

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

OGGETTO: Relazione tecnica di stima di beni immobili siti in Todi fraz.
Collevalenza voc. Collina n. 104.

Il sottoscritto Geom. Carlo Pizzichini, iscritto all'albo dei Geometri di Perugia al n. 3865, libero professionista in Todi, via Maestà dei Lombardi, 5, veniva incaricato dal Sig. Marco Silvestrini Dottore Commercialista, curatore eredità beneficiata, di procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili siti in Comune di Todi fraz. Collevalenza voc. Collina n. 104, con invito ad effettuare un sopralluogo in sito, ciò al fine di accertare la reale consistenza dei beni ed altresì esprimere un imparziale giudizio di stima.

A seguito di quanto premesso il sottoscritto tecnico in data 30 settembre 2020 si recava in loco, luogo ove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione, e alla presenza della sig.ra Pasteni Martina procedeva al sopralluogo per valutare lo stato e le caratteristiche degli immobili in oggetto, sintetizzati nella presente relazione.

Il tecnico inoltre acquisiva dalla sig.ra _____, informazioni e documentazione utili all'espletamento dell'incarico stesso. In particolare veniva fornita la necessaria documentazione tecnica ed urbanistica riguardante i beni in oggetto.

BENI IMMOBILI

Si procede di seguito alla valutazione,

A1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

L'immobile oggetto di valutazione è come di seguito individuato:

COMUNE DI TODI

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
125	52	1	C/2	3	95	114	€.142,28
125	52	6	A/2	2	5,5	120	€.355,06

A2 – DESCRIZIONE DEL BENE

I beni in oggetto sopra descritti fanno parte di un fabbricato di abitazione la cui realizzazione è avvenuta anteriormente all'anno 1967, il fabbricato è presente nelle tavole catastali di impianto del 1939, successivamente è stato ristrutturato ed ampliato con C.E. n. 146 del 19-05-1986 e varianti alla medesima n. 233 del 28-07-1989 e n. 332 del 9-11-1989 ed in data 14 febbraio 1997 è stato rilasciato il certificato di agibilità.

- **Foglio 125 part.IIa 52 sub 6.** Il fabbricato da un punto di vista logistico è ottimamente ubicato in quanto si trova lungo la strada Comunale che collega la frazione di Collevallenza e quella di Chioano su un crinale con vista sulle colline circostanti sui 4 punti cardinali.

Il fabbricato si articola su 2 piani, terra, primo, la struttura è in muratura portante i solai sono in laterizio e travetti, il solaio di copertura è in travi varesi e tavelloni, la copertura è in tegole di laterizio.

Le pareti esterne sono finite ad intonaco.

Il fabbricato è diviso in n. 2 proprietà da cielo a terra e la parte oggetto della presente perizia è quella più antica del fabbricato rivolta ad Est.

Le finiture del piano primo sono di ottimo livello, gli accessori dell'appartamento come porte, sanitari, frutti sono di livello medio alto e ottimamente mantenuti.

Volendo esprimere un giudizio sul fabbricato si ritiene buono il grado di manutenzione e buono lo stato d'uso del fabbricato stesso.

Nella stessa individuazione catastale e planimetrica è inserito anche una porzione di annesso di pertinenza realizzato nelle immediate vicinanze del

fabbricato stesso destinato a box e stalletti per animali di bassa corte. In aderenza a tale manufatto è stato realizzato, sulla corte comune anche ai sub intestati ad altri proprietari, un forno in muratura di modeste dimensioni.

- **Foglio 125 part.IIa 52 sub 1**- Tale porzione di immobile catastalmente è indicato come C2 classe 3 consistenza mq. 95, piano terra, dal sopralluogo si evince che tale porzione di fabbricato è stato adibito ad appartamento, la pavimentazione è in cotto per la zona giorno e in monocottura per la camera e il bagno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera e persiane esterne sempre in alluminio color legno, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a biomassa e ventilconvettori al piano terra e radiatori in ghisa al piano primo, le porte interne sono in legno.

Tali modifiche d'uso sono state realizzate in assenza di autorizzazioni Urbanistiche ed hanno comportato modifiche interne alle tramezzature e al solaio per la realizzazione di una scala interna di collegamento e modifiche ai prospetti esterni con la modifica di una porta carrabile lato sud-est e la creazione di una finestra.

Nella valutazione finale, vista la sanabilità sia Urbanistica che strutturale, delle opere realizzate in difformità si ipotizza il costo necessario per pratiche e oneri e multe da pagare agli enti preposti. Tale cifra ammonta ad €. 12.000,00 circa.

Tale importo verrà detratto nella valutazione finale.

