



Università degli Studi dell'Aquila
Facoltà di Ingegneria



Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria Civile

Relazione di Stima per Valutazione Immobile

Prof. Salvatore Perinetti

**Studente
Davide Cicchini**

**Matricola
221670**

A.A. 2012-2013

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ing. Perinetti Salvatore, di redigere una "valutazione e descrizione dell'immobile" l'ingegner Davide Cicchini effettuava:

- Sopralluogo dell'immobile in data 10/12/2012
- Visita al catasto di Pescara in data 18/12/2012

Al fine di procedere alle indagini ed ai rilievi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il sottoscritto espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte a cui si è pervenuto.

La seguente relazione estimativa è relativa all'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Via dei Sabini n.75, nel Comune di Pescara; al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al foglio n.26, part. 252 sub 5.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare in oggetto è situata in una posizione relativamente decentrata del Comune di Pescara, in una zona nevralgica della città (Portanuova) in quanto è vicina all'Università, al nuovo tribunale, alla Stazione ferroviaria di Portanuova, al nuovo centro direzionale presso l'ex mulino De Cecco e vicino ad una via di comunicazione importante e molto trafficata: via Gabriele D'annunzio.

Lo stabile si sviluppa su sei piani la cui costruzione è datata 1987, l'abitazione oggetto della presente perizia, è situata al piano primo il cui accesso avviene tramite una scala a doppia rampa e ascensore.

Seppur le condizioni generali dell'immobile risultano discrete, si nota qualche segno di deterioramento delle finiture esterne. Gli infissi esterni, in legno, risultano in discreto stato di manutenzione e sono provvisti di avvolgibili in pvc non coibentati. L'impianto elettrico è obsoleto anche se provvisto di salvavita mentre l'impianto termico è di tipo autonomo (con caldaia per ogni singola unità) con radiatori in ghisa.

La struttura dell'appartamento risulta essere in muratura portante e conglomerato cementizio armato, i solai sono costituiti da travetti in c.a. e pignatte, i pavimenti sono realizzati con diversi tipi di piastrelle, quali ceramica e marmo, gli infissi interni risultano in discreto stato di manutenzione così come i sanitari (anche se piuttosto datati).

La struttura portante, formata da un intelaiatura in calcestruzzo armato non presenta segni di dissesto, né cedimenti strutturali o di assestamento evidenti. L'abitazione è provvista anche di una veranda, condonata nel 1988, all'angolo Sud/ovest dell'unità abitativa, comunicante con la cucina.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità in oggetto è situata al piano primo dello stabile sopra descritto, ha una consistenza catastale di 6,5 vani e risulta accatastata al N.C.E.U. nella categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe 2.

L'appartamento è suddiviso in una zona giorno, composta da: ingresso, cucina, veranda e soggiorno-pranzo; e una zona notte composta da due camere, un bagno di servizio ed un bagno padronale.

Tutta l'unità è risultata dalla visita effettuata, essere in discreto stato di manutenzione, si ravvisa tuttavia la necessità del rimaneggiamento degli infissi interni ed esterni, dei sanitari, degli impianti elettrico e termico e la sistemazione e la tinteggiatura delle pareti interne.

La pavimentazione della cucina, della veranda e dei servizi è realizzata in piastrelle di ceramica tipo "monocottura" mentre nel resto dell'abitazione è realizzata in piastrelle di marmo.

Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite di carta da parati.

L'abitazione è provvista di una veranda situata di fronte la cucina (mt 2,2 X 3,6), nella zona giorno, e di un balcone largo mt 0,8 nella parte più stretta e mt 1,2 in quella più ampia, comunicante con la zona notte e con vista su via dei Sabini.

Gli infissi esterni di legno non sono a taglio termico.

La superficie lorda risulta essere mq 122,98

La superficie lorda dei balconi con larghezza maggiore di mt 1,20 è di mq 3,72.

La superficie lorda della veranda è di mq 7,92.

