

RELAZIONE DI STIMA D'UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI S. VITO LO CAPO (TRAPANI) IN CONTRADA "SAUCI PICCOLO "

Premessa:

La sottoscritta arch. A. Donatella Lino, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1178, con studio in Palermo Via Principe di Belmonte n. 47 (CAP 90139) è nominata, quale tecnico di fiducia dal sig. Carmelo Cigno per effettuare una perizia tecnica estimativa al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile sito nel Comune di S. Vito Lo Capo (Trapani) contrada "Sauci Piccolo", nella condizione in cui esso attualmente si trova, a prescindere da vincoli, ipoteche e gravami di qualsiasi altro genere e tipo che possano esistere o insistere sull'immobile

La sottoscritta, dopo avere preso visione dell'incartamento relativo, ha proceduto, ad apposita visita sui luoghi, allo scopo di accertare l'esatta ubicazione dell'immobile nell'ambito del contesto abitativo urbano, la sua consistenza piano volumetrica e le sue principali caratteristiche tecnico costruttive e di rifinitura - comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi immobili ubicati nella zona - in relazione anche alle caratteristiche generali dell'ambiente circostante.

Sono state pertanto svolte, indagini di carattere tecnico economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile valore di mercato, in comune commercio, attribuibile all'attualità all'immobile in argomento.

I risultati di detti accertamenti e indagini, le considerazioni tecnico economiche, i conteggi estimativi, nonché le conclusioni alle quali in definitiva la sottoscritta è pervenuta, vengono di seguito riportate.

Le indagini assumeranno un'ampiezza adeguata alla perizia di stima che in particolare divideremo in :

- Individuazione del bene e descrizione dello stesso;
- Dati catastali e urbanistici;
- Dati di consistenza;
- Considerazioni e apprezzamenti di ordine generale;
- Metodi di stima e valutazione dell'immobile;
- Conclusioni

Individuazione del bene e descrizione dello stesso

Trattasi di un immobile a due elevazioni fuori terra, sito nel Comune di "S. Vito Lo Capo" , contrada "Sauci Piccolo", dal sopralluogo effettuato si evince quanto segue:

Comoda villa a due elevazioni sul versante di una collina che domina il territorio e la costa sottostante, a pochi Km dal "Parco Naturale dello Zingaro", vicino il paese di "S. Vito lo Capo", noto centro turistico rinomato per la spiaggia di sabbia finissima e il mare limpido e trasparente.

Si arriva alla villa, percorrendo la strada provinciale che dal paese di S. Vito Lo Capo conduce alla "Tonnara" e quindi allo "Zingaro" (c.a. 2 km. dal paese)

Tutto intorno esiste la natura tipica di molte contrade siciliane e poche costruzioni, per lo più case private.

La zona domina un giardino (mq. 2.000 c.a.) di macchia mediterranea e palmizi, bordure fiorite, e due grandi alberi secolari di carrubo.

Una stradella d'ingresso con basolato in pietra collega la strada provinciale all'immobile costituito da un piano terra e un piano primo mansardato. La copertura è a falde inclinate con tegole in coppo siciliano.

Posteggio esterno alla casa antistante il cancello d'ingresso.



Grande terrazza con ampie sedute circolari di forma classica costruite in tufo e rivestite con ceramica antica, con vista panoramica sul paesaggio e sul golfo sottostante del "Sauci Piccolo" tra la "vecchia tonnara" e il "lago di Venere" già dentro la "riserva dello Zingaro", più distante lo sguardo si perde all'infinito nel golfo di Castellamare sino a "Punta Raisi"

La villa nel 2008 è stata oggetto di ristrutturazione interna al fine di adibirla a B&B realizzando tre stanze indipendenti con locale w.c. interno, oltre un appartamento con ingresso autonomo a piano superiore, successivamente il proprietario ha desistito dal chiedere la relativa autorizzazione all'Ente Provinciale del Turismo di Trapani; in ogni caso la villa è in regola all'uso di cui sopra.



Il piano terra all'interno, è costituito da :

- *spazioso ingresso-salone con zona camino,*
- *tre stanze da letto con w.c.,*
- *ampia cucina dotata di piano cottura, forno, frigo, lavello,*



Al piano terra oltre la terrazza sul mare, con comode sedute rivestite di maiolica antica, insiste pure nella zona retrostante la villa, un gazebo in legno coperto con incannucciato, attrezzata per mangiare all'aperto con grande barbecue/camino e vista sul mare e paesaggio circostante, pavimenti esterni e interni in cotto siciliano e pietra locale.



