

RAPPORTO DI STIMA
UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO
SEMINDIPENDENTE e POSTO AUTO PERTINENZIALE
COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA (SP)
VIA CISA SUD 171 LOCALITA' BOSCO
PROPRIETA' [REDACTED]

La presente relazione estimativa viene redatta dai professionisti Dott. Agronomo Germana Fregni con studio in La Spezia, via xx Settembre n.66, C.F: FRGGMN5961E463S Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Regione Liguria n. 31 e Geom. Ivan Legge con studio in La Spezia via Alessandro Manzoni n.54 C.F. LGGVNI86E13E463M Collegio dei Geometri della Spezia n. 1609 su incarico del [REDACTED]

[REDACTED] al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitativo semindipendente e del pertinenziale posto auto in Comune di Santo Stefano di Magra via Cisa Sud n. 171

Data rilievi 11.07.2024

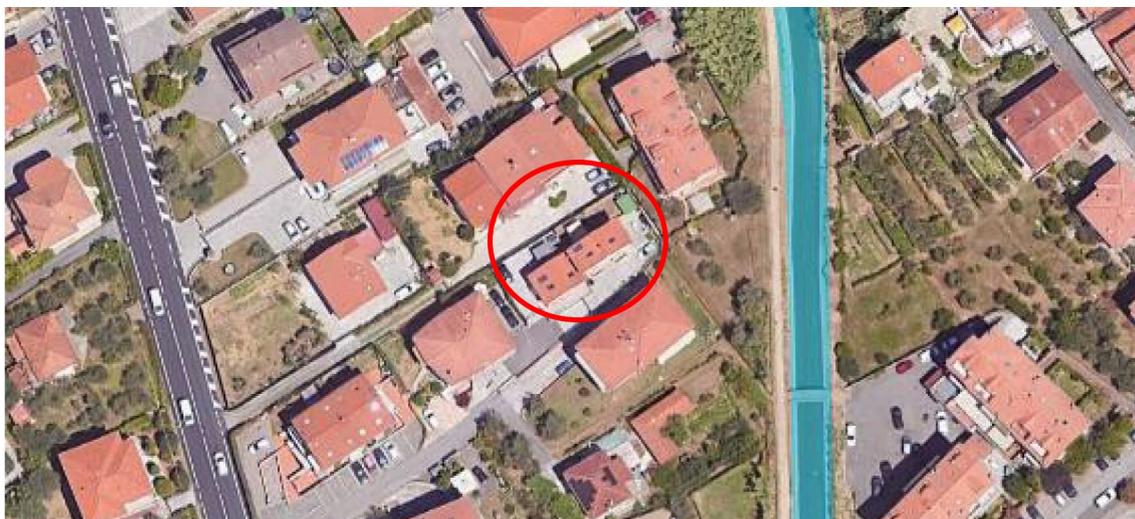


Figura 1 foto aerea fonte Stimatrix for maps – visione di insieme



Figura 2 mappa catastale su foto aerea fonte Stimatrix for maps

1. IDENTIFICAZIONE

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare in via Cisa Sud civico 171, località Bosco, zona semicentrale del Comune della Santo Stefano Magra, servita da viabilità ad elevato scorrimento (SS62 e A15), in presenza di servizi primari, secondari e terziari.

Trattasi di un'abitazione semindipendente, porzione di bifamiliare, che si sviluppa su due piani fuori terra, con pertinenziale giardino e posto auto scoperto

L'abitazione è censita al Catasto dei Fabbricati con **foglio 8 mappale 1459 sub. 1** Ctg.A/2 Cl. 2 vani 4 superficie catastale mq. 76 superficie escluse aree scoperte mq. 70 Rc € 361,52 p. T-1 (visura catastale in allegato n.1)

Il posto auto scoperto è censito al Catasto dei Fabbricati con **foglio 8 mappale 1459 sub. 2** Ctg.C/6 Cl. 1 superficie catastale mq. 24 Rc € 32,23 p. T (visura catastale in allegato n.2)

2. DESCRIZIONE

L'edificio si sviluppa con forma geometrica regolare, in una zona caratterizzata da insediamenti residenziali tipologia villino e/o piccoli condomini, con pertinenze e aree verdi comuni e/o esclusive.