	[mq]
Superficie appartamento	122,98
Superficie balconi	3,72
Superficie Veranda	7,92

Per l'analisi di stima ci si riferisce ad una consistenza ragguagliata secondo questi coefficienti

α 1: balconi	0,25
α 2: veranda	0,60

consistenza ragguagliata [mq]	128,66
-------------------------------	--------

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Si procede in prima analisi ad una stima parametrica valutando oculatamente i coefficienti di differenziazione ed in seconda analisi operando una stima a valore di capitalizzazione analizzando così in modo indiretto il probabile valore di mercato dell'immobile.

Le analisi sono state effettuate interpretando i dati elencati di seguito.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima è la media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi

ANALISI DEI DATI

- DATI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Semicentrale/- STAZIONE PE PN, VIA PEPE, PINDARO,D ANNUNZIO, STADIO E COLLE PIZZUTO

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000	L	4,9	6,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2600	L	6,7	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1700	L	4,4	5,8	L
Box	NORMALE	1200	1650	L	4,2	6	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	940	L	2,4	3,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	540	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2550	L	6,9	8,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

• DATI DI MERCATO

Si esaminano per raffronto tre appartamenti venduti nel primo semestre del 2012 nella zona Pescara Portanuova, con le seguenti caratteristiche

	1	2	3
valore	125000	250000	255000
consistenza	70	100	110
piano	2° (2)	2°(3)	4°(6)
finiture	SCADENTI	ALTE	ALTE
conservazione	BUONO	BUONO	PESSIMO
locali	3	3	3
servizi	1	2	2
ascensore	NO	SI	SI
età immobile	20	2	10

- DATI DI LOCAZIONE

Il valore medio di locazione annua, riferito ad appartamenti di tipo civile in zona equiparabile a quella dell'immobile da stimare è stato calcolato dalla rivista "Consulente Immobiliare", pari a $8 \frac{\text{€}}{\text{mq mese}}$

❖ **PRIMA ANALISI: STIMA PARAMETRICA**

$$V = C \cdot V_m \cdot K$$

V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

V_m è il valore medio di mercato

K è il coefficiente unico

L'appartamento da stimare è classificato come abitazione civile in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'omi un valore medio di:

- OMI min: 1.350,00 €/mq
- OMI MAX: 2.000,00 €/mq

$$V_m(\text{OMI medio}) = \frac{1350 + 2000}{2} = 1.675,00 \text{ €}$$

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione il valore di mercato di tre appartamenti venduti nella zona Pescara Portanuova

	1	2	3
valore	125000	250000	255000
consistenza	70	100	110
piano	2°	2°	4°
n. piani	2	3	6
finiture	SCADENTI	ALTE	ALTE
conservazione	BUONO	BUONO	BUONO
locali	3	3	3
servizi	1	2	2
ascensore	NO	NO	SI
età immobile	20	2	10

	1	2	3
α1: piano	1,20	1,00	1,00
α2: finiture	0,80	1,20	1,20
α3: conservazione	1,00	1,00	1,00
α4: doppi servizi	1,00	1,01	1,01
α5: ascensore	0,99	0,90	1,00
α6: vetustà	0,85	1,00	0,95
α7: inquinamento	0,95	0,95	0,95
α8: demografia	1,10	1,10	1,10
α9: ubicazione	1,20	1,20	1,20

K: coef. Unico	1,013	1,368	1,444
----------------	-------	-------	-------

V _m [€/mq]	1762,74	1827,67	1605,55
-----------------------	---------	---------	---------

V _m medio [€/mq]	1731,99
-----------------------------	---------

Valore medio desunto dall'analisi di mercato:

$$V_m = \frac{V}{C \cdot K}$$

$$K = \alpha_1 \cdot \alpha_2 \cdot \alpha_3 \cdot \alpha_4 \cdot \alpha_5 \cdot \alpha_6 \cdot \alpha_7 \cdot \alpha_8 \cdot \alpha_9$$

$$V_m (\text{mercato}) = 1.731,99 \text{ €/mq}$$

Valutando il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare ed il dato ottenuto da un saggio diretto del mercato immobiliare si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

$$V_m = \frac{V_m(\text{OMI medio}) + V_m(\text{mercato})}{2} = 1.703,00 \text{ €/mq}$$

