

## RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari  
(N. 3/2014 R.G.E)

Ubicazione degli immobili:

Fraz. Schiavo, Via Guido Rossa n° 6 – MARSCIANO (PG)

Proprietà:

OMISSIS

Tecnico Stimatore: Geom. Angelucci Antonello

Montefalco lì 04/02/2016



## INDICE

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

|                                                     |   |
|-----------------------------------------------------|---|
| <i>PREMESSA</i> .....                               | 3 |
| <i>DESCRIZIONE DEI BENI</i> .....                   | 4 |
| <i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i> ..... | 5 |
| <i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....         | 6 |
| <i>STIMA DEI BENI E CONCLUSIONI</i> .....           | 6 |

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. 3/2014 R.G.E. promossa dalla OMISSEIS " contro la OMISSEIS ", 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.

## *DESCRIZIONE DEI BENI*

La perizia di stima interessa un appartamento e una cantina posti in una palazzina sita a Marsciano, Fraz. Schiavo, Via Guido Rossa n° 6.

La zona ove l'immobile è ubicato, è identificata nel P.R.G. vigente del Comune di Marsciano come zona "CA" (aree residenziali di espansione a bassa densità edilizia).

Il fabbricato è di recente realizzazione, più precisamente è stato terminato nell'anno 2009; lo stesso è composto da quattro piani fuori terra più uno interrato ed è provvisto di ascensore; la struttura portante è in Cemento armato con tamponature di laterizio. Esternamente il fabbricato è parte intonacato e tinteggiato, parte rivestito con mattoni a faccia-vista. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e tapparelle avvolgibili.

Inoltre, il fabbricato è dotato di ampi spazi adibiti a parcheggi.

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo del fabbricato ed è identificato al vigente Catasto Fabbricati, con foglio      particella      sub      , Cat. A/2, Classe 3 vani 3, rendita di Euro 201,42. Lo stesso ha una superficie commerciale di circa 48mq, non è stato mai abitato, ed è costituito da ingresso, cucina, disimpegno, camera, bagno e due piccoli terrazzi. Le finiture interne risultano accurate con pavimenti tutti in parquet tranne nel bagno e nell'angolo cottura che sono in piastrelle di gres; il portoncino di ingresso è blindato e le porte interne (delle quali due a scomparsa) sono tamburate di media qualità.

Gli impianti, idrico-sanitario ed elettrico, recentemente realizzati, risultano dalla sola indagine visiva a norma.

Il locale cantina è posto al piano interrato dello stesso fabbricato ed è identificato al vigente Catasto Fabbricati, con foglio      particella      sub      , Cat. C/2, Classe 2, 5mq, rendita di Euro 14,20. Lo stesso ha una superficie commerciale di circa 6mq, ha la pavimentazione in quarzo ed è provvisto di



una porta in lamiera zincata al momento senza serratura in quanto mai utilizzato.

Per questo motivo, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accedere all'interno del vano cantina, ma sono state fatte comunque delle foto interne attraverso un sopraluce della porta.

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

### *CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE*

A seguito di una ricerca negli archivi del Comune di Marsciano, per il fabbricato in questione, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 4563 del 14/02/2005 è una D.I.A. in variante n° 6585/2007.

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

C'è comunque da segnalare che all'interno dell'appartamento non è stato realizzato il muro divisorio all'interno della camera da letto, come previsto negli elaborati di progetto; trattandosi però di opere interne, sono urbanisticamente regolari in quanto realizzabili senza titolo abilitativo.

Si fa presente inoltre che in data 07/04/2009 è stata richiesta al Comune di Marsciano la certificazione di agibilità per l'intero edificio, ma la stessa non è stata ancora rilasciata dal Comune in quanto in attesa della documentazione integrativa richiesta con lettera in data 20/11/2010.

Per le planimetrie e copie degli atti autorizzativi si rimanda all'allegato "A", pagina 10.



## *PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI*

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 alla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Dr. Roberto Dante Cogliandro in data 11/06/2014.

La stessa termina la ricostruzione ventennale con l'atto notarile del 01/07/2009 rep. 53549/18546, con il quale la società "Asso-ter srl" acquista gli immobili in oggetto dalla società "Immobiliare Sant'Alfredo srl".

Dalla relazione si evincono i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria del 10/07/2006 a favore della OMISSE,  
a garanzia di mutuo concesso alla "  
seguita dai seguenti annotamenti;
- Restrizione di beni del 09/02/2009, con la quale è stata svincolata,  
insieme ad altri beni, la particella sub .
- Frazionamento in quote, del 09/02/2012, con il quale è stata individuata  
la quota di ipoteca della particella sub

## *STIMA DEI BENI E CONCLUSIONI*

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 e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche che vanno opportunamente tenute in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato dell'immobile preso in esame.

il valore attribuito all'immobile viene così calcolato:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano primo di mq 48 commerciali per un valore pari a € 81.600,00 (ottantunomilaseicento);
- cantina posta al piano interrato di mq 6 commerciali per un valore pari a € 4.800,00 (quattromilaottocento);

**Il valore dell'immobile, sulla base del calcolo sopra effettuato, può essere ragionevolmente stimato in € 86.400 (ottantaseimilaquattrocento).**

Il tecnico  
Geom. Angelucci Antonello

