



Dott. Ing. Stefano Ala

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n.7870

C.f. : LAASFN80C23B354A

P.Iva : 03572230922

Polizza Professionale: *AIG Advisors Convenzione Willis contratto n. *IFL0008956.007222*

Email: dott.ing.stefano.ala@gmail.com

Pec: stefano.ala@ingpec.eu

Cell: +39 3403592500

CONSULENZA TECNICA PERITALE

Revisione n°01

Valutazione dell'immobile sito in Sinnai (CA) nella Via Sant'Isidoro n.96 -
P.T. - Liquidazione patrimonio Anedda PROCEDURA: R.G. 2345/2019

Il committente

Sig. Anedda Gianpaolo

Il Consulente Tecnico





Dott. Ing. Stefano Ala

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n.7870

C.f. : LAASFN80C23B354A

P.Iva : 03572230922

Polizza Professionale: *AIG Advisors Convenzione Willis contratto n. *IFL0008956.007222*

Email: dott.ing.stefano.ala@gmail.com

Pec: stefano.ala@ingpec.eu

Cell: +39 3403592500

1. PREMESSE

La presente relazione di stima costituisce una revisione della precedente Perizia Giurata in data 19/07/2018, proponendo una nuova analisi "ex-post" dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile a causa di sopraggiunte modificazioni delle condizioni dello stato dei luoghi e del conseguente deterioramento del bene, nonché la formulazione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità; sito nella Località di Sant'Isidoro nel territorio del comune di Sinnai (CA).

Preliminarmente alla stesura della presente il sottoscritto Dott. Ing. Stefano Ala all'uopo incaricato, ha provveduto ad effettuare un'ulteriore indagine conoscitiva della costruzione atta ad accertare lo stato reale e la consistenza dei danni derivanti dalle copiose e straordinarie precipitazioni meteoriche intercorse nei mesi successivi alla stesura della prima consulenza tecnica peritale ed al fine di valutare le alterazioni subite dall'abitazione. Contestualmente al rilievo in sito ed alla presa visione della documentazione, si è proceduto a condurre le opportune disamine di natura tecnico-economica allo scopo di calcolare, il più probabile valore di mercato in rapporto al suo deprezzamento.

Alla luce di quanto espresso, lo scrivente asseriva

- che le attuali condizioni di insalubrità degli ambienti interni all'abitazione, rispetto alla precedente valutazione economica, inducono a riformulare una nuova perizia estimativa per la determinazione del valore in forza delle mutate caratteristiche funzionali in cui essa soggiace;
- che gli indici dei valori del mercato immobiliare (€/m²) assunti alla base del giudizio peritale nella precedente valutazione del bene, allo stato di fatto, risultano desueti in quanto riferiti ad un'arco temporale trascorso da oltre un anno. Pertanto, data la vetustà dei parametri si ritiene congruo prendere atto anche delle inflessioni al ribasso degli stessi determinata dalla mancanza di domanda per immobili dalle siffatte caratterizzazioni morfo-tipologiche.

Viste le condizioni sopracitate, il giudizio estimativo di cui alla presente Perizia Giurata sarà oggettivamente riformulato sulla base delle imprescindibili condizioni al contorno come segue:

- Identificazione degli indici economici del mercato immobiliare attuale (€/m² → zona)
- Valutazione del coefficiente di deprezzamento
- Formulazione del valore reale di stima

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto professionista Dott. Ing. Stefano Ala, nato a Cagliari il 23/03/1980 – c.f. LAASFN80C23B354A, con studio in Quartu Sant'Elena, nelle sedi di via Italia n.72 e Via Dante n.111, iscritto all'Ordine e Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.7870, è stato nominato dal committente in epigrafe dal Sign. Gianpaolo Anedda nato il 18/05/1954 a Sinnai – c.f. NDDGPL54E18I752B, in qualità di Consulente Tecnico a procedere alla formulazione di una nuova valutazione estimativa del bene a causa delle risultanze in premessa:

OGGETTO.

Redazione nuova perizia dell'unità immobiliare per sopravvenute cause di modificazione dello stato di conservazione del bene, sita nel Comune di Sinnai (CA) nella Via Sant'Isidoro al civico n.96, edificata al piano terra e censita al N.C.E.U. al Foglio 35 – Mappale 2313 – Sub 1 – in relazione alla Liquidazione del Patrimonio Anedda.

