

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari
(N. 313/2014 R.G.E)

Ubicazione degli immobili:

Via Fonte Pino n° 28 – Loc. San Giovanni di Baiano - SPOLETO (PG)

Proprietà:

Sig.ri 

Tecnico Stimatore: Geom. Angelucci Antonello

Montefalco lì 11/07/2017

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 E CATASTALE</i>	6
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	7
<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. 313/2014 R.G.E. promossa dalla Unicredit SPA contro [REDACTED], 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.

Si precisa che l'accesso all'immobile è stato possibile solo dopo la nomina di un custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in quanto i proprietari risultano irreperibili.

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 un appartamento ad uso residenziale ed un garage siti a Spoleto (PG) Loc. San Giovanni di Baiano, Via Fonte Pino n° 28, il quale è identificato al vigente Catasto Fabbricati, al foglio 182 particella 106 subalterno 4, Cat. A/3, Classe 4 di vani 5 e rendita di Euro 322,79 e particella 106 subalterno 5, Cat. C/6, Classe 2 di 15mq e rendita di Euro 23,24 e risultano intestati ai Sig.ri [REDACTED]

La zona ove l'immobile è ubicato, è identificata nel P.R.G. vigente del Comune di Spoleto come "Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo (B4)".

Per la planimetria catastale, l'immagine aerea del luogo e la documentazione fotografica panoramica si rimanda all'allegato "A", pagina 1.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare disposto su tre livelli di piano, mentre il garage è posto al piano terra.

L'accesso all'appartamento avviene da una scala in comune con l'appartamento del piano primo.

Il fabbricato, costruito presumibilmente nella metà degli anni '60, ha la struttura portante in muratura di pietra al piano terra e tufo ai piani sovrastanti.

La copertura in legno con sovrastante manto in tegole.

L'appartamento è, composto da soggiorno, tinello con angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno e ripostiglio e un terrazzo in parte coperto da una pensilina, si presenta in normale stato di conservazione con finiture discrete;

Esternamente il fabbricato è parte intonacato, parte in pietra a faccia vista.

Tutte le stanze sono provviste di doppi infissi, uno interno in ferro e uno esterno in alluminio con doppi vetri con interposte delle tapparelle avvolgibili. la porta di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in normale stato di conservazione.

Il pavimento delle stanze è in piastrelle di gres di recente realizzazione, mentre nel bagno ci sono piastrelle di ceramica risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato; le terrazze sono pavimentate con piastrelle di graniglia; in generale tutti i pavimenti si presentano in normale stato di conservazione.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico, nonostante sembra di recente ammodernato, non risulta conforme alla normativa attuale.

L'impianto di riscaldamento è composto da termoconvettori, alimentati da un bollitore elettrico posto nel sottotetto; il tutto, non adeguato alla normativa vigente.

Il garage è posto al piano terra dello stesso fabbricato ed ha una superficie utile di circa 15mq, ha la pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate; è provvisto di una porta di ingresso in ferro e di una finestra.

Al suo interno è presente un soppalco di circa 10mq.

La superficie commerciale degli immobili oggetto di stima viene calcolata come di seguito:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

- Appartamento di mq $98,26 \times 1,00 = 98,26\text{mq}$
 - Terrazzo di mq $12,35 \times 0,25 = 3,09\text{mq}$
- TOTALE = $98,26 + 3,09 = 101,35\text{mq}$

GARAGE AL PIANO TERRA

- garage di mq $18,40 \times 0,50 = 9,20\text{mq}$

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = $101,35 + 9,20 = 110,55\text{mq}$

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

CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE

In data 09/11/2016 è stata presentata una richiesta di accesso agli atti al comune di Spoleto per ricercare i precedenti atti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di stima.

Successivamente, in data 25/11/2016, il Comune di Spoleto ha risposto comunicando che a causa degli eventi sismici iniziati il 24/08/2016 gli archivi del Comune erano inagibili, pertanto non era possibile effettuare ricerche di pratiche edilizie.

Tale situazione si è protratta fino alla metà di giugno 2017, quando è stato possibile riprendere le ricerche delle pratiche edilizie.

Le ricerche sono terminate il giorno 11/07/2017, e si è potuto constatare che non ci sono atti autorizzativi urbanistici per la costruzione del fabbricato in oggetto.

Inoltre, si è potuto verificare che nell'atto di compravendita tra i Sig.ri , si dichiarava che il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e lo stesso non era soggetto a condono edilizio, pertanto l'immobile può considerarsi conforme allo strumento urbanistico vigente.

Dal sopralluogo effettuato si evince che nei tempi recenti, l'appartamento ha subito degli interventi di manutenzione come rifacimento parziale dei pavimenti, tinteggiature, parziale ammodernamento degli impianti, la demolizione di un tramezzo e posizionamento di una nuova porta nel disimpegno della zona notte; queste ultime due opere non costituiscono una difformità in quanto con le norme attuali sarebbero eseguibili senza titolo abilitativo.

L'unica operazione da eseguire, eventualmente, sarebbe una variazione catastale per aggiornare gli elaborati alla situazione reale rilevata sul posto.

Per le copie dei precedenti atti autorizzativi e delle planimetrie catastali si rimanda all'allegato "A", pagina 8.

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 dal Notaio Dr. Carlo Pennazzi Catalani in data 22/06/2015.

La stessa termina la ricostruzione ventennale con l'atto notarile del 29/06/2007 rep. 22817/5255, con il quale i [REDACTED] hanno venduto gli immobili in oggetto ai [REDACTED].

VINCOLI E GRAVAMI

Dalla relazione si evincono i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00) iscritta il 03/07/2007 al n° 979 reg. part. e 3799 reg. gen., a favore di Banca per la Casa s.p.a., a garanzia di mutuo di € 130.000,00 (centotrentamila/00) concesso ai [REDACTED].
- Pignoramento immobiliare trascritto il giorno 22/01/2015 al n° 163 reg. part. e n° 195 reg. gen., contro i Sig.ri [REDACTED] 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 03/07/2007 al n° 979 reg. part. e 3799 reg. gen.

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

- Pignoramento immobiliare trascritto il giorno 22/01/2015 al n° 163 reg. part. e n° 195 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 pari a circa € 329,00.

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 1.100,00**.

Gli immobili hanno una superficie commerciale di 110,55mq come dal calcolo precedente, pertanto il valore attribuito agli immobili viene così calcolato:

appartamento posto al piano secondo e garage al piano terra, il tutto censito con foglio 182, part. 106 sub 4, e sub 5.

$$\underline{110,55\text{mq commerciali} \times 1100/\text{mq} = \text{€ } 121.605,00}$$

VALORE INIZIALE DI STIMA = € 121.605,00

Si fa presente che, prima della realizzazione dell'atto di vendita dei beni del presente lotto, occorrerebbe effettuare la variazione catastale per regolarizzare le planimetrie con la situazione reale rilevata sul posto.

Pertanto, alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- 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 € 18.240,75
- spese di cancellazione delle formalità € 329,00
- spese vive per variazione catastale € 50,00
- spese tecniche per la variazione catastale: € 300,00
- contributo integrativo 5% e IVA su spese tecniche € 84,30

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 19.004,05

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 102.600,95

**Il valore arrotondato del lotto unico è pari ad € 102.600,00
(euro centoduemilaseicento/00).**

Il tecnico
Geom. Angelucci Antonello