

COMUNE DI VIBO VALENTIA
Provincia di VV

.....

SERVIZIO

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: FABBRICATO SITO IN
VIBO VALENTIA – PIAZZA LUIGI RAZZA
DENOMINATO : EX PROFUMERIA VENTRICE



PERIZIA DI STIMA del 09/07/2019

Indice

1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	pag.
2 UBICAZIONE	pag.
3 DESCRIZIONE	pag.
4 PROPRIETÀ.....	pag.
5 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag.
6 DATI CATASTALI.....	pag.
7 CONSISTENZA	pag.
8 STATO DI MANUTENZIONE.....	pag.
9 SITUAZIONE LOCATIVA	pag.
10 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag.
11 NOTE.....	pag.
12 CONCLUSIONI.....	pag.
 ALLEGATI.....	 pag.

1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile, denominato EX-PROFUMERIA VENTRICE, sito in Vibo Valentia, Piazza Luigi Razza, di proprietà del Comune di Vibo Valentia, ha per scopo la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data odierna, per la futura vendita e, specificatamente, per la determinazione della base d'asta da assoggettare a pubblico incanto.

La presente stima è alla base della valutazione dell'immobile anche al fine di inserire l'immobile in esame nell'ambito del programma triennale 2019./2021 del DUP 2019.

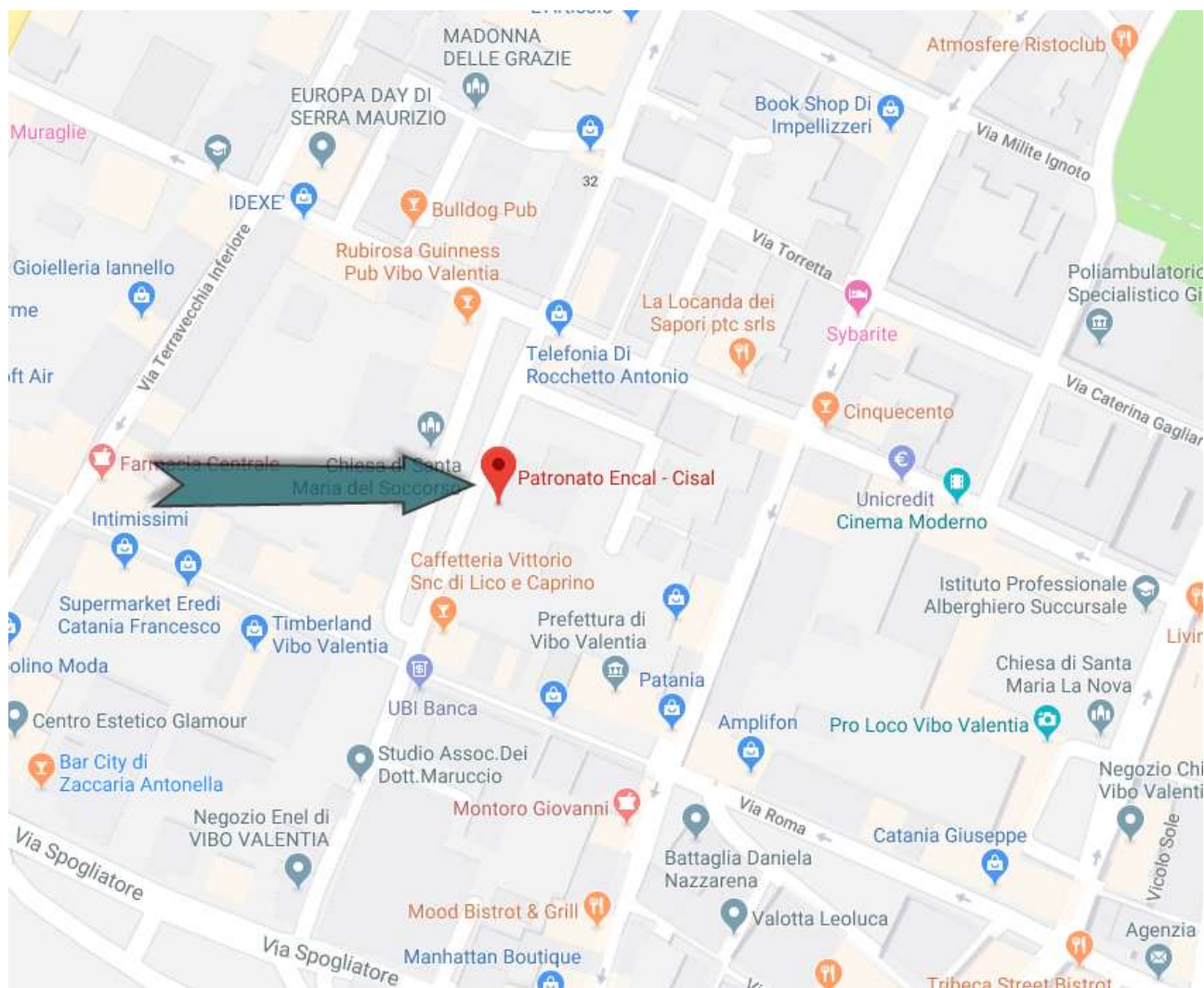
Lo stato di fatto e la consistenza sono stati verificati attraverso la documentazione presente presso l'Ufficio Patrimonio, incaricato per la redazione della presente valutazione estimativa dai seguenti tecnici:

- Geom. De Pascale Claudio
- Geom. Romeo Vincenzo

2 UBICAZIONE

Il fabbricato si trova nel Comune di Vibo Valentia. Piazza Luigi Razza, 16

Di seguito si riporta la mappa identificativa dell'area e dell'ubicazione dell'immobile oggetto di stima:



3 DESCRIZIONE

Descrizione architettonica

Si tratta di un complesso edilizio inserito nel contesto urbano, costituito da n.1. corpo di fabbrica [segue una descrizione dell'edificio con indicazione di numero di piani interrati e fuori terra, relative destinazioni urbanistiche, presenza di ascensori, collegamenti interni, coperture e scoperti].

La prima unità immobiliare, individuata con la sigla "A" è composto da n.1 unità immobiliare urbana singola composta da un unico vano [segue una descrizione specifica della prima unità immobiliare costituente l'edificio]

La struttura verticale dell'unità è costituita da muratura portante in laterizio strutture in C.A.
..... La struttura orizzontale è costituita da solai piani in struttura mista e in parte da solai a volta in laterizio da solai in legno da solai

La copertura è a falde multiple con manto in laterizio a due falde in laterizio piana

L'accesso dall'esterno è garantito da n. 1 apertura fronte strada.....

Questa unità immobiliare si caratterizza inoltre per un pessimo stato di conservazione il quale richiede una demolizione ed eventuale ricostruzione qualora se ne voglia utilizzarla come unità immobiliare. L'appartamento è suddiviso in n. 1 vani ed occupa una superficie totale complessiva di mq 64.4. L'immobile in oggetto è identificato catastalmente al foglio di mappa n.32 particella 733 .

Descrizione storica ed amministrativa.

L'autorizzazione a costruire è stata concessa al sig. Ventrice Antonio (titolare della concessione del suolo) in data 16/09/1960.

La concessione edilizia conseguita ai sensi della legge n. 408 del 1949.

La realizzazione dell'immobile si è protratta in circa un biennio.

L'abitabilità è stata conseguita in data

4 PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE

L'immobile è in proprietà del Comune di Vibo Valentia dalla costruzione, in forza della relazione di notifica atti catastali – Vibo Valentia f. 32 p.la 773 del 17/02/2010 prot. notifica n. 11428.