Attraverso una scala esterna, si accede al piano superiore mansardato, e trovano posto due stanze da letto, disimpegno e locale bagno.

A piano terra dell'immobile, in direzione nord/ovest, staccato dallo stesso, è ubicato un corpo accessorio interrato su tre lati nel terreno circostante in declivio e a quota superiore del piano terra adibito a magazzino, oltre che attiguo alla costruzione un locale tecnologico/lavanderia.

Finiture:

I pavimenti tutti delle stanze, comprese le terrazze sono in mattoni di cotto, le pareti finite a ducotone, le pareti sia dei wc sia della cucina sono rivestite sino a circa ml. 1.60-2.00, con piastrelle di ceramica maiolicata e la rimanente parte con finitura a ducotone, gli infissi sia interni sia esterni in legname di castagno e vetri antinfortuno, gli esterni sono completi di persiane in legno, serrature esterne con chiavi di sicurezza;

Impianti:

- *idrico a collettore con tubazioni di rame rivestito, locale autoclave esterno all'abitazione;*
- *elettrico in tubazioni sotto traccia, il quadro elettrico generale al quale fanno riferimento tutte le utenze elettriche è ubicato a piano terra nella zona ingresso, sia la distribuzione luce sia prese, sono protette da interruttori automatici differenziali, impianto di terra;*
- *citofonico e televisivo in ogni camera con parabola all'esterno;*
- *gas in tubazione di rame e la sua alimentazione è garantita mediante un contenitore esterno da lt. 500;*
- *riscaldamento attraverso piastre radianti in ghisa alimentato da caldaia a gas;*

E' stato realizzato altresì un impianto solare da kw 15, per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Tutti gli impianti di cui sopra sono certificati a norma.

L'approvvigionamento idrico avviene a mezzo cisterna interrata, collegata ad un impianto di autoclave, l'impianto di scarico acque bianche e nere per mezzo di fossa Himoff.

Il terreno circostante l'immobile è ben curato con palme e macchia mediterranea



Dati catastali e urbanistici

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di S.Vito Lo Capo alla partita n. 1001418 di cui al foglio di mappa n. 21, part. 89 – piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita 930.00

La corte comune e il terreno pertinenziale su cui insiste l'immobile sono riportati al catasto terreni del Comune di S. Vito Lo Capo alla partita 99628, foglio 21,:

- *Part. 403 - sem. 5° - are 3.10 - r.d.l. 775 - r.a.l. 434*
- *Part. 495 - mandorleto 3° - are 3.90 - r.d.l. 2.535 – r.a.l. 2.340*
- *Part. 493 - seminativo 5° - are 5.60 – r.d.l. 1.400 – r.a.l. 784*
- *Part. 88 – corte – are 2.30*

Ricade in "Zona E2 di Verde Agricolo" del Piano Urbanistico Comprensoriale

Dalla lettura effettuata sugli atti di compravendita, l'immobile in oggetto è stato costruito prima al primo settembre 1967 e ristrutturato in seguito dal precedente proprietario

Dati di consistenza e considerazione di ordine generale

Dai rilievi effettuati sul luogo, la superficie del piano terra risulta essere di circa mq. 129,00 ; la superficie del piano primo di circa mq. 81,00; il corpo accessorio staccato circa mq. 25,00, per un totale di superficie coperta di mq. 230,00

Il volume complessivo di circa mc. 700,00

Le superfici a terrazza e a portico coperto misurano complessivamente c.a mq. 200,00

La struttura dell'edificio è parte in muratura portante e parte in c.a., solai in latero cemento,ompagnature e tramezzature in conci di tufo, intonaci esterni del tipo "Li Vigni".

Lo stile dell'immobile, non costituendo motivo di particolare interesse architettonico o monumentale, si può inquadrare come tipo di edilizia isolana abitativa sobria.

L'accesso all'immobile, come sopra detto, avviene da una stradella che collega la strada provinciale all'immobile

Lo stato di manutenzione si può considerare ottimo in funzione anche dell'età' del fabbricato, e delle periodiche manutenzioni che si effettuano annualmente, i due appartamenti che compongono l'immobile hanno finiture normali che non presentano segni di degrado

Metodo di stima

Una valutazione di un bene si struttura innanzi tutto in base alle finalità cui deve la sua stessa ragione d'essere. Il fine di una stima deve essere pertanto chiaramente identificato onde pervenire a un risultato che soddisfi sotto tutti gli aspetti le necessità dell'operazione.

