

ing. Giovanni D'Urbano  
via Garibaldi, 35  
09033 - DECIMOMANNU (CA)  
Partita IVA: 01688280922  
Codice fiscale: DRBGNN59P18F844P  
Telefono: 070 962489 - Fax: 070 962489  
Cellulare: +393293931648  
e-mail: durbanogiovanni@tiscali.it

# PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Decimomannu (CA)

## Committente

---

**Sig.ra La Corte Irene amministratrice di sostegno del  
sig. La Corte Antonino**

Decimomannu, 23 gennaio 2017



---

Ingegnere Giovanni D'Urbano

# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Ingegnere Giovanni D'Urbano**, con studio in Decimomannu (CA), via Garibaldi n. 35, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2161, a seguito dell'incarico ricevuto in data 18 dicembre 2016 da La Corte Antonino di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Decimomannu (CA), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 11 gennaio 2017.

La valutazione dei cespiti non è stato possibile utilizzare il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Il sottoscritto ing. Giovanni D'Urbano, con studio in Decimomannu in via Garibaldi n. 35, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2161, ha ricevuto dalla sig.ra La Corte Irene nata a Cagliari il 22/12/1976, residente a Serravalle Pistoiese (PT) in via Bucigattoli n. 22, amministratrice di sostegno del proprietario dell'immobile sig. La Corte Antonino nato a Bagheria (PA), residente a Decimomannu (CA) in via case sparse, l'incarico di procedere alla valutazione dell'immobile sito a Decimomannu in via Leopardi s.n.c., distino al N.C.E.U. al foglio n. 15 mappale 436, destinata all'attività di culto della Missioni Cristiane Internazionali.

La valutazione del fabbricato è stata richiesta dal responsabile del settore edilizia privata del comune di Decimomannu ing. Patrizia Saba, dato che il fabbricato si trova all'interno di una area a verde e servizi, di un piano generale di risanamento urbanistico di iniziativa pubblica, in zona urbanistica "C" di espansione residenziale, che prevede che i singoli proprietari della aree, attuino con piani esecutivi di lottizzazione, i vari comparti in cui è suddiviso il piano generale di risanamento. Nello specifico caso in trattazione, con l'adozione del piano di lottizzazione di iniziativa privata da parte dell'Amministrazione comunale, i proprietari dovranno cedere all'Amministrazione le aree per i servizi pubblici, compreso quindi anche il fabbricato oggetto di stima, dato che con la sua destinazione ad attività di culto è da considerarsi come un'opera di urbanizzazione secondaria, come definite all'art. 4 della Legge 847 del 29/09/1964 e ss.mm.ii.. La valutazione del fabbricato ha quindi lo scopo di verificare, se l'importo delle opere di urbanizzazione secondarie dovuto dal sig. La Corte Antonino all'Amministrazione Comunale di Decimomannu, è o meno compensato dal valore dell'immobile, in modo da determinare l'importo dell'eventuale conguaglio dovuto dal proprietario.

Il fabbricato è situato in una zona periferica del centro abitato, nelle vicinanze del campo sportivo e di una struttura sanitaria, l'anno di realizzazione è il 1980, è costituito da un solo piano terreno, è composto da un ingresso di 10,54 m<sup>2</sup>, una saletta di 9,30 m<sup>2</sup>, un bagno di 2,70 m<sup>2</sup>, un anti WC di 2,94 m<sup>2</sup>, due WC di 1,20 m<sup>2</sup>, e da un ambiente più ampio destinato a sala di culto con una superficie di 66,62 m<sup>2</sup>, con una superficie lorda complessiva di circa 111,00 m<sup>2</sup>. La struttura risulta essere in muratura portante, con un solaio piano in latero-cemento, i pavimenti sono in piastrelle in ceramica, gli infissi sono in alluminio anodizzato, non provvisti di doppi

vetri, con avvolgibili in materiale plastico non isolati, i servizi igienici sono dotati di placcaggi in piastrelle in ceramica, l'immobile non risulta tinteggiato all'esterno.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, data la singolare destinazione d'uso dell'immobile e la particolare situazione stagnante del mercato immobiliare, non si è potuto utilizzare il MARKET COMPARISON APPROACH, procedura consigliata dagli standard nazionali e internazionali, dalla linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana e dagli istituti di ricerca, in quanto è considerato il più diretto, documentato e probante metodo per valutare un immobile quanto il mercato immobiliare è attivo, con a disposizione dati di confronto con immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Per la valutazione del fabbricato si è quindi proceduto con una tipologia di stima analitica con metodologia per confronto diretto, per capitalizzazione del reddito e per valore di costruzione. Per determinare il valore dell'immobile utilizzando le quotazioni dell'osservatorio di mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la stima per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito, dato che non sono presenti dati relativi a immobili destinati al culto, in considerazione della conformazione edilizia e la posizione del fabbricato oggetto di stima, si sono utilizzate le quotazioni relative ai magazzini commerciali, per il valore di mercato per la vendita, e anche per quanto riguarda la locazione, mentre per quanto riguarda la stima per valore di costruzione si è adottato il prezzo per  $m^2$  di superficie commerciale, per l'edificazione di un fabbricato destinato a civile abitazione attualmente in costruzione nel comune di Decimomannu.