Al fine di espletare l'incarico, è stata fornita tramite l'interessato la seguente documentazione:

- Copia della Dichiarazione di Successione per causa di morte protocollo n.CA009695 in atti dal 13/05/2014
- Copia del documento di riconoscimento e codice fiscale del committente

In data 30/08/2019 sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari:

- Visure storiche telematiche (allegato 1)
- Planimetria catastale (allegato 2), relative all'immobile oggetto di stima.

Presso il Comune di Sinnai – Settore Edilizia Privata e S.U.A.P. fù attivato il procedimento amministrativo relativo all'istanza di accesso formale ai documenti concernenti il fabbricato per il reperimento degli elaborati grafici di progetto e delle Licenze di Costruzione:

- Copia del progetto di ampliamento del fabbricato (allegato 3)

In data 30/01/2018 e 10/08/2019, hanno avuto luogo i sopralluoghi operando:

- Rilievo distanziometrico della consistenza e rappresentazione della planimetria in scala (allegato 4)
- Documentazione fotografica comprovante lo stato dei luoghi (in allegato), propedeutici alla redazione della perizia

3. DATI CATASTALI

Sulla base delle risultanze catastali emerse in ambito di ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, in riferimento alla costruzione oggetto della presente stima si traggono i seguenti dati:

Catasto Fabbricati – Comune di Sinnai (CA) – cod. I752

Immobile residenziale censito al **Foglio: 35 – Mappale: 2313 – Sub: 1 – Categoria: A/2 – Classe: 6 – Consistenza: 5,5 vani – Superficie catastale totale : 133 m² - Totale escluse aree scoperte: 125 m² - Rendita: € 397,67, Via Sant'Isidoro n.96 – P.Terra – Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/05/2013 protocollo n.CA0096995 in atti dal 13/05/2014 Rogante Anedda - Sede di Cagliari - Registrazione : UU Sede Cagliari volume:9990 n.1055 del 09/05/2014 - Successione di Cardia Elena (n.6358. 1/2014).**

Intestatari: Fratelli e Sorelle Anedda → Adriana-Francesca-Gianpaolo-Luciano-Maria Patrizia-Marinella-Salvatore (proprietà 1/7)



Dott. Ing. Stefano Ala

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n.7870

C.f. : LAASFN80C23B354A

P.Iva : 03572230922

Polizza Professionale: AIG Advisors Convenzione Willis contratto n. *IFL0008956.007222

Email: dott.ing.stefano.ala@gmail.com

Pec: stefano.ala@ingpec.eu

Cell: +39 3403592500

4. DESCRIZIONE DELLA MASSA OGGETTO DI STIMA

Caratteristiche generali e composizione del fabbricato

L'immobile in esame è assimilabile alla categoria dei fabbricati di tipo economico, date le modeste caratteristiche tecnologico-costruttive e delle finiture scarse e datate; costituito da una tipologia semi-indipendente adibita ad uso residenziale, ubicato a Sinnai in provincia di Cagliari. L'unità abitativa è dotata di un ingresso pedonale disposto nella via Sant'Isidoro n.96 e si sviluppa interamente al piano terra ed è munita di un ulteriore accesso carrabile dislocato sulla via Brigata Sassari al n.16. Completa la proprietà un'area cortilizia destinata ad uso promiscuo, in quanto sulla stessa grava una servitù di passaggio che consente a terzi, mediante una scala esterna, l'accesso all'abitazione edificata sul piano sovrastante.

