

**COMUNE DI VIBO VALENTIA**  
*Provincia di VV*

.....  
**SERVIZIO .....**

CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN LOCALITA' BADIA-FALCONE VIBO VALENTIA

PERIZIA DI STIMA del 11/07/2019

## 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 CAPANNONE INDUSTRIALE, sito in VIBO VALENTIA, Via/LOCALITA' BADIA-FALCONE n. .... 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

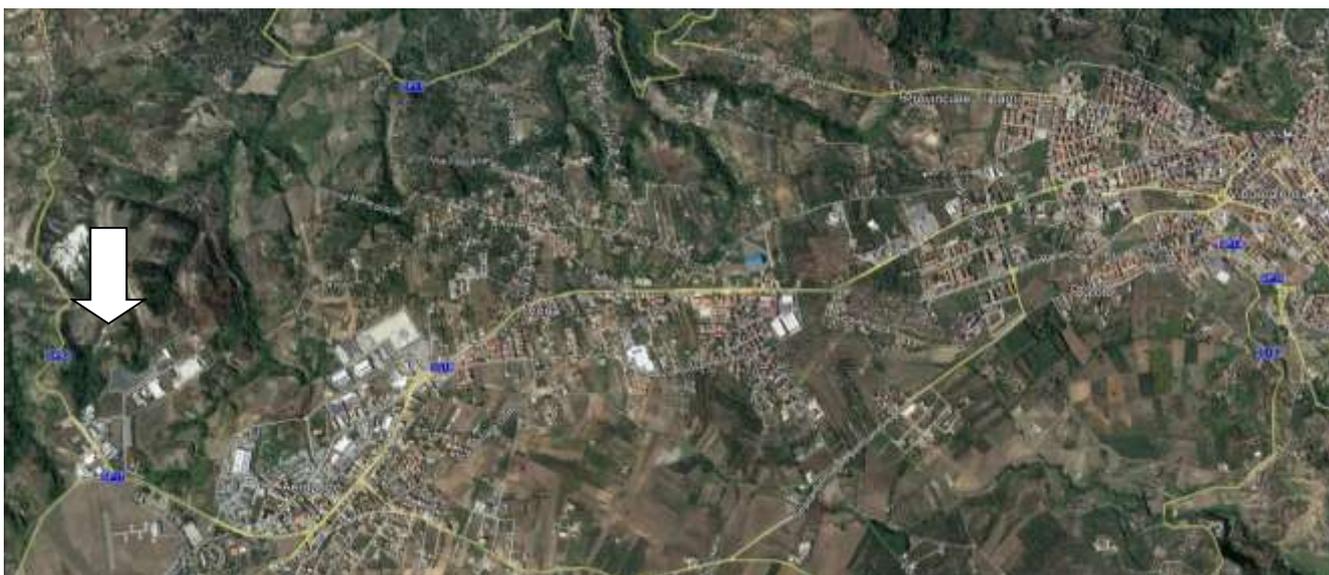
Lo stato di fatto e la consistenza sono stati verificati attraverso la documentazione presente presso l'Ufficio Patrimonio, incaricato per la redazione della presente valutazione estimativa dai seguenti tecnici:

- Geom. De Pascale Claudio
- Geom. Romeo Vincenzo
- 

## 2 UBICAZIONE

Il fabbricato si trova nel Comune di VIBO VALENTIA Via LOCALITA' BADIA-FALCONE, civico n. ....

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 NELLA ZONA INDUSTRIALE, costituito da *UNICO CORPO di fabbrica CON PERTINEZA ANNESSA. L'IMMOBILE è CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO DI MAPPA 37 PART. 272 SUB.2 CAT. A4 CLASSE 4 CONSISTENZA 3,5 VANI. L'IMMOBILE MISURA 400MQ MENTRE LA PERTINENZA 3500MQ.*

L'unità immobiliare, è composto da unico corpo con pertinenza esterna.

.....  
La struttura verticale dell'unità è costituita da  muratura portante in laterizio  strutture in C.A.  PANNELLI PREFABBRICATI. 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  a falde multiple con manto in pannelli prefabbricati.

L'accesso dall'esterno è garantito da n.3 porte di ampia luce (ad oggi non esistenti)

I collegamenti con le altre unità immobiliari sono garantite da .....