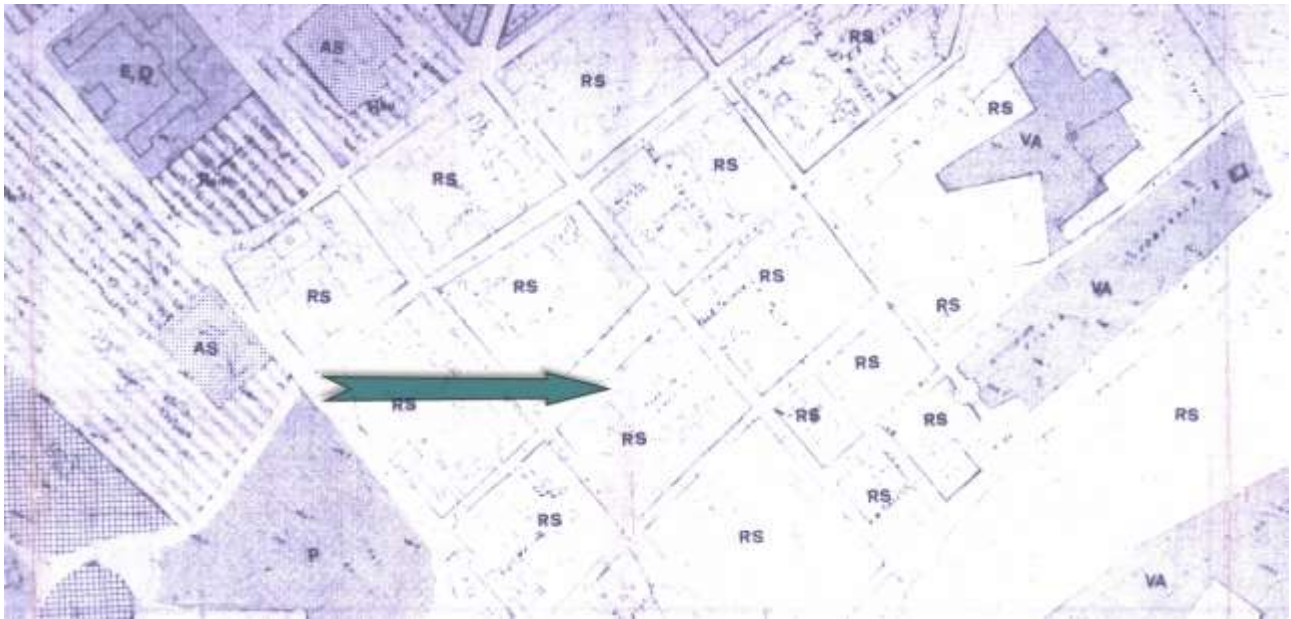
L'immobile è inventariato nei registri del Patrimonio disponibile del Comune di Vibo Valentia.

5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile, nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti, ricade nelle seguenti zone:

PRG: Zona RS – ZONA C

Art. 35 delle norme tecniche di attuazione.....



Destinazioni ammissibili: Residenze, Servizi sociali, Associazioni, istituzioni, Ristoranti e bar, , artigianato di servizio attrezzature a carattere religioso, commercio al dettaglio, uffici, alberghi e pensioni.

6 DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

EDIFICIO	FABBRICATI	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
A)	1	32	773	

7 CONSISTENZA

Le superfici lorde sono state ricavate dagli elaborati grafici in possesso dell'ufficio Patrimonio Immobiliare
 posti auto: n. 0

EDIFICIO	SUPERFICE CALPESTABILE	SUPERFICIE LORDA
A)	64.4 mq	
TOTALI	64.4 mq	

8 STATO DI MANUTENZIONE

Il fabbricato si trova in scarso [*scarso, sufficiente, buono, discreto, ottimo*] stato di conservazione non sono stati documentati interventi di ristrutturazione / ricostruzione.

9 DISPONIBILITA DELL'IMMOBILE

- Attualmente il bene risulta libero e non locato, quindi nella immediata disponibilità della proprietà.
 Attualmente il bene risulta in assegnazione temporanea
 Attualmente il bene si trova in stato di abbandono
-

10 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si ritiene di scegliere il criterio valutativo del più probabile valore di mercato per comparazione diretta.

10.1 Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, venduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 \cdot S_p$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato di vendita del bene oggetto di stima

v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

10.2.a Epoca di riferimento di redazione perizia

La perizia è stata redatta nel mese di luglio dell'anno 2019;

10.2.b Consistenza ragguagliata (virtualizzata).

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, ad altra fonte di settore riconosciuta (ad esempio Appendice per le stime del Consulente immobiliare) ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento. È fondamentale tuttavia

evidenziare, piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso e il parametro di virtualizzazione utilizzato.