Localizzazione

Lo stabile è situato nella porzione nord periferica del Comune di Sinnai, precisamente nella "Località di Sant'Isidoro", contesto periurbano contraddistinto prevalentemente da un uso del suolo contermini di tipo estensivo, espressione di un utilizzo non specificatamente abitativo a prevalente carattere edilizio di tipo spontaneo; annoverata come addensato urbano di origine Agricola e da una viabilità marcatamente pedonale piuttosto che carrabile. L'area limitrofa non è contrassegnata da una buona dotazione di servizi poichè sono presenti solo alcune attrezzature collettive a distanza pedonale e pochissimi servizi di prima necessità, i collegamenti esterni non sono garantiti da un adeguato livello di comunicazione e di trasporto pubblico. In merito alla natura del metodo di valutazione del bene che si intende perseguire, si farà riferimento anche al giudizio degli aspetti esterni alla costruzione, in particolar modo al parametro dell'obsolescenza economica dello stabile, ovvero a quel principio che mette in relazione la localizzazione dell'unità abitativa in base alle richieste dei fruitori del mercato immobiliare. L'analisi di tale parametro urbanistico, economico ed estimativo evidenziano una criticità della localizzazione, data la scarsa richiesta di immobili verso il settore periferico contermini alla campagna ma sorto con una matrice storica tramite annucleamenti di edilizia spontanea.

Inquadramento urbanistico

Sulla base del P.U.C. del Comune di Sinnai, l'area su cui è stato edificato lo stabile ricade in zona B, nella sottozona B1. E' inquadrata come porzione di completamento urbano delineato da un tessuto edificatorio in espansione fino agli anni '50, circondata da zone di verde pubblico S3 - di rispetto archeologico zona H4 - fasce di rispetto idrogeologico PAI-S -HS2-HS4.

Consistenza

L'abitazione si sviluppa esclusivamente al piano terra e consta di: un corridoio di ingresso, quattro camere di cui tre adibite a letto ed una a salotto privo di aeroilluminazione diretta, collegato internamente al vano cucina non direttamente aeroilluminato (privo dei requisiti igienico-sanitari), un disimpegno assimilabile ad un loggiato chiuso da infissi esterni che garantisce l'accesso al bagno e al ripostiglio. Risulta pertinenza della porzione un'area cortilizia interna che consente di accedere ad un'altra unità immobiliare dislocata al piano primo. Dalle ricerche effettuate, emergono alcune difformità edilizie circa la sagoma dell'edificio in prossimità della facciata che giace sulla via Sant'Isidoro, rispetto al progetto di ampliamento rinvenuto agli atti, ma conformemente alla planimetria catastale registrata presso l'Agenzia del territorio in data 22/04/1986.

Tipologia Edilizia

Il tipo edilizio in esame è riconducibile ad un impianto appartenente alla tradizione costruttiva del campidano, caratterizzato dalla conformazione geometrica dei volumi giustapposti in sintesi additiva con una planimetria ad "L". I volumi sono interamente addossati lungo i confini e la strada. Gli ambienti più interni si affacciano sul cortile. La criticità di tale impianto risiede nella scarsa aeroilluminazione dei vani alcuni non direttamente dotati di finestrate e pertanto carenti dal punto di vista igienico-sanitario, altresì dalla presenza di corridoi che attraversano longitudinalmente l'impianto denotando una scarsa massimizzazione degli spazi funzionali. Tale condizione implica una perdita del valore immobiliare per via del fatto che tale tipologia non rispecchia le esigenze dei fruitori che determinano la domanda del mercato, data l'obsolescenza funzionale marcata.

Superfici

Sulla base dei rilievi effettuati risulta (*allegato 5*):

- **Superficie lorda coperta appartamento piano terra** – comprensiva di tamponature e tramezzi: **(125.00 m²)**
- **Superficie netta calpestabile appartamento piano terra: (103.50 m²)**
Andito: 21,00 m² – Camera 1: 14,10 m² – Camera 2: 17,40 m² – Sala: 14,00 m² - Camera 3: 15,00 m² – Cucina: 9,00 m² – Disimpegno: 5.10 m² – Bagno: 6.50 m² – Ripostiglio: 1.30 m²
- **Superficie non residenziale cortile esterno: (65.00 m²)**

Struttura

Il fabbricato è realizzato con struttura a muratura portante e pareti perimetrali che presentano uno spessore variabile dai 45 cm lungo i setti longitudinali (andito e lati perimetrali paralleli) ed i 30 cm delle pareti trasversali. Il solaio intermedio è presumibilmente in laterocemento con travetti posati in opera e pignatte di alleggerimento. Il piano terra ha un'altezza interna pari a 3.10 m. L'abitazione è caratterizzata da un cortile interno gravato da una servitù di passaggio ed utilizzato anche come area di manovra e posto auto accessibile dalla Via Brigata Sassari al civico n.16. La costruzione in esame presenta una vita media superiore ai 60 anni. Pertanto, dal punto di vista meramente estimativo, data la vetustà della natura strutturale dell'involucro del fabbricato, tale elemento di giudizio determinerà un deprezzamento.

