

STIMA DI VALORE UNITA' IMMOBILIARE

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E POSIZIONE GIURIDICA

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio competente si è rilevato che l'immobile oggetto della stima, **Appartamento di tipo economico Fg. 10 Mappale dell'immobile 510** subalterno 2 Categoria A/3 Classe 3 Vani catastali 10,5, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del Comune e secondo quanto fornito dal committente, risulta avere la seguente posizione giuridica: autorizzazione edilizia Decreto Sindacale n.3328 del 19/06/1987.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE OGGETTO DELLA STIMA

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è di mq. 418,29.**

A) STIMA SINTETICA

VALORE MEDIO AL MQ. PER ABITAZIONI SIMILARI A QUELLA OGGETTO DELLA STIMA

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad un'abitazione situata nel Comune di Bucciano, avente come categoria catastale A/3 e della relativa epoca di costruzione, possiamo desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è **di € 600.00** al metro quadrato. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona.

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATA L'ABITAZIONE

La zona ove è situata l'unità immobiliare è posta tra i mt. 500 e Km. 3 dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme) per un coefficiente relativo pari a 1,05, mentre rispetto all'elemento di maggiore importanza e richiamo, sempre riferito all'area in esame, risulta distante tra i mt. 100 e i mt. 500, per un coefficiente corrispondente di 1,02. La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in 0,67. Nella zona in esame non vi sono elementi predominanti, il coefficiente non subisce variazioni e viene stabilito pertanto in 1,00.

Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione il che non modifica il coefficiente estetico della zona che rimane pertanto di 1,00. Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato e rimane fissato in 1,00. Infine, analizzando la situazione sociale del quartiere attraverso l'andamento della popolazione e il numero dei reati avvenuti, si desume che il coefficiente sociale relativo è 1,00. Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è 0,91.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare in esame esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del gas, impianto di riscaldamento autonomo, impianto del telefono, situazione che nell'insieme da un coefficiente funzionale dell'edificio pari a 1,06. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale non presenta particolare valore architettonico; la scala di accesso all'unità immobiliare ha dimensioni corrette, il portone di accesso all'edificio è di normale valore estetico con accesso diretto.

Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in 0,94.

La proprietà è recintata; nelle ore notturne abbiamo, in generale, un silenzio diffuso e duraturo. Tutto l'insieme di queste valutazioni ci porta a stabilire un coefficiente di 1,03. La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale di 0,89. Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo pari a 1,02.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso accettabile e quindi, estremamente conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta altresì, essere ben ventilata, garantendo quindi, un ricambio d'aria più che regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, perché essi risultano soddisfacenti alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria, durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili; nell'alloggio esistono ambienti di deposito; il bagno risulta dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto pari a 1,00.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica dignitosa; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile; sia nel bagno sia nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di valore accettabile; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre nelle

varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari; le placche elettriche sono di qualità e forma accettabile. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore di 0,97. L'abitazione si affaccia sulla strada principale, pertanto il coefficiente che ne deriva è di 1,04. Il taglio dell'alloggio è tale da variare il coefficiente del medesimo in 0,80.

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, in base ai lavori da eseguirsi per renderlo idoneo alla civile abitazione, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a 1,00. Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in 1,72.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: 1,02.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di **€ 600,00 al metro quadrato** e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente, possiamo affermare che il valore unitario corretto per l'appartamento oggetto di stima è di **€ 625,22**.

L'appartamento risultando libero non è gravato da vincoli determinanti, un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutato e conserva quindi, il pieno valore di mercato.

Il coefficiente rimane perciò di 1,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq. 418,29** e del fatto che l'abitazione è occupata dal sig. Ferraro Ferdinando, avremo un valore dell'abitazione di **€ 261.523,27**

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra **si dichiara**, a conclusione della presente stima, **che l'unità immobiliare situata a BUCCIANO in Via VISCARDI, distinta in catasto al fg. 10 mappale 510 sub. 2 E 3 di proprietà del sig. Antonio FERRARO, come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 261.523,27.**

B) STIMA ANALITICA

VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE

Il valore di un immobile è determinato dal reddito che lo stesso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive. Il tasso di capitalizzazione del reddito non viene fissato da precise disposizioni di legge o da formule matematiche inequivocabili, ma anch'esso viene stabilito dal perito sulla base di comparazioni. Certo è, però, che mentre sul metodo sintetico le comparazioni erano innumerevoli (una per ogni coefficiente correttivo, nel metodo analitico esse si riducono alla sola determinazione del tasso di capitalizzazione, il quale fra l'altro oscilla in una forbice compresa sempre tra il 2% e il 6%.