Si elencano sinteticamente le caratteristiche dell'appartamento da esaminare:

	appartamento da stimare
consistenza ragguagliata	128,66
piano	1°
n. piani	6
finiture	NORMALI
conservazione	BUONO
locali	3
servizi	2
ascensore	SI
età immobile	25

	appartamento da stimare
α_1 : piano	1,00
α_2 : finiture	1,00
α_3 : conservazione	1,00
α_4 : doppi servizi	1,01
α_5 : ascensore	1,00
α_6 : vetustà	0,83
α_7 : inquinamento	0,95
α_8 : demografia	1,10
α_9 : ubicazione	1,20

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha_1 \cdot \alpha_2 \cdot \alpha_3 \cdot \alpha_4 \cdot \alpha_5 \cdot \alpha_6 \cdot \alpha_7 \cdot \alpha_8 \cdot \alpha_9 = 1,05$$

Il probabile valore di mercato per l'appartamento in esame desunto dalla prima analisi è:

$$V_1 = C \cdot V_m \cdot K = 128,66 \times 1700 \times 1,05 = 230.062,70 \text{ €}$$

❖ **SECONDA ANALISI: STIMA A VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**

$$V = \frac{R_n}{r}$$

V è il probabile valore di mercato del bene

R_n è il reddito netto del proprietario

r è il saggio di capitalizzazione

Il reddito netto è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività del mercato immobiliare nella zona di pertinenza del fabbricato.

Si interpretano i valori di locazione forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare:

- $OMI \text{ min: } 4,90 \frac{\text{€}}{mq \text{ mese}}$
- $OMI \text{ min: } 6,70 \frac{\text{€}}{mq \text{ mese}}$

$$R_m(OMI \text{ medio}) = \frac{4,90 + 6,70}{2} = 5,80 \frac{\text{€}}{mq \text{ mese}}$$

Si valutano i dati calcolati dalla rivista "Consulente Immobiliare"

La zona Pescara Portanuova è caratterizzata da un canone medio di locazione di :

$$8,00 \frac{\text{€}}{mq \text{ mese}}$$

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE LORDO MENSILE

Calcolato sulla media ottenuta dall' OMI e sul valore ricavato dalla rivista "consulente Immobiliare"

$$R_{ml} = \frac{8,00 + 5,80}{2} = 6,90 \frac{\text{€}}{\text{mq mese}}$$

VALORE LORDO DI LOCAZIONE MENSILE

Ottenuto dal prodotto del precedente valore per la consistenza ragguagliata dell'appartamento in esame

$$R_{l(mensile)} = 6,90 \times 128,66 = 887,75 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE

$$R_{l(annuale)} = 887,75 \sum_{k=1}^{12} \left(1 + \frac{k}{12} i\right) = 10.826,11 \frac{\text{€}}{\text{anno}}$$

Calcolando l'interesse semplice cumulato mese per mese.

VALORE NETTO DI LOCAZIONE ANNUALE

Si ipotizzano il 25% di spese da detrarre al canone lordo annuale

$$R_{n(annuale)} = 10.826,11 - 25\% = 8119,58 \frac{\text{€}}{\text{anno}}$$

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Si osserva nella zona Pescara Portanuova un saggio di capitalizzazione pari al 4%

Il probabile valore di mercato ricavato nella seconda analisi è il seguente:

$$V_2 = \frac{R_n(\text{annuale})}{r} = \frac{8119,58}{0,04} = 202.989,56 \text{ €}$$

❖ MEDIA

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti delle due analisi si perviene al probabile valore di mercato per l'appartamento analizzato

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{230.062,70 + 202989,56}{2} = 216.526,13 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto di stima, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte ed operando le dovute approssimazioni è pari a:

216.500,00 €

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Visuale NORD-EST



Visuale NORD-OVEST