



RELAZIONE DI STIMA INERENTE GLI IMMOBILI (APPARTAMENTO E GARAGE) SITI IN COMUNE DI TERNI VIA MONTE TOTAGNA, 182.

PREMESSA

Con riferimento all'incarico ricevuto dal Dottore Commercialista Enrico Sillani, la sottoscritta Geom. Tiziana BITTOLO con studio in Terni Viale Bramante 3/A, iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n°1210, ha redatto la presente valutazione in risposta agli specifici quesiti posti dal committente come di seguito elencati:

- 1) Identifichi i beni immobili, e li descriva, indicando consistenza, confini e mappali;**
- 2) ne determini il valore al prezzo di mercato;**
- 3) verifichi se siano stati costruiti in base a licenza o concessione edilizia ed in conformità alla stessa;**
- 4) in caso di assenza della licenza o concessione ovvero di difformità della stessa, verifichi se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità ai sensi della legislazione urbanistica vigente.**

In relazione ai quesiti posti, la presente relazione è stata articolata nei seguenti paragrafi:

A. - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI – CONFINI

B. – DESCRIZIONE SINTETICA E CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

C. - CONSISTENZA DEI SINGOLI IMMOBILI

D. – TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

E. - DIFFORMITA' CATASTALI – REGOLARIZZAZIONI E COSTI

F. – DIFFORMITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE – SANABILITA' E COSTI

G. – VALUTAZIONE BENI IMMOBILI



SVOLGIMENTO

A. - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI - CONFINI

2

I beni immobili di che trattasi sono in proprietà della **OMISSIS** e sono costituiti da una unità immobiliare ad uso residenziale con annesso garage, il tutto sito in Terni, Via Monte Totagna, 182.

Gli immobili suddetti catastalmente risultano in proprietà alla **OMISSIS per i diritti di 1/1 della P.P..**

– **Appartamento di civile abitazione sito in Terni, Via Monte Totagna, 182** (P.1-P.2), distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 87 particella 1776 subalterno 18**, Cat. A/2, Cl. 8[^], vani catastali 2,5, R.C. €. 232,41.

Confini: Proprietà Sig. **OMISSIS** (sub 19), Proprietà Sig **OMISSIS** (sub 17), area comune sui restanti lati (p.lla 1776 e p.lla 1176 sub 60).

– **Garage sito in Terni, Via Monte Totagna, snc** (P.S1), distinto al catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 87 particella 1776 subalterno 35**, Cat. C/6, Cl. 8[^], consistenza 17 mq, R.C. €. 35,12.

Confini: Proprietà Sig.ra **OMISSIS** (sub 36 e sub 5), Proprietà **OMISSIS** (sub 4), Proprietà **OMISSIS** (sub 34), area comune (sub 65).

Si precisa che tutte le planimetrie catastali, gli estratti delle mappe catastali, le visure catastali, gli elaborati grafici planimetrici catastali con gli elenchi dei subalterni relativi a tutti gli immobili trattati nella presente relazione vengono allegati quale parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale come "ALLEGATO N°2"

B. – DESCRIZIONE SINTETICA E CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI.

– **Appartamento di civile abitazione sito in Terni, Via Monte Totagna, 182.**

L'edificio di recente costruzione (anno 2010, ultimato ed agibile dal 2015) di cui è parte la porzione immobiliare in esame, è sito nella zona periferica del Comune di Terni, in Loc. Toano, Via Monte Totagna, n. 182; lo stesso è sviluppato su tre piani fuori terra e uno entro terra di una schiera di fabbricati plurifamiliari.

La zona è servita nelle immediate vicinanze da tutte le infrastrutture sociali e commerciali.



La struttura dell'edificio è in C.A., i solai interpiano sono in latero-cemento, il solaio di copertura è a falde con struttura in legno lamellare e manto di copertura in lamiera di rame, le pareti perimetrali sono in laterizio, le tramezzature interne sono in parte di cartongesso ed in parte in laterizio.

