

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE

Premessa

Con la presente, il geom. Fabrizio Podda, redige la presente perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente la "Ex Azienda Agricola Brabau" in Comune di Oristano, località Brabau, di proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese con sede in Via Cagliari 170, Oristano.

1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia risultano così censiti al Catasto Terreni e Fabbricati:

CATASTO TERRENI: foglio 9 mappali 577 e 1470, Totale superficie 4563 m²;

CATASTO FABBRICATI: foglio 9 mappale 577 sub 1, Zona censuaria 01, categoria catastale A/3 di classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 581,01 euro.

INTESTAZIONE CATASTALE: Consorzio di Bonifica dell'Oristanese con sede in Oristano (OR) – cod. fiscale 90022600952 – proprietà per 1/1.

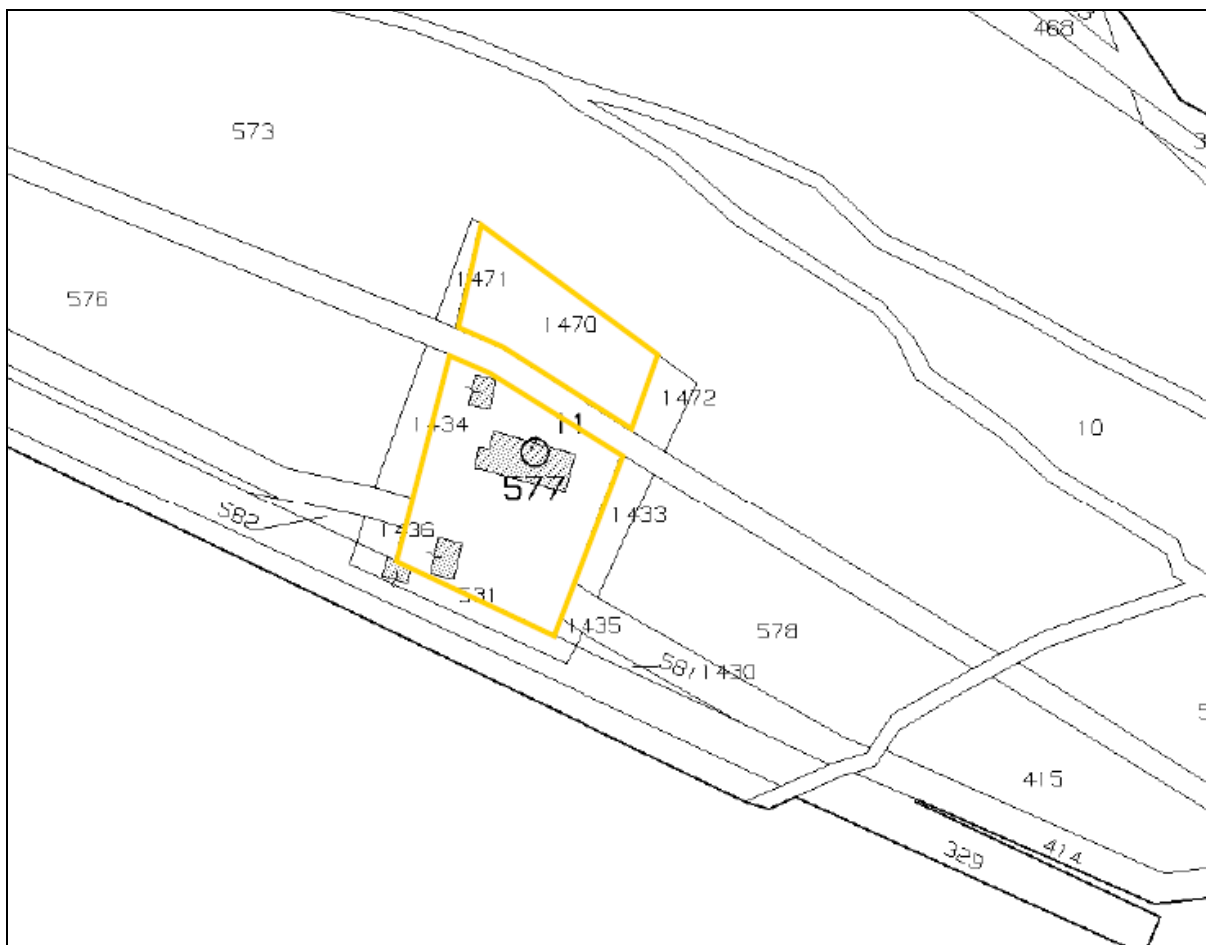


Figura 1. Stralcio catastale Foglio 9 Mappali 577 e 1470.

2- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è composto da tre corpi di fabbrica distinti e circostante terreno pertinenziale al quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale 2 e confina catastalmente a Nord – Est ed Ovest con terreni di proprietà C.B.O. e a sud con un'area di proprietà del Comune di Oristano.

Il fabbricato abitativo/rurale presenta caratteristiche architettoniche e tipologiche dei fabbricati di questa natura. È realizzato nella tipica muratura costituita da blocchi di cls e mattoni con solaio in latero cemento e manto di copertura in tegole laterizie.

L'edificio principale è posto in posizione centrale rispetto al lotto, mentre nella zona marginale dello stesso troviamo due locali adibiti a tettoia.

Il manufatto è recuperabile solo attraverso importanti e costosi interventi di ristrutturazione che comunque per il contesto ambientale in cui sorge potrebbero giustificare l'interesse.

Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade nel P.U.C. vigente del Comune in Zona Agricola "E" – sottozona "E5" ed è individuato all'interno del bene paesaggistico di insieme "Fascia costiera" del P.P.R.