Valutazione per confronto diretto.

Come già esposto per la stima per confronto diretto si sono utilizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, attualmente disponibili che sono relative al I° semestre del 2016, per una zona periferica del centro abitato, riferite a magazzini commerciali, per la determinazione del valore di mercato si è presa la media tra il valore minimo e massimo del valore di mercato in €/m<sup>2</sup> moltiplicata per la superficie lorda dell'immobile.

Valutazione per capitalizzazione del reddito.

Come per la valutazione per confronto diretto, si sono utilizzati i valori di locazione per  $m^2 \times$  mese dell'OMI, sempre riferiti al I° semestre 2016, per locali commerciali destinati a magazzini, per stabilire il più probabile valore di mercato si procede con il determinare il canone lordo di locazione annuo, rivalutato poi con l'interesse semplice cumulato mese per mese, con un saggio di interesse valutato in circa 2,5%, al quale si dovranno sottrarre le spese valutate nel 30%, per determinare il canone annuo netto. Il probabile valore di mercato dell'immobile si determina dividendo il canone annuale netto per il saggio di capitalizzazione valutato nel 4%.

Valutazione per valore di edificazione.

Per la valutazione per valore di costruzione si è fatto riferimento al costo per l'edificazione di un fabbricato in costruzione nel comune di Decimomannu, destinato a civile abitazione, il costo è stato determinato dividendo l'importo derivato dal computo metrico estimativo redatto utilizzando i prezzi del prezzario della Regione Autonoma della Sardegna, per la superficie commerciale dell'edificio, ottenuta moltiplicando le varie tipologie di superficie per i relativi coefficienti di ponderazione, il costo così ottenuto è stato poi moltiplicato per un coefficiente riduttivo valutato nel 0,65, per tener conto della diversa destinazione d'uso e caratteristiche edilizie dell'immobile oggetto della stima. Inoltre è stata considerata un'area di pertinenza del fabbricato di 350,00  $m^2$ , valutato al prezzo indicato per l'applicazione dell'imposta IMU dall'Amministrazione Comunale di Decimomannu nella delibera del Consiglio Comunale di Decimomannu n. 21 del 23/07/2015, per le aree di espansione residenziale "C" non lottizzate, pari a 46,72 €/m<sup>3</sup>, per determinare il prezzo al  $m^2$  dell'area occorre moltiplicare il prezzo al  $m^3$  per l'indice di edificabilità territoriale del comparto pari 1,23  $m^3/m^2$ :

calcolo del prezzo al  $m^2$  dell'area di pertinenza:

$$46,72 \text{ €/m}^3 \times 1,23 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 57,46 \text{ €/m}^2$$

Calcolo del valore di costruzione:

$$\frac{220.840,00 \text{ €}}{222,97 \text{ m}^2} \times 0,65 = 643,80 \text{ €/m}^2$$

Infine tutti i valori delle varie metodologie di stima, per confronto diretto, per capitalizzazione del reddito e per valore di costruzione, sono state moltiplicate per vari coefficienti di differenziazione, per tener conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile, degli impianti di cui è dotato, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, delle finiture e delle tipo e caratteristiche degli infissi sia interni che esterni.

Stima dell'immobile.

Per determinare il valore più probabile del fabbricato, si è ritenuto di escludere il valore più basso e quello più alto della stima, pari rispettivamente a €. 54.612,00 e €. 85.706,24, di procedere ad effettuare la media tra gli valori relativi alla capitalizzazione del reddito, del valore di costruzione e valore medio di mercato:

probabile valore di mercato:

$$\frac{82.500,00 + 72.733,83 + 63.714,00}{3} = 72.982,61 \text{ €}.$$

Valore unitario stimato al m<sup>2</sup> 657,50 €/m<sup>2</sup>

Valore stimato €. 73.000,00

## **2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **2.1 Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Decimomannu (CA), Via Leopardi n. snc.

### **2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### **2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- visure catastali attuali;

### **3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

1) Immobile sito in Comune di Decimomannu (CA), Via Leopardi n. snc, piano Terra, censito al foglio 15, particella 436 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).

