

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Ing. Vignola Roberto, nato a Codogno il 24/08/1987, residente ed avente studio nel comune di Somaglia (Lo) Via Cavazzi 19 iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Lodi al n.667, nel mese di ottobre dell'anno 2023

A seguito di incarico ricevuto dal sig. [REDACTED],

relativamente all'immobile sito nel comune di Somaglia, in Via Marconi 11, censito al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 342 subalterni 5, ed al N.C.T. al foglio 16 mappale 351

ad espletamento dell'incarico ricevuto, relaziona sui criteri e le risultanze della valutazione immobiliare richiesta.

Il valore è stato calcolato in funzione del sopralluogo dell'unità immobiliare e del fabbricato in generale, e secondo le seguenti modalità:

1) RELAZIONE D'INTRODUZIONE

2) DETERMINAZIONE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE del bene oggetto di valutazione

3) QUOTAZIONE OMI e prezzi medi delle compravendite in zona anno 2023 – semestre 1 – Comune di Somaglia – Fascia/Zona B1/Centrale/Centro– Destinazione residenziale – Tipologia Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale – valore mercato (€/mq) espresso per superficie lorda: (min+max/2)

4) VALUTAZIONE IMMOBILIARE

1. RELAZIONE D'INTRODUZIONE

L'oggetto di valutazione riguarda l'intera proprietà del sig. [REDACTED], avente in parte destinazione d'uso residenziale, in parte terreno edificabile. L'unità immobiliare risulta essere un'abitazione di corte priva di impianto di riscaldamento e con impianto elettrico solamente al piano terreno privo delle necessarie certificazioni per rendere l'immobile abitabile. La copertura presenta lastre di Eternit da rimuovere e le strutture sono ancora risalenti all'epoca costruttiva dell'immobile (anni '40). I serramenti sono ancora con vetri singoli ed i sistemi oscuranti necessitano di manutenzione per il corretto utilizzo. La parte di terreno residenziale (quindi avente capacità edificatoria) si trova in realtà all'interno di un cortile di

proprietà comune con altre persone. Oltre ad avere di fatto poca edificabilità a livello pratico (le distanze dai confini e da altre superfici finestrate riduce di molto l'area effettivamente edificabile) risulta anche scomoda come area di cantierizzazione considerando soprattutto il fatto che confina con un capannone di altra proprietà e l'accesso può avvenire solamente tramite cortile comune che non garantisce nemmeno l'accesso carrai al lotto. LA quantificazione del valore del terreno è stata pertanto effettuata considerando tutti questi elementi.

2. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE

La superficie lorda residenziale è data dalla somma di:

a) Vani principali e accessori diretti misurata come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle misure esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'U.I.:

- Balconi, terrazzi e similari sono computate nella misura del 30%
- La superficie scoperta viene computata nella misura del 8%

c) Pertinenze esclusive:

- La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata al 30%

a) VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

Superficie lorda unità immobiliare (foglio 16 mappale 342 sub 5): **127,49 mq**

b) PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO DELL' U.I.

Superficie sottotetto: $(34,75 \times 30\%) = 10,42 \text{ mq}$

Superficie scoperta (foglio 16 mappale 351): $(830,00 \times 6\%) = 49,80 \text{ mq}$

Tot = 187,71 mq

3. QUOTAZIONE OMI ANNO 2023 – SEMESTRE 1

Per stabilire una corretta base di partenza si considera in prima battuta l'unità immobiliare come se fosse in NORMALI condizioni, nel valore medio tra il "range massimo" ed il "range minimo" attribuito dall'agenzia delle entrate. Questo dato

verrà adeguato con le riduzioni espresse successivamente. In funzione di quanto relazionato ai punti precedenti, vista l'analisi delle voci riguardanti il mercato immobiliare locale e le spese necessarie per l'esecuzione degli interventi sul manufatto edilizio, si quantifica il **Valore di mercato Attuale (VmA)** come segue:

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN NORMALE STATO CONSERVATIVO

Superficie Lorda Commerciale x Valore di mercato (€/mq)

$$187,71 \text{ mq} \times (600+890/2) \text{ €/mq} = \mathbf{€.139.843,95}$$

Considerando infine il pessimo stato conservativo dell'immobile, si riportano in seguito le lavorazioni minime necessarie al fine di raggiungere il livello di stato conservativo "MEDIO" come indicato in perizia:

-realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento coerente con la normativa energetica vigente:

$$127,49 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = € 12.749,00$$
$$\text{Iva } 10\% = € 1.274,90$$

-manutenzione ed adeguamento di impianto elettrico con relativo certificato di conformità:

$$127,49 \text{ mq} \times 50 \text{ €/mq} = € 6.374,50$$
$$\text{Iva } 10\% = € 637,45$$

-installazione di ponteggio per la rimozione delle lastre in amianto e rifacimento della copertura:

$$(40 \text{ ml di prospetto} \times 8 \text{ mt di altezza}) 320 \text{ mq} \times 15 \text{ €/mq} = € 4.800,00$$
$$\text{Iva } 10\% = € 480,00$$

-rimozione di lastre in eternit e rifacimento integrale della copertura:

$$152,99 \text{ mq} \times 80 \text{ €/mq} = € 12.239,20$$
$$\text{Iva } 10\% = € 1.223,92$$

Sostituzione dei serramenti ammalorati e dei relativi sistemi oscuranti:

$$15,00 \text{ mq} \times 1000 \text{ €/mq} = € 15.000,00$$
$$\text{Iva } 10\% = € 1.500,00$$

-realizzazione di nuova pavimentazione a seguito delle lavorazioni impiantistiche eseguite:

$$127,49 \text{ mq} \times 80 \text{ €/mq} = € 10.199,20$$
$$\text{Iva } 10\% = € 1.019,92$$

-realizzazione di bagno interno per il rispetto dei requisiti igienico sanitari:

a corpo n. 1 bagno = € 6.000,00

Iva 10% = € 600,00

Tinteggiatura interna e ripristino degli intonaci ammalorati o aventi segni di umidità e presenza di muffe:

Soffitti 127,49 mq x 10 €/mq = € 1.274,90

Pareti 325,50 mq x 10 €/mq = € 3.255,00

Iva 10% = 452,99

Spese tecniche (pari al 10% dell'importo lavori):

(Totale lavori) x 0,1 = € 7.189,18

Cassa ingegneri 4% = € 287,57

Iva 22% = 1.644,88

Totale: € 88.202,61

4. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In funzione di quanto relazionato ai punti precedenti, vista l'analisi delle voci riguardanti il mercato immobiliare locale e le spese necessarie per l'esecuzione degli interventi sul manufatto edilizio, si quantifica il **Valore di mercato Attuale (VmA)** come segue:

$VmA = (QUOTAZIONE OMI - OPERE DA ESGUIRE)$

$(€ 139.843,95 - 88.202,61) = € 51.641,34$

diconsi Cinquantunomilaseicentoquarantuno/34

Il sottoscritto Ing. Vignola Roberto, nato a Codogno il 24/08/1987, residente ed avente studio nel comune di Somaglia in Via Cavazzi 19 e iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Lodi al n. 667;

ESPLETA LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE RICHIESTA, ATTRIBUENDO ALL'UNITA' ABITATIVA UNA VALUTAZIONE DI MERCATO ALLA DATA DEL 17/10/2023 PARI A:

€ 51.641,34

Somaglia, 13 novembre 2023

TIMBRO E FIRMA