Questa unità immobiliare si caratterizza inoltre per la disponibilità di grande area all'esterno.

#### *Descrizione storica ed amministrativa.*

L'immobile è stato progettato dall'arch./Ing./Geom. .... nell'anno .....  
e si ispira allo stile .....

La concessione edilizia conseguita è stata la n. .... del .....

La realizzazione dell'immobile si è protratta dal ..... al .....

L'abitabilità è stata conseguita in data .....

Ulteriori interventi si sono avuti nei seguenti anni:

Anno ..... Ristrutturazione/Manutenzione straordinaria per .....

### 4 PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE

L'immobile è in proprietà del Comune di Vibo Valentia dal ....., in forza di ...[specificare l'atto di acquisto, decreto di esproprio o legge di provenienza del titolo di proprietà con i relativi riferimenti notarili, di registrazione ecc.] .....

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

..... voce .....

## 5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

PRG: Zona AGRICOLA

Art. .... a titolo .....

Regolamento Edilizio .....



Indice max di edificabilità fondiaria: 0,03 MC SU MQ

Indice di edificabilità utilizzato: .....

H max : .....

Destinazioni ammissibili: .....

## 6 DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

EDIFICIO	FABBRICATI	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
A)	A4	37	272	2

## 7 CONSISTENZA

Le superfici lorde sono state ricavate dagli elaborati grafici in possesso dell'ufficio tecnico del comune di Vibo Valentia

Superficie pertinenze esterne: mq 3500

posti auto: n. ....

Verde: mq

EDIFICIO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE LORDA
A)		400
TOTALI		400

## 8 STATO DI MANUTENZIONE

Il fabbricato si trova in scarso stato di conservazione dovuto agli interventi manutentivi ordinari e straordinari che di seguito si riassumono:

- a) anno ..... intervento.....
- b) anno ..... intervento.....
- c) anno ..... intervento.....
- d) anno ..... intervento.....
- e) anno ..... intervento.....

## 9 DISPONIBILITA DELL'IMMOBILE

Attualmente il bene risulta libero e non locato, quindi nella immediata disponibilità della proprietà.

Attualmente il bene risulta .....

## 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:**

$$V_{mb} = v_0 \cdot S_p$$

Dove:

 $V_{mb}$  = 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 ..... dell'anno .....

**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		.....mq		.....mq	
Piano Primo		.....mq		.....mq	
Piano Secondo		.....mq		.....mq	
TOT. EDIFICIO	400	.....mq		.....mq	

EDIFICIO B					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE					
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. COMM.LE	SUP. COMM.LE	NOTE
Piano Interrato		.....mq		.....mq	
Piano Terra		.....mq		.....mq	
Piano Primo		.....mq		.....mq	
Piano Secondo		.....mq		.....mq	
TOT. EDIFICIO		.....mq		.....mq	

Riepilogo Superfici:

EDIFICIO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMM.LE
EDIFICIO A)	.....400.....mq	.....mq
EDIFICIO B)	.....mq	.....mq
TOTALI	.....mq	.....mq

### 10.2.c Mercato omogeneo di riferimento

La zona di riferimento delle fonti prese in considerazione è:

- Fascia/zona: ..... [descrivere il perimetro entro il quale si acquisiscono i dati omogenei]
- Codice di zona: ..... [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

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 type="checkbox"/> secondo semestre anno .....					
DESTINAZIONE	<input type="checkbox"/> Fonte O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare	<input checked="" 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					
Capannone industriale		€297 mq			

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:

- .....00 €/mq per la parte adibita ad uffici (pari alla media sopra riportata)
- .....00 €/mq per la parte adibita ad abitazione (pari alla media sopra riportata)
- .....00 €/mq per la parte adibita a box auto (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 € 297,00 mq  (media valore uffici ed abitazioni).

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

V= 118.800,00 (valore capannone)+101.500,00(valore pertinenza)- 48.466,00  
(1% all'anno per 22 anni) = € 171.834,00

## 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:

**€ 171.834,00** (centosettantunoottocentotrentaquattro/00)

Lì, Vibo Valentia 11/07/2019

I Funzionari  
Estimatori  
Geom/Ing/Arch.

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