### **4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»**

**Comune:** DECIMOMANNU (CA)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** Via Leopardi n. snc piano Terra

#### **Quote di proprietà:**

- 1000/1000 La Corte Antonino

#### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 15, particella 436, cat. B/4, classe U, consistenza 392 m<sup>3</sup>, rendita € 485,88

#### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato isolato destinato a culto delle Missioni Cristiane Internazionali

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Il fabbricato oggetto di stima in relazione all'età della struttura, si trova in normali condizioni di manutenzione e di conservazione, dal sopralluogo effettuato in data 11/01/2017, sono emerse delle problematiche relative alla presenza di alcune lesioni probabilmente dovute all'assettamento del piano di posa delle fondazioni, le murature esterne, risultano comunque verticali e incluse nel piano compreso tra le fondazioni e il cordolo del solaio di copertura,

#### **Impianti tecnologici:**

Il fabbricato è dotato sia dell'impianto elettrico di illuminazione e di forza motrice, dell'impianto idraulico e di scarico fognario, per il riscaldamento del locale vengono utilizzate due stufe a pellet, mentre per il raffrescamento estivo viene utilizzata una pompa di calore

#### **Atti di provenienza:**

- Documentazione attestante la proprietà dell'immobile allegata al progetto del piano attuativo del lottizzazione Approvato e adottato dall'Amministrazione Comunale di Decimomannu.

#### **Visure catastali:**

- Nuova visura catastale (allegato B.1)

#### **Planimetrie catastali:**

- non ritenuta necessaria

#### **Situazione urbanistica:**

Il fabbricato oggetto di stima è edificato in un comparto attualmente definita dallo strumento urbanistico come "C" di espansione urbanistica, inoltre il comparto urbanistico è stato interessato da un piano attuativo di lottizzazione di iniziativa privata, già adottato dall'Amministrazione Comunale di Decimomannu ed in attesa della stipula della convenzione di lottizzazione.

- Concessione Edilizia (allegato C.1)

- Concessione in sanatoria 47/1985 (allegato C.2)

#### **Sopralluoghi:**

- in data 11 gennaio 2017: Sopralluogo effettuato dalla ore 11:30 alla ore 12:30, con accesso sia all'area esterna che all'interno dell'immobile. (allegato D.1)

## **5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO**

Come già indicato in premessa, vista la particolare destinazione a locale di culto del fabbricato oggetto di valutazione e alla particolare situazione economica con il mercato immobiliare praticamente inattivo, non è stato possibile procedere alla valutazione utilizzando i parametri relativi alla compravendita di immobili aventi natura e destinazione simili.

## **6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»**

**Comune:** DECIMOMANNU (CA)

**Frazione:**

**Dati catastali:** Fg. 15, num. 436

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Superficie lorda intero immobile, comprendente la sala di culto, l'ingresso, saletta e i servizi.	111,00	100%	111,00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 111,00</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo integrato con energie alternative	1,10
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale	1,03
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,82</b>
-----------------------------	-------------

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (1° semestre 2016)	€ 600,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2016)	€ 800,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 700,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL m<sup>2</sup></b>	<b>€ 657,50</b>
---	-----------------

<b>Valore catastale:</b>	€ 85.709,24
<b>Valore per capitalizzazione:</b>	€ 82.500,00 = € 3.300,00 / 4,00%
<b>Valore di costruzione:</b>	€ 72.733,83 = € 57,46 x mq 300,00 + € 643,80 x mq 111,00 x 0,82
<b>Valore medio di mercato:</b>	€ 63.714,00 = € 700,00 x 0,82 x mq 111,00
<b>Valore stimato:</b>	€ 54.612,00 = € 600,00 x 0,82 x mq 111,00

<b>VALORE STIMATO € 73.000,00</b> <i>(euro settantatremila/00)</i>
---




---

Ingegnere Giovanni D'Urbano

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Ingegnere Giovanni D'Urbano**, con studio in Decimomannu (CA), via Garibaldi n. 35, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2161,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 73.000,00**  
**(euro settantatremila/00)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Decimomannu, 23 gennaio 2017

IL TECNICO



---

Ingegnere Giovanni D'Urbano

## 8. ALLEGATI

**A.1 -**

**B.1 -** Nuova visura catastale

**B.2 -** Nuova planimetria

**C.1 -** Concessione Edilizia

**C.2 -** Concessione in sanatoria 47/1985

**D.1 -** Sopralluogo effettuato in data 11/01/2017 dalle ore 11:30 alle ore 12:30, con accesso sia all'area esterna che all'interno dell'immobile.

**E.1 -**

**E.2 -**

**E.3 -**