Esistono diversi valori di un bene, ma un solo valore è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

Nonostante il valore di un bene sia ottenibile adottando criteri variabili in funzione delle finalità della stima, la sola possibilità d'indagine consiste in un'analisi storica dei prezzi di mercato, raggruppati in una scala di valori che consenta di effettuare la "comparazione" con l'oggetto della stima.

Il giudizio di stima, se pur formulato, come si è visto sulla base di precise indagini e analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo il suo "probabile" valore di mercato.

Ne consegue che un giudizio di stima ha sempre il carattere meramente previsionale.

Per costruire una scala di prezzi noti, si deve effettuare l'indagine di mercato su una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovi in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile "ordinarie" e cioè statisticamente riscontrabili con maggiore frequenza.

Nella stima degli immobili urbani, giacché esiste la possibilità di accertamento di un mercato di fitti per immobili simili a quelli da valutare, il metodo analitico permetterebbe la determinazione del più probabile valore venale.

Il reddito annuo lordo si determina confrontando l'immobile da valutare con immobili del tutto similari e di cui è già noto il canone di locazione o se ne presume tale, stabilito il reddito annuo lordo attribuibile all'immobile, occorre definirlo di tutte le passività quali imposte, tasse, spese di manutenzione, inesegibilità, spese amministrative, etc. la capitalizzazione dei redditi consiste poi nel sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima.

In definitiva, poiché tale metodo non conduce a risultati attendibili, soprattutto in una situazione simile a quella che si sta analizzando, questo può essere al più utilizzato per verificare i valori determinati con il metodo comparativo.

Il metodo di stima sintetico ha come presupposto fondamentale quello della conoscenza di un mercato riflettente il bene da stimare. Si deve determinare direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra l'immobile di valore venale ignoto e immobili analoghi di prezzo noto. Si tratta quindi, di avere la possibilità di potere istituire una classe d'immobili di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli interessati alla stima. Per fare ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio. Poiché nella pratica comune il parametro maggiormente utilizzato è lo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati, nella stima sintetica o a valore commerciale si è determinato detto parametro unitario che nel caso in esame è stato desunto sulla base del mercato immobiliare in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli da valutare.

Di seguito sono riportati i vari elementi della consistenza e i costi unitari, riferiti agli attuali prezzi di mercato, in base ai quali si è proceduto ai conteggi di stima.

Conteggi di stima.

A) Metodo sintetico

Si è adottato il metodo sintetico che consente pervenire al giudizio di stima per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti in zone limitrofe.

Questo metodo consente di determinare valori reali in quanto prevede fra l'altro la verifica di molte variabili come l'ubicazione, l'orientamento, lo stato di conservazione, il tipo di finitura, la consistenza metrica e la regolarità amministrativa, tutti elementi che concorrono in maniera fondamentale nella determinazione del valore finale.

Affinché una stima comparativa di qualsiasi immobile possa realizzarsi, è necessario che avvengano fondamentalmente tre condizioni e cioè:

- che esistano nella stessa zona, o in zone assimilabili, altri immobili che posseggano condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quell'oggetto di stima. s'intendono per condizioni intrinseche: la consistenza complessiva, il livello di rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici, l'età della costruzione, l'orientamento, ecc.;*
- mentre per condizioni estrinseche: il collegamento con il centro dell'area urbana, l'esistenza e l'efficienza delle attrezzature primarie e secondarie, l'ubicazione, la facilità di accesso;*
- che i fabbricati considerati simili siano noti i "recenti e normali valori di compravendita";*
- che esista un parametro di confronto tra l'immobile da valutare e quello o quelli presi a confronto.*

Dopo avere proceduto alla verifica delle condizioni e dei presupposti precedentemente esposti, si perviene alla determinazione del valore così detto normale di mercato, che pur tuttavia non potrà essere ancora considerato il giusto ed equo valore dell'immobile da valutare, in quanto ad esso dovranno essere applicate eventuali maggiorazioni o detrazioni per ricondurre lo stesso nello stato in cui, in effetti, si trova all'atto in cui è espresso il giudizio di stima.

Si rende quindi necessario fare riferimento a dei parametri che consentano di potere effettuare il raffronto per procedere alla valutazione e che correntemente sono divisi in due categorie:

- 1) Tecnici : volume, sviluppo dei piani espresso in mq., numero dei vani.*
- 2) Economici : canone di affitto, reddito medio annuo, reddito imponibile catastale.*

Ai fini della determinazione del valore venale occorre pertanto che fra tutti i parametri sopra indicati sia scelto dal consulente quello che a suo giudizio possa condurre in modo concreto e reale alla determinazione del valore di mercato nel momento in cui sono svolte le operazioni estimative.