La bifamiliare è stata edificata in un'area arretrata rispetto alla strada statale via Cisa, arteria ad elevato traffico veicolare.

L'area pertinenziale, pavimentata è delimitata da recinzione metallica, con accesso pedonale e accesso carrabile automatizzato.

Sul lato nord della corte pertinenziale insistono una tettoia in legno su pilastri di circa mq. 9 e due cassette per attrezzi in materiale plastico di mq. 2.25 cad.



Figura 3 vista da sud

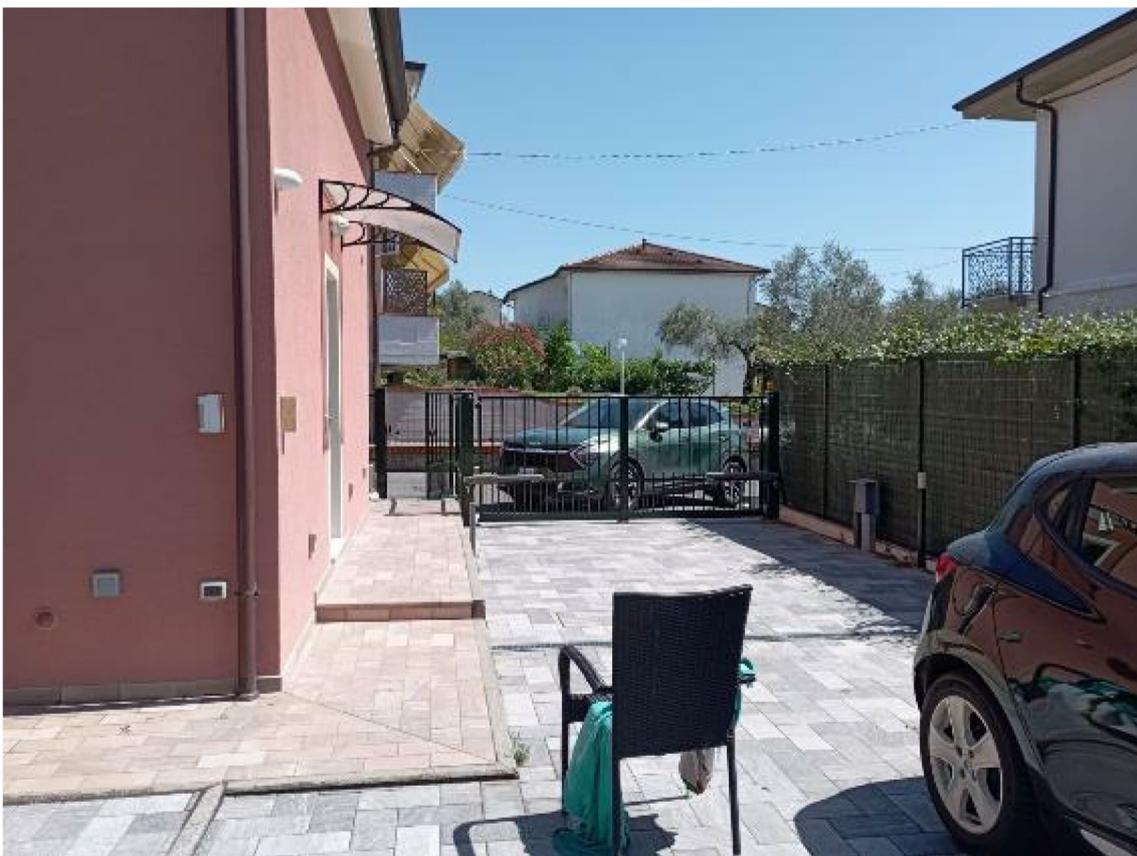


Figura 4 vista da nord/ovest

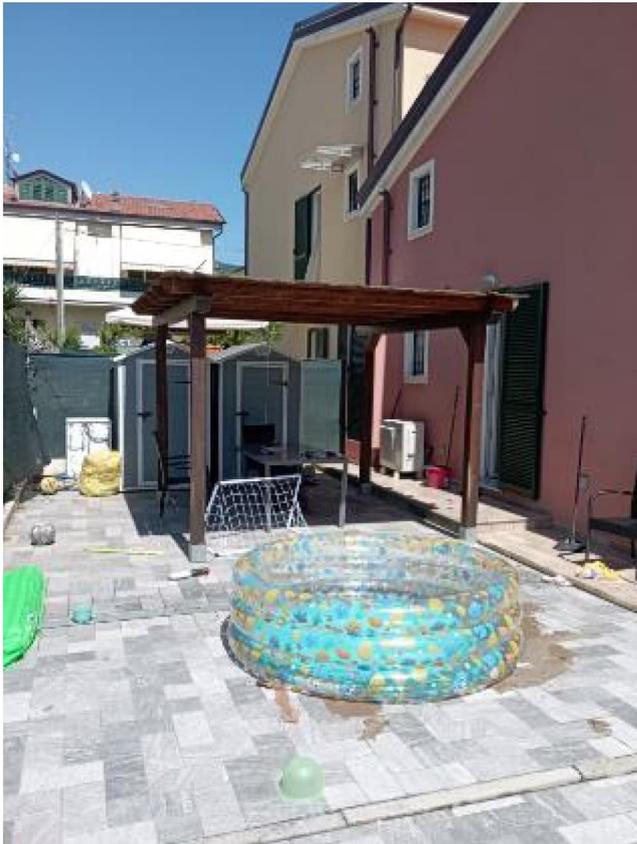


Figura 5 la tettoia sulla corte lato nord

Le facciate sono tinteggiate al civile sono in ottimo stato di conservazione, la copertura a capanna, gli infissi esterni a protezione sono costituiti da persiane alla genovese, le finestre e portafinestre in pvc e doppi vetri.

L'ingresso dell'abitazione è costituito da un portoncino blindato, dal quale si accede all'ampio soggiorno con angolo cottura.

Al piano terreno, oltre al soggiorno, sono presenti una camera matrimoniale e il servizio igienico, si rileva l'assenza dell'antibagno (v. oltre).

Al piano primo, sottotetto non abitabile,

si accede tramite una scala in struttura metallica posta nel soggiorno.

Nel sottotetto, di fatto utilizzato come abitabile, è stato realizzato un servizio igienico, da ricondurre a "lavanderia" (v. oltre)

I solai del sottotetto sono caratterizzati da travi a vista e tavole in legno.

L'altezza interna è compresa tra mt. 1,00 e mt. 2,15 misurati a livello delle travi

La pavimentazione dei locali al piano terreno e al piano sottotetto è in ceramica effetto legno, le pareti tinteggiate al civile, ad eccezione dei servizi igienici e dell'angolo cottura, rivestite con mattonelle di ceramica.