Finiture Esterne

I prospetti della facciate dell'edificio sono originari degli anni '70, intonacati e tinteggiati verso il cortile interno, attualmente in stato di manutenzione discreto, diversamente dal prospetto ubicato nella Via Sant'Isidoro al civico n.96 che risiede in stato di conservazione mediocre data la mancanza anche delle pitture. Gli infissi esterni sono in parte quelli originali in legno con vetrazioni singole, fatta eccezione per il portoncino di ingresso e alcune persiane sostituiti con serramenti in alluminio.

Finiture Interne

Gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle originarie di differenti tipologie e colorazioni. Alcune pareti sono rivestite con perline in



Dott. Ing. Stefano Ala

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n.7870

C.f. : LAASFN80C23B354A

P.Iva : 03572230922

Polizza Professionale: AIG Advisors Convenzione Willis contratto n. °IFL0008956.007222

Email: dott.ing.stefano.ala@gmail.com

Pec: stefano.ala@ingpec.eu

Cell: +39 3403592500

legno per una quota parte dell'altezza dei vani, mascherando evidenti problemi di umidità di risalita nelle murature perimetrali, mentre le porte interne sono in legno tamburato risalenti agli anni '70 oramai deteriorate dall'uso e dal tempo. Il bagno risulta quello originale, con pavimentazione e rivestimento in monocottura lucida. Complessivamente lo stato delle finiture interne è mediocre.

Criticità – Obsolescenza – Grado di Deterioramento fisico

Nel prospetto antistante la strada (Via Sant'Isidoro) sono evidenti i segni di deterioramento degli intonaci nonché delle strutture in elevazione dovuti all'insorgere dei danni da infiltrazione delle acque piovane provenienti dal solaio di copertura della camera n.2 in prossimità della terrazza sovrastante. Il prospetto sulla via Sant'Isidoro appare intonacato ma privo di tinteggiatura esterna. Rispetto alla perizia precedente, si repertano ulteriori e consistenti danni da infiltrazione delle acque meteoriche in prossimità dell'attacco al nodo (muratura perimetrale portante con orizzontamento del solaio. Tali problematiche, dovute alla percolazione ed allo stitilicidio delle acque meteoriche determinate dall'inadeguata impermeabilizzazione della terrazza ubicata al piano primo' (proprietà di terzi), hanno generato l'insorgenza di muffe ed efflorescenze trasmettendo cattive condizioni igienico-sanitarie ed un relativo deprezzamento del bene. In tali punti sono presenti vistose lesioni del paramento murario e spaccature per via della dilatazione delle strutture portanti sottoposte all'azione percolante del ristagno superficiale delle acque piovane, nonché efflorescenze derivanti dalla formazione di agenti micotici che determinano un alto grado di insalubrità. Nel complesso, in sede di sopralluogo, emerge che l'unità immobiliare rispetto alla precedente valutazione, risulta soggetta ad un deterioramento fisico consistente ed un moderato grado di obsolescenza tale da rendere necessaria una ristrutturazione edilizia tramite il provvedimento della manutenzione straordinaria di primo livello, cioè atta a ricondurre l'immobile ad uno stato funzionale normale nel rispetto dei criteri igienico sanitari, delle dotazioni impiantistiche e tecnologiche, del mantenimento statico degli elementi costruttivi principali e dello stato delle finiture.

Impianti e dotazioni tecnologiche

L'impianto elettrico non è stato oggetto di adeguamenti alle normative di settore, risulta funzionante ma non conforme e pertanto mancante delle dotazioni minime di protezione contro i contatti diretti ed indiretti. Il quadro elettrico è sprovvisto di sezionamento e di protezione contro le scariche. L'impianto idrico – sanitario non è adeguato alla normative di settore e risulta quello originario. Nulla si può affermare sull'esistenza di un impianto di terra dell'abitazione. L'immobile è sprovvisto di riscaldamento e raffrescamento. Per quanto si attiene la distribuzione dell'impianto di adduzione e scarico acque reflue, nulla si può affermare in quanto non sono presenti agli atti né certificazioni o conformità degli stessi.

