

# C I T T À                      D I                      T O R T O L Ì

## UFFICIO TECNICO LAVORI PUBBLICI MANUTENZIONI, SERVIZI TECNOLOGICI ED AMBIENTE

Via Garibaldi n. 1

08048 Tortolì (OG)

0782 600750/1 - fax 0782 600760 – email: [lavori.pubblici@tiscali.it](mailto:lavori.pubblici@tiscali.it)

P. IVA 00068560911

Prot. 18444 del 10.09.2009

**OGGETTO:     STIMA PER L'ALIENAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA AD ARBATAX IN VICO FARO BELLAVISTA**

### **Premessa**

L' appartamento oggetto di stima è posto al piano ammezzato, censito nell'Agenzia del Territorio di Nuoro al Catasto fabbricati del Comune di Tortolì, al Foglio 6.

### **Localizzazione.**

L'immobile si trova nell'abitato di Arbatax, frazione di Tortolì. È individuabile nel centro della frazione, in un vicolo cieco prospiciente la Via Faro Bella Vista, in un residence composto da più unità Immobiliari articolato su diversi livelli sfalsati secondo l'orografia del sito. L'unità immobiliare copre una superficie commerciale di mq 45.

### **Confini.**

Confina per due lati con la vico della via Faro Bella Vista sul quale gode dell'affaccio con tre finestre e con la porta d'accesso e per due lati con le unità immobiliare adiacenti.

### **Dati catastali.**

L'immobile è individuato al N.C.E.U. di Nuoro al Fg. 6 del comune di Tortolì particella 19 sub 1. Categoria A10, intestato al Comune di Tortolì.

### **Descrizione generale.**

L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da più appartamenti ed attività commerciali. La porzione del residence in cui ricade l'immobile è articolato su due livelli accessibili vico Faro Bella Vista attraverso una scala esterna.

Esternamente tutto lo stabile si mostra terminato in tutte le sue parti anche se, a vista, mostra diversi segni di vetustà che evidenziano l'occorrenza di alcuni interventi di manutenzione.

La porzione oggetto di stima è sistemata al piano ammezzato ed è raggiungibile dopo aver percorso alcuni una scala esterna che conduce, attraverso pianerottolo, direttamente sull'alloggio.

### **Caratteristiche costruttive.**

La muratura esterna è in murello portante senza coibentazione interna.

L'intonaco interno ed esterno è al civile. Esternamente è pitturato con tinteggiatura per esterni, internamente con pittura a tempera di colore bianco. La pavimentazione è in mattonelle di gres in tutti gli ambienti, si differenzia per colore nel bagno. La zona cottura ed il bagno hanno mattonelle di placcaggio sulle pareti. Il bagno è fornito di tutti i sanitari e di doccia. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso e le finestre sono anch'esse in legno, le finestre sono protette da persiane a doppia anta sempre in legno. La chiusura orizzontale superiore è del tipo a

solaio piano realizzato con travetti e pignate, intonacata al civile e con tinteggiatura interna di colore bianco che costituisce piano di calpestio dell'unità immobiliare superiore. L'alloggio è composto da un'ampia stanza, direttamente accessibile dall'esterno. In un disimpegno sul quale si affacciano una stanza di circa 10 mq ed un bagno di circa 4 mq. Gli impianti primari sono presenti, manca l'impianto di riscaldamento.

### **Osservazioni generali.**

L'alloggio si mostra in condizioni di conservazione non ottimali: sono visibili, su alcune pareti, degli scrostamenti della pittura, segno d'umidità laterale. Gli infissi esterni necessitano di manutenzione. Il bagno, potrebbe necessitare di verifiche sotto l'aspetto idraulico e manutentivo: al momento non è disponibile l'allaccio all'alimentazione primaria per cui non è possibile constatare eventuali perdite: l'età dell'edificio fa ritenere che le tubazioni siano in acciaio e potrebbero presentare fenomeni di ossidazione stante il disuso da tempo.

### **Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di usi civici.**

Non possiede vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli d'inalienabilità o indivisibilità ovvero d'usi civici.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE :**

Lo scrivente per la stima del fabbricato impiegherà il calcolo basato sul valore di mercato.

La stima del valore di mercato è fatta per comparazione, accostando l'immobile da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nel caso in esame, è stata eseguita un'indagine presso alcuni agenti immobiliari della zona.

E' indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate, è infatti necessario:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- 2) analizzare le caratteristiche costruttive del fabbricato e la sua consistenza globale, l'orientamento, la dimensione, la disposizione dei vani e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- 3) studiare la potenzialità e la possibilità di una diversa distribuzione interna dell'immobile rapportandola ad eventuali modifiche future;
- 4) valutare se le caratteristiche della costruzione, corrispondano alle esigenze richieste nel mercato locale.