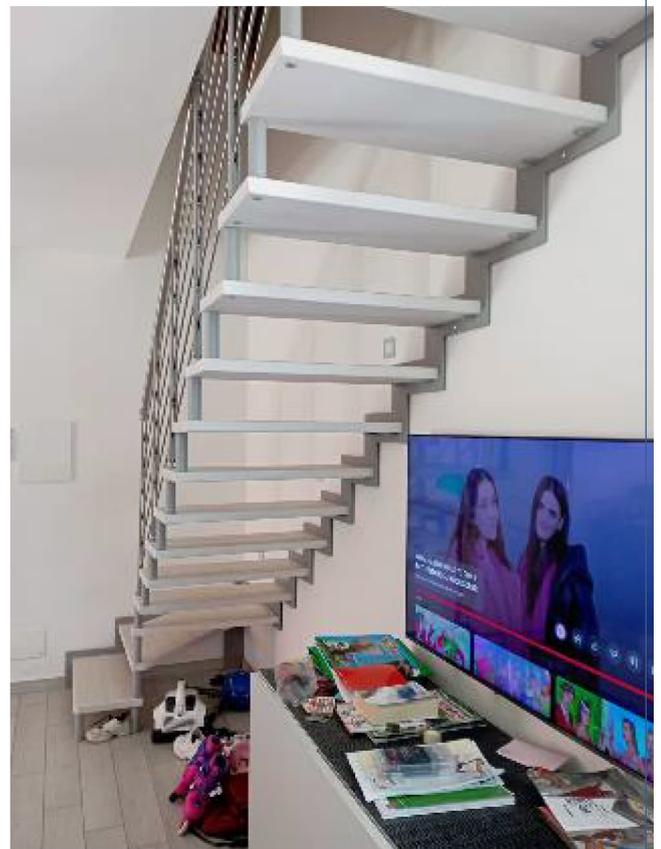




Figura 6 un locale del sottotetto non abitabile



Figura 7 il soggiorno/angolo cottura

L'altezza interna al piano terreno è di mt. 2,70. Al piano sottotetto è presente l'impianto di condizionamento.

Sulle pareti nella zona soprastante gli infissi del soggiorno, del servizio igienico al piano terreno e lungo il soffitto soprastante la scala interna è stata verificata la presenza di macchie di umidità.

3. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il fabbricato del quale è porzione l'abitazione è stato edificato "ab origine" in forza di Concessione Edilizia del 25.10.1971 , pratica edilizia n. 87/71, successiva Concessione Edilizia n. 78 del 21.07.1973, oltre a D.I.A. prot 3248 del 08.03.2004 che riguardava il lotto di terreno confinante, a quanto oggetto della presente, censito con foglio 8 mappale 221 sub 11 graffata al mappale 611 sub 3 e mappale 221 sub 6 graffata al mappale 611 sub 1, mappale 221 sub 7 e mappale 219.

L'edificio bifamiliare è quindi stato costruito in forza del Permesso di Costruire n. 80 del 01.12.2008 con dichiarazione di fine lavori parziale del 05.11.2012 prot 18314 del 16.11.2021.

Il 09.02.2018 è stata depositata la Cila prot.2550 per la realizzazione dell'impianto fognario, il rifacimento facciate, la realizzazione delle pavimentazioni esterne e la posa in opera cancelli pedonali e carrabili.

Il 20.04.2018 è stata depositata la Cila prot 6997 per opere di ultimazione, con conseguente comunicazione parziale di fine lavori del 11.09.2018 prot 15767, con la specifica della mancanza di "modeste lavorazioni di finitura nelle aree esterne al fabbricato"

Il 18.09.2018 con prot. 16230 è stata depositata la S.C.A. per l'agibilità "parziale" riferita alla porzione di edificio censita con foglio 8 mappale 1459 sub. 1

La planimetria catastale è stata depositata con prot./n. SP0058706 del 09.08.2018 ,l' intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni.

Da una verifica puntuale sono state rilevate le seguenti difformità tra il progetto approvato e lo stato di fatto:

- tutta l'area cortilizia è pavimentata, mentre il progetto prevedeva una parte a verde
- la tettoia che insiste nella corte non è autorizzata e non rispetta le distanze dai confini, come i due depositi attrezzi
- al piano terreno non è stato realizzato l'antibagno
- al piano sottotetto è stato realizzato un bagno in luogo del locale sgombero.

Per ottenere la conformità urbanistica è necessario:

- demolire e asportare la tettoia in legno
- rimuovere le due cassette in plastica ad uso deposito attrezzi
- ripristino dell'area verde come da progetto con demolizione di parte della pavimentazione esistente per circa 50 mq.

- realizzare l'antibagno nel servizio igienico al piano terreno come da progetto
- asportare i servizi igienici, trasformando il locale bagno del piano primo in "lavanderia"
- deposito di pratica SCIA in sanatoria per regolarizzazione delle opere non realizzate e modifiche interne (creazione lavanderia) al piano sottotetto e rappresentazione del locale tecnico posto in aderenza al servizio igienico al piano terra, di mq 0,60.

I costi di regolarizzazione si stimano pari alla somma di € 9.000,00 (novemila/00) comprensivo di oneri progettuali, sanzioni, demolizioni e ripristini come sopra riportati.