Conformità urbanistico-catastale

Sulla base della documentazione fornita dai proprietari e reperita presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Sinnai, documenti tecnici a disposizione dello scrivente, l'ultimo stato autorizzato delle opere riguarda il progetto n.°5094 del 22/12/1967, mediante il quale la costruzione originaria venne sottoposta ad un ampliamento consistente. La sopraelevazione del lastrico solare dislocato al piano primo del sedime del fabbricato in oggetto è da attribuirsi ad un seconda istanza promossa da una differente ditta catastale. L'impianto attuale del piano terra risulta portato a compimento nel 1970. Il confronto con il progetto dell'ultimo stato approvato e la planimetria catastale registrata al N.C.E.U. il 22/04/1986 ha evidenziato la presenza di alcune difformità edilizie:

- difformità interne/esterne dettate da alcuni spostamenti e aperture dei vani porta e finestre (camera 3-rip.)
- diversa distribuzione degli spazi interni in prossimità dell'androne di ingresso
- presenza di alcuni ambienti non direttamente aerilluminati e pertanto carenti alle disposizioni igienico sanitarie ai sensi del Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 (normative igienico sanitarie - ASL)

Tali difformità comportano la presentazione di una richiesta di Sanatoria Edilizia mediante la conformizzazione urbanistico-catastale tramite il procedimento dell'accertamento di conformità per la mancata comunicazione di opere completamente realizzate, nonché l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'assolvimento della sanzione amministrativa, commisurata in base alla tipologia di abuso. La somma totale dei costi da sostenere (sopraelevati) per sanare le difformità edilizie esistenti, andrà decurtata dal valore di mercato dell'immobile.

5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per procedere alla determinazione del valore commerciale dello stabile in esame, ovvero del prezzo di mercato più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in una libera contrattazione di compravendita, si ritiene congruo di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato" che andrà successivamente rapportato alle risultanze emerse in fase di analisi delle criticità per calcolare infine, il Valore Reale. Il valore di stima sarà calcolato come risultato della differenza tra il Valore di Mercato ed i costi derivanti dal deprezzamento dello stabile che dovrebbero sostenersi per riferirlo ad una situazione funzionale di efficienza.

Stima del Valore di Mercato

Tale metodo consente di stimare il valore più attendibile sulla base di un'indagine effettuata tra le agenzie operanti nel settore, adoperando quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq) dello stabile. A tal scopo sono stati presi in esame i valori registrati dagli operatori di settore relativi a fabbricati consimili ricadenti nella zona d'influenza con stato conservativo normale, (differentemente dallo stato dei luoghi che appare soggetto a deterioramento fisico-funzionale ed economico) avvalendosi dei seguenti Osservatori Immobiliari:

- Agenzia del Territorio – OMI Abitazioni di tipo Economico in condizioni normali (800,00 €/m2) – Allegato n°5
- Borsino Immobiliare Abitazioni di tipo Economico in condizioni normali (688,00 €/m2) – Allegato n°6

Per effetto delle contrattazioni di compravendita dei fabbricati consimili già registrate, in riferimento alla località presa in esame, emerge che il mercato immobiliare per le tipologie abitative in questione, ubicate nelle zone di minor pregio estimativo del Comune di Sinnai come la frazione di Sant'Isidoro, ovvero considerate di seconda fascia in termini di appetibilità, assumono indicativamente valori pari ad 750,00 €/mq, comuque riferiti ad impianti in stato conservativo normale.



Dott. Ing. Stefano Ala
 Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n.7870
 C.f. : LAASFN80C23B354A
 P.Iva : 03572230922
 Polizza Professionale: AIG Advisors Convenzione Willis contratto n. *IFL0008956.007222
 Email: dott.ing.stefano.ala@gmail.com
 Pec: stefano.ala@ingpec.eu
 Cell: +39 3403592500

Coefficiente del costo deprezzato

La valutazione peritale non potrà prescindere dall'utilizzo di coefficienti capaci di esprimere una connotazione reale del bene in esame, detti parametri estimativi rispecchiano il mercato immobiliare in base alla localizzazione, alla tipologia edilizia, alle caratteristiche costruttive e distributive degli ambienti, pertanto gli indici estimativi desunti dagli operatori specializzati che determinano il mercato immobiliare dovranno essere sottoposti alla rivalutazione in base a:

- Deterioramento fisico → *deprezzamento dovuto al deperimento delle componenti edilizie (strutture-finiture-impianti)*
- Obsolescenza funzionale → *perdita di valore a causa del tipo edilizio che non rispecchia le richieste di mercato*
- Obsolescenza economica → *perdita di valore a causa della disattesa delle richieste del mercato*

I marcatori vengono desunti in riferimento ad immobili ubicati nella zona periferica di Sinnai (Zone peri-urbane – Sant'Isidoro) di siffatte caratteristiche estrinseche ed intrinseche di valor noto (beni che presentano analogie per tipologia costruttiva e zona urbanistica), in merito all'ubicazione, alla vicinanza di servizi, all'accessibilità, alla consistenza, alle caratteristiche tecnologiche, alle finiture, allo stato di manutenzione e d'uso (conservazione). Trattandosi di un fabbricato le cui condizioni funzionali non rispecchiano gli standard proposti dagli operatori di settore, data l'inefficienza dello stato di conservazione, al metodo di stima classico prescelto si applicherà un coefficiente del costo deprezzato (Kd) che tenga in considerazione delle spese che sarebbero necessarie per sostenere una manutenzione straordinaria capace di ricondurre il fabbricato in condizioni funzionali di normalità.

Tenendo conto dell'obsolescenza funzionale (date le criticità espresse dalla tipologia edilizia della "casa a corte"), si repertano indicatori così caratterizzati:

- K obsolescenza funzionale.** (coefficiente funzionale basato sull'appetibilità della tipologia edilizia)
 K.funz (buono) = 1.10 da attribuire alle nuove costruzioni con tipologie edilizie a schiera dotate di spazi verdi
 K.funz (sufficiente) = 1.00 da attribuire alle tipologie edilizie tipo civile abitazione
K.funz (scarso) = 0.90 da attribuire a tipologie edilizie desuete la cui distribuzione degli spazi è caratterizzata da criticità igienico-sanitarie

Tenendo conto dell'obsolescenza economica (date le criticità espresse dalla disattesa per le richieste di mercato in base a localizzazione, etc..), si repertano indicatori così caratterizzati:

- K obsolescenza economica.** (coefficiente basato sull'appetibilità dello stabile in base al mercato zonale)
 K.eco (buono) = 1.10 da attribuire alle nuove zone di espansione caratterizzate da costruzioni ubicate in zone residenziali
 K.eco (sufficiente) = 1.00 da attribuire alle zone del centro urbano con buona dotazione di servizi ma caratterizzate da fabbricati non recenti
K.eco (scarso) = 0.90 da attribuire a localizzazione peri-urbana con urbanizzazioni scarse e tipologie edilizie desuete

Alla luce dello stato di deperimento cui lo stabile è soggetto, anche a causa dei recenti danni subiti per effetto dell'infiltrazione delle acque meteoriche percolanti dalla copertura in alcuni vani, si stima che il deterioramento delle componenti edilizie è correlato dal rapporto tra la vita media di una costruzione in funzione della sua prima edificazione. A tal proposito lo studio del deterioramento fisico sarà commisurata nella misura seguente:

- K deterioramento.** (coefficiente basato sulla vetustà e lo stato conservativo)
 K.det (buono) = 1.20 da attribuire alle nuove costruzioni (0-5 anni di vita)
 K.det (sufficiente) = 1.00 da attribuire alle costruzioni recenti (5 -15 anni di vita)
 K.det (mediocre) = 0.95 da attribuire alle costruzioni datate (15-25 anni di vita)
 K.det (scarso) = 0.88 da attribuire a costruzioni molto datate (25-35 anni di vita)
K.det (molto scarso) = 0.85 da attribuire a costruzioni obsolete (>50 anni di vita)

Calcolo del deprezzamento percentuale

La svalutazione del prezzo di stima da applicare al valore di mercato è quantificato nel modo seguente:

- K.deprez = 1 / (0.9 + 0.9 + 0.85) = 0.37 → 30.00%**

Si ritiene attendibile una svalutazione dello stabile, data l'obsolescenza funzionale delle componenti edilizie sottoposte a deterioramento fisico, nonché alla sua vetustà (costruzione risalente ad oltre 50 anni di età), pari al 30%.