Volendo esprimere un giudizio sull'immobile sopra descritto si ritiene buono il grado delle finiture e buono lo stato di manutenzione.

A3 – AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per gli immobili sopra descritti, il Comune di Todi ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- C.E. n. 146 del 19-05-1986 per ristrutturazione ed ampliamento,
- Variante n. 233 del 28-07-1989 alla medesima C.E.,
- Variante n. 332 del 9-11-1989 alla medesima C.E.,
- In data 14 febbraio 1997 è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Il raffronto dello stato dei luoghi con i grafici delle autorizzazioni ha evidenziato delle difformità così riassunte:

- cambio di destinazione d'uso locali piano terra da magazzini a abitazione,
- realizzazione scala collegamento interna piano terra e piano primo con modifiche alle tramezzature,
- modifica alla apertura carrabile esterna con creazione di una finestra.

A4 – FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per tale verifica il sottoscritto tecnico ha proceduto agli accertamenti presso l'Agenzie delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di accertare le formalità gravanti sugli immobili oggetto della presente valutazione e risultano i seguenti:

- Trascrizione a favore del 12/02/1986 rp 2276 rg 2943 pubblico ufficiale CLEMENTI EVENO rep.52075 del 23-12-1985 atto compravendita;
- Trascrizione contro del 02/05/1986 rp 5323 rg 7571 pubblico ufficiale CLEMENTI EVENO rep.53315 del 10/04/1986 atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- Trascrizione a favore e contro del 27/02/1998 rp 2957 rg 3978 pubblico ufficiale ARRIVI FABIO rep.5305del 04/02/1998 divisione;

- Iscrizione contro del 30/03/1998 rp 1046 rg 5869 pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO rep.105094 del 26/03/1998 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, comunicazione n. 1517 del 17/06/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/08/2013, cancellazione totale eseguita in data 19/06/2014;
- Iscrizione contro del 29/09/2000 rp 4428 rg 21639 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA rep. 19366 del 19/06/2000 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 10/02/2001 rp 2289 rg 3242 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA SEZ.DISTACCATA DI TODI rep.32 del 11/01/2001 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione contro del 27/11/2001 rp 17783 rg 26324 pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA rep.474 del 18/10/2001 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;
- iscrizione contro del 19/03/2008 rp 1978 rg 8815 pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA SPA rp 55446 del 13/03/2008 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e dlgs 46/99, annotazione n.509 del 13/02/2013 cancellazione totale;
- Trascrizione contro del 18/09/2018 rp 15928 rg 22753 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO rp 1639/2018 del 07/08/2018 atto per causa di morte accettazione di eredità con beneficio di inventario, annotazione n.2486 del 02/07/2019 rilascio beni ai creditori.

A5 – CRITERI DI STIMA E STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il presente capitolo tratta, in forma sintetica e conclusiva, il metodo di determinazione del valore venale degli immobili oggetto della presente relazione, per il raggiungimento del quale appare congruo ed appropriato applicare quello del "più probabile valore di mercato".

Nella determinazione dei più probabili valori di mercato, lo scrivente, ha ritenuto opportuno adottare i criteri di stima analitico-comparativa e cioè ricercare il valore venale sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite su beni similari; tenendo altresì presenti in maniera analitica tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in parola (ubicazione, stato d'uso, conservazione, vetustà, accessibilità, infrastrutture, viabilità, servitù, varianti agli strumenti urbanistici, locazioni, vincoli contrattuali, ecc.), che concorrendo nel giudizio di stima, influiscono in maniera crescente o decrescente, nella attribuzione del " PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ", tutto ciò naturalmente riferito a situazioni " ordinarie " e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Sulla base delle sopracitate considerazioni ed a seguito di opportune indagini estimative, tanto sugli elementi di consistenza propri, già descritti (sui quali pesano comunque fattori di detrazione non trascurabili, quali la vetustà, l'assenza di autorizzazioni), quanto sui valori di mercato correnti in materia di compravendita immobiliare, oggi in forte flessione anche nel territorio umbro, urbanizzato o rurale che sia, si è determinato il valore attraverso l'applicazione di quotazioni medie euro/superficie ricavate da minimi e massimi di scambio registrati nell'ultimo periodo su beni analoghi. Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla " superficie netta " e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

TOTALE

€. 133.050,00

ELENCO ALLEGATI

1. – Visure catastali
2. – planimetrie urbane scala 1:200;
3. – Estratti di mappa in scala 1:2000;
- 4.- Atlante Fotografico;
- 5,- Ispezioni Ipotecarie

* * * * *

Tanto dovevo per assolvere l'incarico ricevuto.

Todi, 22 gennaio 2021

Il Tecnico

Geom. Carlo Pizzichini