Nel caso specifico ai fini del giudizio di stima, si ritiene opportuno applicare il parametro tecnico relativo al mq. di superficie occupata, in quanto essendo l'immobile ubicato in una zona che fa parte necessariamente e inevitabilmente di un mercato immobiliare alimentato, per qualunque genere d'immobile, dall'alternarsi in maniera più o meno sostenuta della domanda e dell'offerta.

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, scendendo nel particolare si evidenziano i dati elementari tecno-economici che si attribuiscono all'immobile.

Sia da paragone sia da ricerche eseguite nei luoghi, oltre che dall'esperienza acquisita nel campo professionale, il mercato attuale, per immobili simili a quello in esame, aventi le stesse caratteristiche e ubicati in zona, segnala mediamente il seguente valore al metro quadrato:

€ /mq. 5.000/00;

Il terreno circostante dal valore agricolo medio riscontrato sulla Provincia di Trapani (Regione Agraria n. 2) per l'anno 2010 è stimato intorno a €/Ha 7.500,00

Da semplice operazione matematica, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima :

Immobile :

$mq. 230,00 \times \text{€./mq. } 5.000/00 = \text{€ } 1.150.000/00$

$mq. 200,00 \times 0,25 = mq. 50,00 \times \text{€./mq. } 5.000/00 = \text{€ } 250.000/00$

$\text{€ } 1.150.000/00 + 250.000/00 = \text{€ } 1.400.000/00$

Terreno:

$Ha 14,90 \times \text{€./Ha } 7.500/00 = \text{€ } 111.750/00$

$\text{In totale si ottiene } \text{€ } 1.400.000/00 + \text{€ } 111.750/00 = \text{€ } 1.511.750/00$

Si vuole precisare che il predetto valore tiene in giusta considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare e che si è pervenuti alla sua determinazione dopo avere proceduto ad un'attenta ed esauriente indagine di mercato svolta sui luoghi ed eseguita fundamentalmente in tre modi:

- 1) indagini sul campo eseguendo direttamente accertamenti negli immobili ricadenti in zone limitrofe o anche più distanti e aventi uguali destinazioni d'uso;
- 2) contatti con agenzie immobiliari e mediatori immobiliari ;
- 3) accertamento diretto attraverso riviste specializzate del settore analizzando gli immobili offerti sul mercato dai privati.

B) Metodo analitico

Il metodo analitico consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, in questo caso si ha il dato certo del reddito annuo lordo calcolato in base all'affitto presunto, a questo bisognerà sottrarre tutte le spese sostenute per l'uso del bene quali : assicurazioni, manutenzione, amministrazione, sfitti e inesigibilità , che mediamente si possono conglobare al 25% del reddito lordo e la somma trovata si capitalizza al tasso ordinario di capitalizzazione che è determinato sulla base dei tassi correnti per immobili simili e che si può valutare intorno al 3,5%

Capitalizzando i beni futuri che un bene può consentire, il valore attuale è il seguente:

$$V = R_n / r$$

Si ha in definitiva :

- reddito annuo lordo € . 70.000/00
- detrazioni : 25% su € . 70.000/00 = € . 17.500/00
- tasso di capitalizzazione 3,5%

$$\text{€ } 70.000/00 \times -25\% = \text{€ } 52.500/00 / 3,5/100 = \text{€ } 1.500.000/00$$

che rappresenta il valore ricercato con il metodo analitico

Mediando infine i due risultati ottenuti (metodo sintetico e metodo analitico) si perviene a quanto segue:

$$\text{€ } (1.511.750/00 + 1.500.000/00) / 2 = \text{€ } 1.505.875/00$$

In c.t. € 1.500.000/00, che rappresenta oggi il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima.

Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, dell'ubicazione, consistenza, appetibilità, dei risultati dei conteggi sopradetti, il più probabile valore dell'immobile in argomento, nella sua concreta situazione, è determinato in complessive : **€uro 1.500.000/00 (€uro unmilione cinquecentomila/00)**

Il valore così determinato :

- *Prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, vincolo, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione*
- *Tiene presente le argomentazioni svolte nei sopradetti paragrafi*
- *Presuppone il verificarsi delle condizioni richiamate nei suddetti paragrafi che si ritengono essenziali*

Palermo, maggio 2011

Addendum gennaio 2015

*Considerata l'attuale situazione economica di recessione, che ha anche interessato il mercato immobiliare, si ritiene di abbassare la stima dell'immobile adeguandola all'attuale disponibilità del mercato e fissandola in complessivi: **€uro 900.000/00 (€uro novecentomila/00)***

Palermo, gennaio 2015