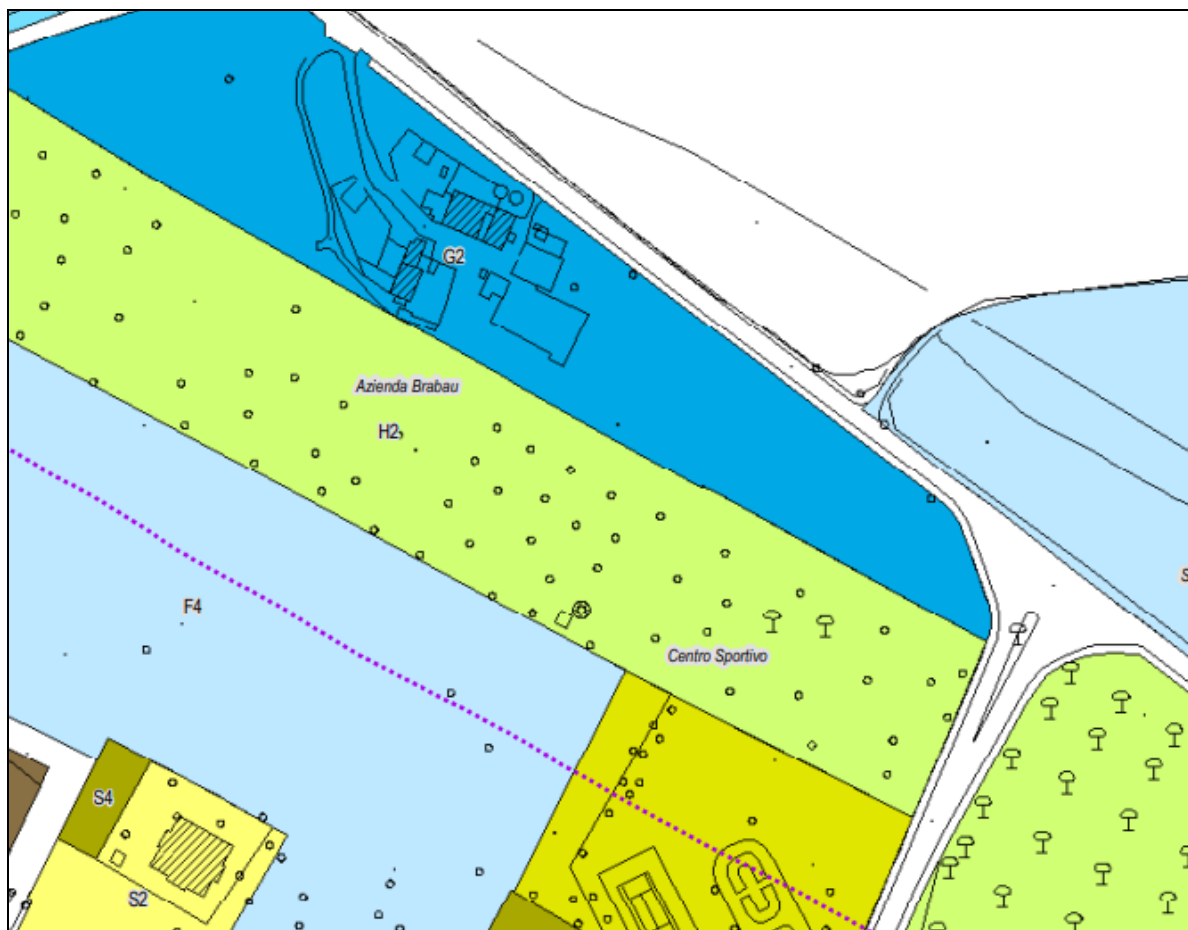


Figura 2. Stralcio del P.U.C. del Comune di Oristano

3- METODO DI STIMA

La presente stima è volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile che dovrà essere oggetto di compravendita. Pertanto, il metodo di stima più appropriato è quello sintetico per comparazione diretta di valori forniti da borsini immobiliari.

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sottoelencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che per la microzona n. 1 con riferimento ad abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq 750,00 ad €/mq 1.000,00 per stato di conservazione normale;
- banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinarietà. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Per la zona in questione vengono forniti per immobili di tipo economico, i seguenti valori: da €/mq 673,00 ad €/mq 856,00 per immobili in 2° fascia.

Pertanto, valutati i sopra indicati valori, si ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad € 770,00, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie.

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito ad immobili con caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto della presente stima.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Immobili di edilizia economica-popolare classi A3	0,90
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	0,50
VETUSTÀ - Età > 45 anni	0,70
UBICAZIONE	1,05
Coefficiente globale	0,78

In relazione ai sopra indicati coefficienti di differenziazione, che tengono conto anche dello stato d'uso e manutenzione, il più probabile valore a metro quadrato sarà pari ad € **600,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
a	Fabbricato principale	287,00	100%	287,00
b	Tettoia 1	50,00	25%	12,50
c	Tettoia 2	73,00	25%	18,25
d	Area	4.563,00	10% fino alla superficie della lettera a 2% eccedente	114,22
Superficie commerciale totale				mq 431,97

Superficie Commerciale arr/ta mq. 432,00

4- CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Considerato quanto sopra, si ritiene di poter affermare che il valore di mercato di tale immobile corrisponda a:

$$\text{Valore immobile} = 432,00 \times 600,00 = \mathbf{259.200 \text{ €}}$$

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO: € 259.000,00.

Oristano lì 02/10/2023

Il tecnico estimatore