EDIFICIO A					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE					
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. COMM.LE	SUP. COMM.LE	NOTE
Piano Interrato		.....mq		.....mq	
Piano Terra	E/3	64.4 .....mq		.....mq	
Piano Primo		.....mq		.....mq	
Piano Secondo		.....mq		.....mq	
Piano Terzo		.mq		.....mq	
TOT. EDIFICIO		.....mq		.....mq	

Riepilogo Superfici:

EDIFICIO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMM.LE
EDIFICIO A)	64.4 mq	.....mq
TOTALI	64.4.....mq	.....mq

10.2.c Mercato omogeneo di riferimento

La zona di riferimento delle fonti prese in considerazione è la banca dati OMI dell'agenzia del territorio:

- Fascia/zona: Abitazioni di tipo economico [descrivere il perimetro entro il quale si acquisiscono i dati omogenei]
- Codice di zona: B2 [se esistente]
- Microzona catastale [rif. catasto urbano]
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili Uffici Zona artigianale Zona industriali
- Futuri possibili sviluppi :

10.2.d Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

Non sono stati presi in considerazione beni a destinazione prevalente Abitazioni civili Uffici Zona artigianale Zona industriali , aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

10.2.e Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico/comparativo.

Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al valore di mercato del bene oggetto della valutazione.

Nella tabella sotto rappresentata si sintetizzano i valori di riferimento dei beni presi dalle offerte immobiliari. Inoltre vengono riportati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio FIAIP per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione.

Periodo di riferimento: <input type="checkbox"/> primo <input checked="" type="checkbox"/> secondo semestre anno 2018					
DESTINAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> Fonte O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare	<input type="checkbox"/> Fonte Il borsino immobiliare	<input type="checkbox"/> Fonte Osservatorio F.I.A.P.	<input type="checkbox"/> Fonte Ricerca di mercato diretta	MEDIA
Uffici					
Abitazioni					
Box auto					
Magazzini	Compr_min € 1610				

I valori derivano dal periodo più recente disponibile per le varie fonti rispetto al momento di redazione della perizia.

Come prezzo unitario per la presente stima si è considerato il valore pari a:

- €/mq per la parte adibita ad uffici (pari alla media sopra riportata)
- €/mq per la parte adibita ad abitazione (pari alla media sopra riportata)
- €/mq per la parte adibita a box auto (pari alla media sopra riportata)
- 500 €/mq per la parte adibita a magazzini (pari alla media sopra riportata)

La ricerca di mercato è stata svolta sui siti immobiliare.it, casa.it idealista.it analizzando vari beni per il periodo mese/..... 2017.

11 NOTE E RIDUZIONI

Considerato che il bene è soggetto a vincolo storico si è ritenuto congruo stimare un abbattimento, rispetto ai valori suddetti, pari al 5% per gli edifici oggetto di stima (fonte: Fattori eccezionali di differenziazione dell'Appendice del Consulente Immobiliare autunno 2014).

Come previsto dal D.P.R. 138/98 allegato C, l'area scoperta non è stata considerata in quanto non eccede il quintuplo della superficie catastale.

L'area scoperta, essendo superiore al quintuplo della superficie catastale, viene valutata, per la parte superiore al quintuplo, per un importo pari al 10% del valore di (media valore uffici ed abitazioni).

Si applica una riduzione pari ad 1% del valore dell'immobile per ogni anno di vetustà

$$V = (\text{€/mq uffici} \times \text{mq}) + (\text{€/mq box} \times \text{mq}) + (\text{valore posto auto} \times \text{n. posti auto}) -/+ \text{riduzioni/incrementi} =$$

V= 103.684,00 (valore negozio)- 61.173,56(1% all'anno per 59 anni) = € 42.510,44

12 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato ordinario dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a:

€ 42.510,44 (quarantaduemilacinquecentodieci./44)

Vibo Valentia Lì,09/07/2019

I Funzionari
Estimatori
Geom/Ing/Arch.

.....
*Firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 d.lgs. 82/2005*

ALLEGATI

Allegato 1 – reportage fotografico

Allegato 2 – planimetrie catastali

Allegato 1





Allegato 2

