

STUDIO TECNICO

Geom. Marcello D'Amico

Via Giaccari n. 32/B

73039 - Tricase (LE)

Codice fiscale: DMCMCL67T23L419J

Cellulare: 339 3414384

e-mail: info@immobilsalento.it



PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato del bene ubicato
nel Comune di Tricase, via Marco Aurelio n. 3 (LE)

Committente



Civile abitazione - Prospetto su via Marco Aurelio n. 3



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile Valore di Mercato del bene sito nel Comune di Tricase, in via Marco Aurelio n. 3.

COMMITTENTE

CONSULENTE TECNICO

Geometra. **Marcello D'Amico**, perito esperto iscritto al **REV IT/CNGeGL/2023/21 TEGoVA**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecce al n. 3422.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, (**Market Comparison Approach – MCA**), ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite o offerte immobiliari, ubicati nella zona di interesse.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Marcello D'Amico**, con studio in Tricase (LE), Via Giaccari n. 32/B iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecce al n. 3422, a seguito dell'incarico ricevuto in data 30 luglio 2020 da _____ si redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Tricase (LE), si è recato in sopralluogo agli stessi, 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 allo stesso, svolto in data 25 settembre 2020.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo (**Market Comparison Approach - MCA**), ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite e/o offerte immobiliari, ed ubicati nella zona di interesse.



2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Tricase (LE), Via Marco Aurelio n. 3 (Centro Urbano) ed in località 167.



Immagine Google maps

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 telematici presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- visure catastali;
- planimetria catastale.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Tricase (LE), Via Marco Aurelio n. 3 censito nel catasto urbano al foglio 41, particella 2000 sub 2 Categoria A/3 classe 3 consistenza vani 7 rendita catastale euro 361,52; (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1);

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE n. 1

Comune: TRICASE (LE)
Frazione: Zona 167
Indirizzo: Via Marco Aurelio n. 3

Quote di proprietà:

Sig.
regime di separazione dei beni.

proprietà 1/1 in

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, in Tricase (LE), foglio 41, particella 2000 sub 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 7 vani rendita catastale euro 361,52 piano S1, T, 1 via Giacomo Matteotti.

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima è una civile abitazione ubicata in Tricase in "zona 167", via Marco Aurelio n. 3, piano seminterrato, terra e primo con giardino antistante e retrostante. L'entrata principale della civile abitazione è situata lungo la via Marco Aurelio n. 3, tramite un cortile scoperto di proprietà esclusiva.



La Civile abitazione è indipendente, anche se facente parte di un complesso edilizio, sito in Tricase via Marco Aurelio n. 3, composta da un piano seminterrato adibito parte a garage, con accesso da rampa esterna e parte da vani accessori all'abitazione.

L'abitazione dispone di una zona giorno a piano terra, composta da ingresso, cucina, soggiorno, lavanderia, con balconi antistanti e retrostanti, e da una zona notte a piano primo composta da tre vani letto, bagno, il tutto disimpegnato, con balcone retrostante, oltre alla proprietà dei lastricati solari, il tutto collegato tramite un corpo scala con accesso interno all'abitazione.

Il bene immobile ad uso residenziale è stato edificato nel corso degli anni 1985-1990.

Le pareti interne ed esterne sono in rivestite con intonaco civile e tinteggiate di colore bianco, la pavimentazione è in ceramica colorata, gli impianti dei servizi igienici sono eseguiti sotto traccia e le pareti rivestiti con piastrelle di ceramica, in mediocre stato di conservazione, così come l'impianto elettrico; gli infissi esterni son in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione dell'abitazione si può definire appena sufficiente, anche se non sono mai stati eseguiti interventi radicali di ristrutturazione ma solo lievi lavori ordinari, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla perizia estimativa.

L'appartamento in oggetto è in mediocre condizioni di conservazione e manutenzione, presenta al piano seminterrato evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi in alluminio sono dotati di vetro semplice, e s tapparelle esterne in plastica.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'edificio è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, e precisamente impianto elettrico, idrico fognante, collegato all'AQP e fogna pubblica, impianto di riscaldamento con allaccio al gas-metano, con elementi radianti in ghisa, il tutto corrispondente alle vigenti normative.

Atti di provenienza:

- Atto di compravendita del 17 febbraio 2010 notaio Antonio Pallare registrato a Casarano il 17/02/2010 al n. 1399.

Ispezioni catastali, conformità catastale:

- La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi come previsto, ai sensi del dl n. 78 del 31/05/2010, in quanto il vano a piano seminterrato non è riportato nella planimetria catastale.



Certificazioni:

Attestato di Prestazione Energetica

- Certificazione Energetica, rilasciata in data 22/05/2018 dal Geometra D'Amico Marcello. L'edificio ha una Classe Energetica F, con Epgl,nren 126.3270 kWh/m²anno.

Inquadramento Urbanistico, Analisi Urbanistica e Vincolistica

L'area su cui è ubicata la civile abitazione secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione vigente, è tipizzata come zona 167 "Comparto Re", in virtù della Delibera G. M. n. 447 dl 15/06.

La civile abitazione è stata costruita in seguito al rilascio della **Concessione Edilizia protocollo n. 2143** rilasciata dal Comune di Tricase in data 20 agosto 1985, successiva variante con **Concessione edilizia protocollo n. 2483** rilasciata in data 11/09/1989 per varianti interne e modifiche di prospetto. In seguito a sopralluogo il sottoscritto ha rilevato che ha piano seminterrato è stato recuperato un vuoto sanitario, adibito a vano accessorio all'abitazione, senza nessun titolo abilitativo, ad oggi secondo le norme vigenti può essere oggetto di sanatoria, per la sua legittimazione edilizia.

L'immobile dispone di **Segnalazione certificata di Agibilità** protocollata al Comune di Tricase in data 3 luglio 2017

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – IMMOBILE n.1

Ai fini dello sviluppo della presente valutazione, si assumerà il valore unitario, risultato della media tra i valori derivanti da offerte immobiliari e/o vendite notarile, come riportato nella **STIMA MCA (Market Comparison Approach)**, allegata alla presente.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Superficie non residenziale	53,00	50%	26,50
Superficie residenziale	143,00	100%	143,00
Box auto	23,00	50%	11,50
Area scoperta	100,00	20%	20,00
vano non abitabile oggetto di sanatoria	22,00	50%	11,00
Terrazzo praticabile	90,00	10%	9,00
Superficie commerciale totale			Mq 221,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 600,00



Valore catastale: € 45.551,52
Valore stimato: € 132.600,00 = € 600,00 x mq 221
Valore stimato arrotondato per la sanatoria del fabbricato € 130.000,00 detratti i seguenti costi per :
- spese tecniche (elaborato tecnico) ;
- tributi e oneri in sanatoria;
- aggiornamento planimetria catastale;

VALORE STIMATO € 130.000,00
(euro centotrentamila/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geometra Marcello D'Amico, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è pari a:

€ 130.000,00

(euro cento trentamila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Tricase, 23/11/2020



Handwritten signature of Marcello D'Amico
Geometra Marcello D'Amico
Circular stamp: GEOMETRA MARCELLO D'AMICO, TRICASE, TECNICO

8. ALLEGATI

- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica del fabbricato;
- Stima MCA (Fabbricato), e comparabile 1, 2, 3;
- Concessione edilizia in variante;
- Titolo di proprietà;
- Attestato di Prestazione Energetica;