

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari
(N. 218/2014 R.G.E)

Ubicazione degli immobili:

Via del Progresso n° 1 – MARSCIANO (PG)

Proprietà:

Sig.ri ! OMISSIS

Tecnico Stimatore: Geom. Angelucci Antonello

Montefalco li 19/07/2017

INDICE

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

<i>PREMESSA</i>	3
<i>IDENTIFICAZIONE DEL BENE</i>	3
<i>DESCRIZIONE DEL BENE</i>	4
<i>CORRISPONDENZA URBANISTICA</i>	5
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	6
<i>STIMA DEL BENE E CONCLUSIONI</i>	8

Inoltre sono presenti due allegati:

- ALLEGATO "A" Planimetrie – Foto – Atti autorizzativi
- ALLEGATO "B" Comunicazioni – Verbali - Spese



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Angelucci Antonello, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3929, in qualità di Esperto Tecnico e su incarico affidatogli dal Tribunale di Spoleto per la redazione di una relazione tecnica e di stima relativa all'esecuzione immobiliare N. 218/2014 R.G.E. promossa dalla Unicredit SPA contro *OMISSIS* e *OMISSIS*, si è recato nei giorni scorsi, presso l'immobile oggetto di stima, al fine di visionarne ed accertarne la consistenza, lo stato di manutenzione e di conservazione, e quindi stimare il più probabile valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si ricaverebbe da una sua possibile vendita.

L'immobile in oggetto non si presta alla suddivisione in più lotti, pertanto, di seguito, si procede alla stima del lotto unico.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La perizia di stima interessa la porzione di un fabbricato adibita a civile abitazione sita nel centro storico di Marsciano (PG) in Via del Progresso n° 1.

Il fabbricato oggetto di stima, non risulta di particolare pregio, ma lo stesso è situato nelle immediate vicinanze di vari punti di interesse quali il Palazzo Comunale, il Palazzo Pietromarchi, antica e massiccia costruzione trecentesca oggi finemente restaurata nel quale è contenuto il Museo dinamico del laterizio, e la chiesa di San Giovanni Battista con campanile ottocentesco.

Per la planimetria catastale, l'immagine aerea del luogo, lo stralcio del P.R.G. e foto panoramiche si rimanda all'allegato "A", pagina 1.



DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato di tipo unifamiliare è disposto su quattro livelli di piano più una soffitta, presenta un unico accesso dal piano terra e una scala interna di collegamento dei vari piani.

L'abitazione è identificata al vigente Catasto Fabbricati, con foglio 144 particella 230, Cat. A/3, Classe 2 vani 8 e rendita di Euro 404,90 e risulta intestata ai Sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS*. La zona ove l'immobile è ubicato, è identificata nel P.R.G. vigente del Comune di Marsciano come zona "AB" (edifici di valore storico ambientale), sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004.

Il piano terra del fabbricato, è composto da soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio/lavanderia; il piano primo è composto da cucina e sala; il piano secondo da disimpegno bagno e camera; il piano terzo da due camere la soffitta è accessibile da una scala, ma non è abitabile ed è utilizzata come ripostiglio.

Le murature sono di mattoni ai primi tre piani e di occhialoni all'ultimo livello ; i solai sono in ferro con voltine intonacate, mentre la copertura è in legno e piastrelle di laterizio con copertura in coppi.

Esternamente, la facciata di ingresso del fabbricato presenta un intonaco fatiscente, mentre la facciata retrostante non è intonacata.

Tutte le stanze sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate. Internamente il fabbricato si presenta in un normale grado di finitura con piastrelle di ceramica, porte tamburate ed infissi esterni di alluminio in normale stato di conservazione.

I due bagni presentano finiture normali, l'impianto di riscaldamento è con termosifoni e caldaia autonoma a gas in normale stato di manutenzione; il tutto, non adeguato alla normativa vigente.



Per quanto riguarda l'impianto elettrico, dalla sola indagine visiva, non risulta adeguato alla normativa attuale.

La soffitta si presenta allo stato grezzo senza neanche l'intonaco alle pareti; ha un'altezza in colmo di circa 140cm, pertanto non è abitabile; tuttavia, avendo accesso tramite una rampa di scale, la stessa è utilizzata come ripostiglio.

Si fa presente che la copertura si trova in pessimo stato di conservazione con elementi quali travi, travetti e piastrelle irreparabilmente compromessi e sono presenti evidenti segni di infiltrazioni d'acqua.

Per la documentazione fotografica, si rimanda all'allegato "A", pagina 3.

CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE

A seguito di una ricerca negli archivi del Comune di Marsciano, per il fabbricato in questione, non risulta rilasciata alcuna autorizzazione urbanistica.

Il fabbricato risulta regolarmente accatastrato e dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che la situazione catastale non è perfettamente corrispondente allo stato di fatto.

Più precisamente, le differenze riscontrate sono le seguenti:

- Piano terra: demolizione del fondello che delimitava l'ingresso, diversa posizione del fondello tra la lavanderia e il w.c.;
- Piano secondo: realizzazione di un fondello per la creazione di un bagno;
- Piano terzo: chiusura di una delle due finestre della camera.

Urbanisticamente le opere interne, sono regolari in quanto realizzabili senza titolo abilitativo (art. 118 L.R. 1/2015).