Deduzioni derivanti da vizi di natura urbanistico-catastale

In considerazione dei vizi derivanti dalla presenza delle difformità urbanistico-catastali precedentemente trattate, ai fini estimativi, si impongono alcune precisazioni preliminari sulla qualificazione tecnica dei luoghi e sui criteri per la valutazione patrimoniale del soggetto immobiliare:

- Deduzione dal prezzo degli oneri relativi alle spese tecniche professionali – sanzioni amministrative, che come detto risultano sanabili in accertamento di conformità, e quelli relativi al nuovo accatastamento dell'immobile **vengono stimati in circa € 5.000,00.**

6. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Supecie calpestabile	mq.	103,50	100%	103,50	n.b. (*) cortile di pertinenza applicabile fino a 25mq, l'eccedenza viene calcolata al 5%
area cortilizia (*)	mq.	65,00	15% - 5%	5,75	
muri perimetrali	mq.	16,50	50%	8,25	
muri divisorii interni	mq.	5,00	100%	5,00	
Totale Superficie Commerciale					122.50 mq



Dott. Ing. Stefano Ala
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n.7870
C.f. : LAASFN80C23B354A
P.lva : 03572230922
Polizza Professionale: AIG Advisors Convenzione Willis contratto n. *IFL0008956.007222
Email: dott.ing.stefano.ala@gmail.com
Pec: stefano.ala@ingpec.eu
Cell: +39 3403592500

7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Sinnai zona periferica, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un range di valori che oscilla da un minimo di € 800,00 a un massimo di € 1.100,00 per superficie lorda commerciale, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma è evidente per le specificazioni fin ora argomentate che il fabbricato in esame non perdure in condizioni funzionali di normalità. Altri operatori di mercato quali, il Borsino Immobiliare e le Agenzie di zona propongono risultanze espresso in €/mq per abitazioni di tipo economico ubicate in seconda fascia che variano da un minimo di € 688,00 ad un Massimo di € 931,00.

Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio : le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, gli impianti elettrico, idrico e igienico-sanitario sono datati e presentano difetti di adduzione.

Quindi nel caso dell'immobile in questione, che grava in condizioni di obsolescenza funzionale – fisica -economica si applica il coefficiente di riduzione nella misura del 30% della condizione normale.

Repilogando si ottiene:

- Valore di Mercato Agenzia Territorio** = € 900,00 (media dei valori di mercato)
- Valore Borsino Immobiliare** = € 800,00 (media dei valori di mercato degli operatori di settore)
- Valore di Mercato applicabile in condizioni normali** = € 800,00

A suddetto Valore di mercato in condizioni normali si applicano poi delle detrazioni riconosciute per la natura di obsolescenza che mostra la struttura che emerge nel momento in cui viene effettuata la stima. Si tiene quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato che in questo caso è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione straordinaria.

L'importo della detrazione sarà quindi:

- Stato di Obsolescenza funzionale mediocre** → decurtazione del 30% (deprezzamento pari ad € 240,00)
- Il Valore Reale €/mq:** € 800,00 – 30% = € 560,00
- Il Valore Reale del Fabbricato:** Sup. comm.le mq.122,50 x € . 560,00 = € . 68.600

IL PIU' PROBABILE VALORE REALE DELL'IMMOBILE € 68.600 – € 5.000 (deprezzamento regolarizzazione urbanistico-catastale)
--

€ 63.600

8. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto sopra, il più probabile Valore di Stima dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, censita al catasto urbano al F.35 M.2313 Sub.1 nel Comune di Sinnai in via Sant'Isidoro al civico n.96 è di € 63.600,00 euro.

Lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, e rassegna la presente relazione di stima comprensiva degli allegati, schemi grafici e tabelle.

Quartu Sant'Elena, 09 Settembre 2019

Il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Stefano Ala



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- 1) Documentazione Fotografica
- 2) Allegato n.1 – Visura catastale storica per immobile
- 3) Allegato n.2 – Planimetria Catastale
- 4) Allegato n.3 – Ultimo progetto approvato
- 5) Allegato n.4 – Rilievo metrico-grafico
