 420,00 = € 25.200,00

3 - *appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Francavilla di Sicilia, i contrada Fanterilli, in catasto al foglio 44 partt. 223, 224, 229, 1275.*

Trattasi di terreni inseriti in un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

Inoltre, trattasi di particelle in parte anche residuali ad espropri avvenuti per la realizzazione di edilizia ERP.

Per quanto a destinazione edificabili, di fatto l'edificabilità è completamente compromessa dai suddetti espropri che rendono le suddette particelle dei residuali.

In pratica l'edificabilità risulta impossibile dall'impossibilità stessa del rispetto dei parametri urbanistici in termini di distanze e di lottizzazione.

Pertanto, a parere dello scrivente, le suddette particelle assumono un valore prettamente agricolo, valutabili, in termini di mercato corrente in zona, in € 10,00 al mq.

Le tre particelle sommano una superficie complessiva di mq 2.228,00 per un valore totale di:

mq 2.228,00,00 X €/mq 10,00 = € 22.280,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Si ritiene, a conclusione della presente perizia di stima, che i beni sopra descritti hanno come più probabile valore di mercato la cifra di:

€ (4.500,00 + 25.200,00 + 22.280,00) = 51.980,00 **(eurocinquantunomilanovecentoottanta/00).**

Da cui la quota ascrivibile alla signora Guarino Francesca, pari al 20% del totale:

€ 51.980,00 X 0,20 = € 10.396,00

A conclusione dell'incarico conferitomi, lo scrivente adempie al proprio compito valutando la quota parte in relazione ai beni posseduti nel comune di Francavilla di Sicilia, e dettagliatamente in premessa descritti, in complessivi **€ 10.396,00 (eurodiecimilatrecentonovantasei/00).**

Francavilla di Sicilia, 25.02.2020

IL TECNICO

(ing. Paolo Spatola)