La chiusura della finestra della camera, invece, è un intervento classificabile come restauro e risanamento conservativo (art. 7, co. 1, lett. c della L.R. 1/2015); intervento per il quale andava richiesto un titolo abilitativo (S.C.I.A.) con relativa Autorizzazione Ambientale della Soprintendenza in quanto trattasi di un fabbricato sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004;



mancando il titolo abilitativo, viene a configurarsi come difformità di carattere urbanistico-edilizia sanabile ai sensi della L. 47/85 e L.R. Umbria 1/2015.

Per le copie delle planimetrie catastali si rimanda all'allegato "A", pagina 7.

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

PROVENIENZA

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale dei beni oggetto di stima e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento al certificato notarile redatto dall'Avv. Marco Galletti in data 14/10/2014.

La stessa termina la ricostruzione ventennale con l'atto notarile del 28/09/2006 rep. 209287/35905, con il quale i Sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* acquistano l'immobile in oggetto dalla Sig.ra *OMISSIS*

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Su richiesta dello scrivente, l'ufficio di Stato Civile e Demografico del Comune di Marsciano dichiarava che i Sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* sono residenti (con i loro familiari di cui all'allegato certificato di stato di famiglia) a Marsciano, in via del Progresso n° 1, e che hanno contratto matrimonio il *OMISSIS* a *OMISSIS*

Il sottoscritto per ottenere il rilascio del richiesto "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" si è recato, per ben due volte, presso gli Uffici del Servizio demografico del Comune di *OMISSIS* i cui dipendenti, nonostante una puntuale ricerca, non sono riusciti a rintracciare tale documento. In mancanza dello stesso, che risulta quindi irreperibile, si fa riferimento alla dichiarazione contenuta nel certificato notarile redatto dall'Avv. Marco Galletti (pag. 4) secondo la quale gli esecutati sono coniugati in comunione legale dei beni.



VINCOLI E GRAVAMI

Dalla relazione si evincono i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di € 200.000,00 (duecentomila /00) iscritta il 06/10/2006 ai n° 7679 reg. part. e 33900 reg. gen., a favore della Banca per la Casa s.p.a., a garanzia di mutuo di € 100.000,00 (centomila/00) concesso ai *OMISSIS* e *OMISSIS*
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Spoleto il 16/09/2014 ai n° 14873 reg. part. e 19301 reg. gen., contro i Sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* a favore di Unicredit s.p.a.

Di seguito vengono stimati i costi per la cancellazione degli atti pregiudizievoli precedentemente elencati:

- Ipoteca volontaria iscritta il 06/10/2006 ai n° 7679 reg. part. e 33900 reg. gen.

Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria

- Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 16/09/2014 ai n° 14873 reg. part. e 19301 reg. gen.

Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 200,00 per imposta fissa

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli di circa € 329,00.

Per il certificato di stato di famiglia e richiesta dell'estratto per riassunto del certificato di matrimonio si rimanda all'allegato "A", pagina 11.



STIMA DEL BENE E CONCLUSIONI

Come già relazionato in premessa l'immobile oggetto della presente non si presta alla suddivisione in più lotti, pertanto si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato del singolo bene.

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico – comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame, e per quanto riguarda il fabbricato il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici dei quali il fabbricato è dotato (impianto termico, elettrico, idrico – sanitario, televisivo, ecc.), e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

In base alle ricerche ed agli studi eseguiti sulla zona, si ritiene di poter adottare un valore di **€/mq 700,00**.



L'immobile ha una superficie commerciale rispettivamente di 35,28mq al piano terra, di 36,12mq al piano primo, di 36,12mq al piano secondo, di 39,48mq al piano terzo e di 13,82 al piano quarto (soffitta), per un totale di 160,82mq commerciali così calcolati:

PIANO TERRA

- Abitazione di mq $35,28 \times 1,00 = 35,28\text{mq}$

PIANO PRIMO

- Abitazione di mq $35,28 \times 1,00 = 36,12\text{mq}$

PIANO SECONDO

- Abitazione di mq $35,28 \times 1,00 = 36,12\text{mq}$

PIANO TERZO

- Abitazione di mq $35,28 \times 1,00 = 39,48\text{mq}$

PIANO QUARTO

- Soffitta di mq $39,48 \times 0,35 = 13,82\text{mq}$

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = $35,28+36,12+36,12+39,48+13,82 = 160,82\text{mq}$

Il valore attribuito all'immobile viene pertanto così calcolato:

fabbricato ad uso abitazione posto al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, censito con foglio 144 part. 230.

$160,82\text{mq commerciali} \times 700,00/\text{mq} = \text{€ } 112.574,00$

VALORE INIZIALE DI STIMA = € 112.574,00



Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate del fabbricato:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 16.886,10
- spese di cancellazione delle formalità € 329,00
- sanzione minima per mancanza del titolo abilitativo € 1.200,00
- spese vive per l'aggiornamento catastale € 50,00
- spese tecniche:
 - € 600,00 per aggiornamento catastale
 - € 2.400,00 per pratica edilizia sanatoria e autorizzazione ambientale
 - € 500,00 per certificato (o dichiarazione sostitutiva) di agibilitàTotale € 3.500,00
- contributo integrativo 5% e IVA su spese tecniche € 983,50

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 22.948,60

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 89.625,40

Il valore arrotondato del lotto unico è pari ad € 89.600 (euro ottantanovemilaseicento/00).

Il tecnico
Geom. Angelucci Antonello