Da un'indagine compiuta direttamente presso le Agenzie Immobiliari di Tortoli e da informazioni assunte presso alcune imprese locali, è risultato che i valori di mercato si aggirano tra € 2.500,00/mq ed € 2.700,00/mq.

Nel nostro caso, considerati tutti gli aspetti tipici e sostanziali degli immobili da periziare, lo scrivente ritiene corretto adottare, alla data attuale del 2009, il valore medio di **€ 2.600,00/mq.**

A detto valore sarà, tuttavia, applicato un coefficiente di correzione per "aggiornare" il fabbricato al suo stato effettivo e quindi al suo reale valore commerciale.

### **ADOZIONE DEI CRITERI DI CORREZIONE**

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario all'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi. I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione);
- lo stato di conservazione;
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate;
- le finiture;

l'ubicazione del fabbricato;  
la sua destinazione in funzione dell'uso;  
la commerciabilità;  
una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno.

#### **Coefficiente di vetustà (Kv) .**

Per quanto concerne la **vetustà**, si ritiene possa adottarsi un coefficiente riduttivo percentuale del 3% al 10 anno, del 5% al 20 anno e del 10% al 35 anno.

#### **Stato di conservazione (Sc) .**

In merito allo **stato di conservazione** e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Al coefficiente **buono** si associa il coefficiente migliorativo del +5%, per quanto riguarda quello **medio** nessun coefficiente correttivo, ed infine per quanto concerne quello **scadente** il coefficiente di deprezzamento -5%.

#### **Tecnica costruttiva (Tc) .**

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata ossia con quelle implicazioni di carattere distributivo dell'abitazione che possono condurre ad un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono moderna, con coefficiente migliorativo del +5%, medie senza nessun coefficiente correttivo, superate con coefficiente di deprezzamento -5%.

#### **Coefficiente d'ubicazione (Ku) .**

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia dal +10% al - 10%.

Nel nostro caso pare corretto adottare un coefficiente migliorativo pari a +10% che tiene conto della posizione baricentrica del fabbricato rispetto alle principali vie di comunicazione, agli uffici, scuole, servizi tutti posti a distanza pedonale, nonché della vicinanza al porto commerciale e turistico che rende particolarmente interessante l'unità immobiliare anche in rapporto alla sua tipologia ed alla sua dimensione in chiave turistica.

#### **Coefficiente di destinazione in funzione all'uso (Kdu) .**

Questo parametro è di notevole utilità poiché si rapporta numericamente la valorizzazione del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso è fatto o potenzialmente può essere fatto. La determinazione di tale coefficiente di destinazione parte dalla considerazione che si ha un deprezzamento quando il fabbricato è qualitativamente superiore o inferiore al suo uso. Detto coefficiente può variare da nessun deprezzamento all'applicazione del coefficiente di deprezzamento -10%.

#### **Commerciabilità (Cm) .**

Questo parametro tiene conto della superficie commerciale dell'appartamento rispetto agli appartamenti oggetto di confronto, tenendo conto della maggiore commerciabilità dell'immobile per dimensione e conseguente bacino di acquirenti raggiungibile. Detto coefficiente può variare dal coefficiente migliorativo +5% per locali inferiori a 70 mq, al coefficiente riduttivo -5% per appartamenti maggiori di 120 mq, passando per nessun coefficiente per appartamenti tra 70 e 120 mq.

#### **Altri elementi (Ki) .**

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto, sono la presenza d'impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative. Lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente di deprezzamento fino al -20%.

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno sommati tra loro per avere un coefficiente unico.

**Stima appartamento fg. 6 - partic. 19 - sub.1**

Ex Anagrafe	Kv	Sc	Tc	Ku	Kdu	Cm	Ki	Totale
Coefficiente	- 5%	- 5%	-	+ 10%	-	+ 5%	- 10%	- 5%

**Calcolo della correzione.**

Partendo da un prezzo di mercato orientativo di € 2.600,00, si applicherà il prodotto con la sommatoria dei suddetti coefficienti, ottenendo un deprezzamento generale variabile in funzione al bene periziato ed alle sue caratteristiche sostanziali. Per cui si avrà:

Immobile Superficie commerciale	45 mq
Costo unitario	2.600,00 €/mq
Sommatoria dei coeff. di correzione	5%
Costo unitario deprezzato	2.470,00 €/mq

Totale

mq 45 x € 2.470,00 = Euro 111.150,00      in C.T. **Euro 111.000,00 (centoundicimila/00)**

Tortoli, 10/09/2009

**Il Responsabile del Servizio**  
f.to ing. Giovanni Piroddi