La capitalizzazione di un reddito non è nient'altro che la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito.

La formula che esprime il capitale attuale, di un reddito costante sviluppato all'infinito, sarà quindi:

Co = Capitale attuale

a = Reddito annuo **Co = a/r**

r = Tasso d'interesse

meglio nota come *capitalizzazione del reddito*.

Il reddito derivante dal valore locativo di mercato è un reddito lordo e diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e carico del locante definito come **reddito netto**. Le spese sono computabili in maniera percentuale statistica fissandole tra il 20% e il 25% del cespite in base al tipo di alloggio e alla città dove sono riferite. In alternativa è possibile analizzare le spese dividendole per categoria, ottenendo certamente un risultato più preciso, come riportato nella tabella:

TABELLA INCIDENZA DELLE CATEGORIE DI SPESA

Categoria di spesa a carico della proprietà	%
Spese di manutenzione	5
Spese di ammortamento del bene	0,5
Sfitti e inesigibilità	1
Spese assicurative	2
Spese amministrative	2
ICI	6
Spese per altre imposte e generali	1
IRPEF (su basi catastali)	2,5

Statisticamente in base a studi accurati condotti attraverso gli anni, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%.

Pertanto in caso di capitalizzazione del reddito, dovremo assumere all'interno di questo "ranch" il valore adeguato per dare una stima dell'immobile, tenendo in debita considerazione i parametri di seguito riportati ed in modo in cui incideranno sulla determina del valore da assegnare.

TABELLA PARAMETRI

Posizione
Qualità ambiente
Numero UU.II.
Qualità edificio
Atmosfera condominiale
Qualità alloggio
Efficienza alloggio
Oneri manutenzione
Espansione urbana
Età edificio
Parcheggi
Oneri fiscali
Trasformazioni
Rischio destinazione
Taglio dell'alloggio

CALCOLO DEL REDDITO LORDO

Il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile di € 3.38 a metro quadrato di superficie dell'alloggio per mese.

Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie dell'alloggio esteso a **mq. 314,57** verrà così determinato:

canone mensile Cm **mq. 314,57. x € 2,58 = € 811,60**

canone annuo Ca **€ 811,60 x 12 = € 9739,20 (reddito lordo)**

CALCOLO DELLE SPESE

Le spese da considerare che restano a base delle detrazioni sono le seguenti: spese di manutenzione, spese per servizi, spese per assicurazioni, spese per ammortamento, spese per amministrazione, spese per imposte e tasse. Da adeguata ricerca, la sommatoria delle predette spese può considerarsi, in percentuale del reddito lordo, pari al 20% e quindi si avrà:

il 20% di € 9739,20 - € 1 947,84

Reddito netto = Rn = RI- S= € 9739,20 - € 1 947,84 = € 7791,36

Pertanto il valore di mercato del bene in esame viene determinato applicando la formula:

$V = Rn/r$

e le risultanze matematiche di 25-30 volte il reddito netto annuo espresso dall'immobile, di conseguenza si ottiene un valore di € 239.635,00.

Il valore dell'immobile ottenuto con stima sintetica, mediato con il valore ottenuto con stima

analitica, ci darà un valore medio:

a) valore con stima analitica = € **239.635,00**

b) valore con stima sintetica = di € **261.523,27**

e) media dei valori = € **250.579,00**

Il valore reale da attribuire all'immobile in oggetto è pari a € **250.579,00**

Per i terreni è stata effettuata la stima sia in base ai valori tabellari dell'ufficio tecnico erariale come da prospetti allegati che esprimono un importo complessivo di € **87.188,30**.

Pertanto si avrà un valore della massa ereditaria pari ad € **337.767,30**.

Verifica lesione quota legittima.

Valore della massa ereditaria pari ad	€ 337.767,30
a detrarre disponibile pari ad 1/3 di € 337.767,30	- € 112.589,00
residuo	€ 225.178,00

Poiché ci sono n° 5 eredi legittimi avremo:

massa residua € 225.178,00/5 = € 45.035,00 > € 10.329,14 (pari Lire 20.000.000 , somma che è stata attribuita dal de cuius a ciascun erede)

Pertanto come si evince, vi è stata lesione della quota legittima.

In fede
Geom. Giovanni Lombardi