4. INTESTAZIONE E PROVENIENZA

La porzione di edificio bifamiliare è intestata per la piena ed intera proprietà a [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Pezzani rep 1239 del 27.11.2018 (Allegato n. 5) trascritto a Sarzana il 06.12.2018 al R.p. 4550 da Ediluna S.r.l., che acquistò il compendio limitrofo, con relativo indice edificatorio il 02.03.2009 con atto a rogito notaio Pier Giorgio Costa, rep 8793/5240, trascritto a Sarzana il 05.03.2009 ai numeri di Rp. 712-713

5. VALUTAZIONE IN LIBERO MERCATO DI SCAMBIO

5.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Il prezzo ricercato è individuato come valore venale del compendio immobiliare, che viene determinato, in linea con gli standard internazionali (IVS – International Valuation Standards) con procedimento per comparazione diretta, per confronto dei prezzi realizzati dalla compravendita di beni simili a medesima destinazione d'uso, sul mercato locale, nel breve periodo.

Gli atti di compravendita sono stati reperiti e selezionati dai "valori dichiarati" negli atti di compravendita estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate **da marzo 2023 a maggio 2024** in un raggio di mt. 400

5.2 IL VALORE DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

Il procedimento si sviluppa nella ricerca del valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto, appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto, inseriti in classi omogenee, con particolare attenzione rivolta alle caratteristiche intrinseche comparabili applicando la formula che segue:

$$V_x = (\Sigma V \times p_x) / \Sigma p$$

V_x = valore normale di mercato libero da ogni vincolo di contratto

ΣV = somma dei valori di mercato

Σp = somma dei parametri normali

P_x = parametro normale dell'immobile oggetto di stima

RICERCA SU AGENZIA ENTRATE	RICERCA PER	DATA	SUPERFICIE	VENDITA	€/MQ
	VIA CISA SUD SANTO STEFANO DI MAGRA	gen-24	68	€ 105.000,00	€ 1.544,12
		nov-23	72	€ 145.000,00	€ 2.013,89
	METRI TOTALI	ott-23	75	€ 170.000,00	€ 2.266,67
	88	set-23	67	€ 95.000,00	€ 1.417,91
	VALORE TOTALE	mar-23	61	€ 125.000,00	€ 2.049,18
	€ 164.198,25				
			343	€ 640.000,00	€ 9.291,76
					€ 1.865,89

Il valore “normale” di mercato dell’oggetto di stima libero da contratti viene calcolato come da formula utilizzata per la stima per confronto diretto (media ponderata):

$$(\text{€}640.000 \times 88) / 343 = \text{€ } 164.198,25$$

Aggiunte e detrazioni: considerate la tipologia (bifamiliare con unità semindipendenti) e le finiture interne si ritiene applicare un aumento percentuale del 10 %

Pertanto il valore “attuale” di mercato viene determinato pari alla somma di € 181.000,00

Il valore attribuito all’unità di superficie convenzionale (come calcolata in base ai coefficienti di riduzione su base S.e.l. superficie esterna lorda – Italian Property Valuation Standard) viene confermato in via cautelativa, ed in ultima analisi, anche in rapporto ai Valori OMI II semestre 2023, nella zona di riferimento, B1 che indicano per le abitazioni di tipo civile un prezzo compreso tra € 1.300,00 e € 1.900,00/mq., per ville e villini un prezzo compreso tra € 1.450,00 e € 1.950,00/mq.,

Considerate altresì le difformità urbanistiche e catastali rilevate, è necessario, al fine di ottenere il **giusto valore in libero mercato di scambio** detrarre al valore stimato i costi necessari al fine di ottenere la regolarità urbanistica indispensabile per la vendibilità (euro 9.000,00).

IL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA VIENE QUINDI DETERMINATO ALLA DATA DEL 18.08.2024 PARI A € 172.000,00 (EURO CENTOSETTANDUEMILA/00)

La Spezia, 23.08.2024



Dott. Agronomo Germana Fregni
ALBO DOTT. AGRONOMI E DOTT. FORESTALI DELLA REGIONE LIGURIA N. 31

Geom. Ivan Legge
COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DELLA SPEZIA N. 1609

ALLEGATI

- 1) VISURA CATASTALE APPARTAMENTO
- 2) VISURA CATASTALE POSTO AUTO SCOPERTO
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO SCOPERTO
- 5) ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO FRANCESCA PEZZANI REP 1239
DEL 27.11.2018