L'appartamento, destinato a civile abitazione è sviluppato su due livelli piano primo e secondo; attualmente è composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera bagno e balcone, il tutto accessibile dal vano scala interno che si sviluppa dal piano primo all'ingresso del piano secondo.

3

Le pavimentazioni interne sono in monocottura 30x30 nella zona giorno ed in parquet nella camera.

La scala interna è a rampa unica con struttura in muratura.

Il bagno ha la pavimentazione in ceramica e le pareti rivestire in ceramica.

L'angolo cottura ha le pareti rivestite in ceramica.

Tutte le pareti interne in laterizio, sono intonacate e tinteggiate; le tramezzature in cartongesso sono tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato color legno scuro, gli infissi delle finestre sono in legno con vetro termico e persiane in alluminio verniciato.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

Il bagno è dotato di vaso igienico, doccia, bidet e lavabo.

Il balcone ha pavimento in gres e parapetti in ferro verniciato.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano, e dovrebbe avvenire con l'utilizzo di un generatore a produzione di acqua calda sanitaria posta all'esterno sul portico d'ingresso, i radiatori sono in alluminio.

N.B.: Al momento del sopralluogo detto generatore di calore risulta assente.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico-sanitario, impianto citofonico e TV.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

Non è stata fornita l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Si precisa che al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e cose.

– Garage sito in Terni, Via Monte Totagna, snc, lo stesso è ubicato al piano seminterrato, accessibile dalla strada pubblica mediante rampa e corsia comune con gli altri beni.

La struttura dell'edificio è in C.A., le tamponature interne sono in blocchetti di cls verniciati.

Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento liscio, l'infisso di ingresso è del tipo avvolgibile in alluminio zincato.

L'impianto elettrico è del tipo a canalina; il bene è provvisto di impianto idrico e scarico.



C. - CONSISTENZA DEI SINGOLI IMMOBILI

| LOTTO | IDENT. IMMOB. | DESCRIZIONE FABBRICATO | IDENTIFICATIVO CATASTALE | DESTINAZIONE | Superficie lorda fabb.mq |
|--------------|----------------------|---|---|------------------------|---------------------------------|
| 1 | A | Appartamento di civile abitazione sito in Terni, Via Monte Totagna n.182. | catasto fabbricati del Comune di Terni Fg. 87 part. 1776 sub 18 | APPARTAMENTO (P.1-P.2) | Mq 67,00 |
| | | | | BALCONE | Mq 1,70 |
| | B | Garage sito in Terni Via Monte Totagna snc. | catasto fabbricati del Comune di Terni Fg. 87 part. 1776 sub 35 | GARAGE (P.S1) | Mq 16,10 * |

(*) superficie assentita desunta degli elaborati progettuali.

D.- TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

Per quanto riguarda i titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione del Complesso edilizio in esame, risulta, che sulla base delle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico e Archivio del Comune di Terni è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 545 ADOTTATO IN DATA 21/12/2007 E RILASCIATO IN DATA 18/03/2008 PROT. 44936/08;
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 186 ADOTTATO IN DATA 12/05/2010 E RILASCIATO IN DATA 14/06/2010 CON P.G. 104397;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA', DOMANDA PROT. 155738 DEL 17/09/2010 ADOTTATO IN DATA 25/05/2015.

E. - DIFFORMITA' CATASTALI – REGOLARIZZAZIONE E COSTI

Le verifiche per le difformità catastali sono state eseguite tra lo stato di fatto rilevato direttamente sul posto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Relativamente all'appartamento di cui al punto A, non si rileva alcuna difformità.

Relativamente al garage di cui al punto B, non si rileva alcuna difformità, ma lo stesso a seguito della messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al Titolo Abilitativo assentito, dovrà essere aggiornato mediante presentazione di pratica catastale DOCFA in variazione per un importo oltre oneri di complessivi **€. 500,00 (cinquecento/00)**.



F. - DIFFORMITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE – SANABILITA' E COSTI

Relativamente all'appartamento di cui al punto A: Dalle verifiche effettuate tra i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Terni e lo stato di fatto risulta che le altezze reali sono maggiori di quelle indicate nei progetti, in quanto non risulta realizzata la controsoffittatura ad una altezza di ml 3,30 del locale soggiorno.

Relativamente al garage di cui al punto B: Dalle verifiche effettuate tra i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Terni e lo stato di fatto risulta che il bene presenta una superficie maggiore rispetto a quella assentita, dovuta all'errato posizionamento dell'infisso di ingresso rispetto alla corsia comune, ed una approssimazione generica nella grafica del rilievo.

Per quanto sopra, essendo l'unità immobiliare di che trattasi facente parte di una lottizzazione edilizia denominata " Il Fontanile" (comprendente più comparti) e in particolare del Comparto "5", costituito da diverse unità immobiliari per le quali non è possibile al momento effettuare una verifica dettagliata complessiva al fine di stabilire le volumetrie effettivamente realizzate, in quanto, andrebbero verificati i volumi dell'intero comparto, lo scrivente, cautelativamente, non avendo al momento la possibilità di accertare la sanabilità del bene in esame in funzione dell'eccedenza della cubatura realizzata, se ne prevede la sua rimessa in pristino, apportando al valore ordinario dell'immobile in questione un deprezzamento congruo (Cfr. tabella delle valutazioni).

I costi stimati dallo scrivente per le demolizioni delle opere abusive non sanabili, per le rimozioni, e ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto per gli adeguamenti alle vigenti normative ecc. ammontano complessivamente ad **€ 2.000,00 (Duemila/00)**.

G. - VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Lo scopo della stima in questione porta ad identificare il dato ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile al bene in argomento sulla base delle condizioni accertate sul mercato immobiliare.

Ciò premesso, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo, valutando i principali elementi differenziali intrinseci ed estrinseci (ubicazione, superfici, destinazioni, piano, vetustà, congiuntura economica, ecc.), che possono



contribuire al relativo apprezzamento dei singoli beni sulla base delle quotazioni di mercato.

Le fonti d'informazione ufficiali dalle quali si sono desunte le informazioni di mercato, per la ricerca di beni simili e confrontabili a quello da stimare, sono state principalmente atti di compravendita tra privati.

Per conferma si sono consultate anche fonti d'informazioni ufficiose quali agenzie immobiliari, tecnici esperti del settore e riviste specializzate quali il Listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalle Camere di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni, ed il Consulente Immobiliare, comunque certamente attendibili.

È evidente che nello stabilire il valore medio mq di riferimento si è tenuto in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa il settore edilizio.

Tenendo presente tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e la sua ubicazione, risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi discreta e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali,** fino allo spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione,** fino allo spessore massimo di 25 cm;
- d) 75% delle mansarde,** con altezza media minima mt 2,40;
- e) 35% dei sottotetti non abitabili (mansarda),** con altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50;
- f) 80% soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali,** altezza media minima mt 2,40;
- g) 15% dei soppalchi non abitabili;**
- h) 80% delle verande (con finiture analoghe ai vani principali);**



- i) 60% delle verande (con finiture non analoghe ai vani principali);**
- l) 60% delle taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali),** altezza media minima mt 2,40;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari,** applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei terrazzi e logge,** applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca),** applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 35% dei portici e patii,** applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 10% corti e cortili,** applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%;
- f) 15% dei giardini e aree di pertinenza di appartamento,** applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%;
- g) 10% dei giardini e aree di pertinenza di ville e villini,** applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali),** ad una altezza minima di mt 1,50;
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali),** ad una altezza minima di mt 2,40;
- c) 15% per locali tecnici,** fino ad una altezza minima di mt 1,50;
- d) 45% per box (in autorimessa collettiva),** dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
- e) 50% per box (non collegato ai vani principali),** dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
- f) 60% per box (collegato ai vani principali),** dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
- g) 35% per Posti auto coperti (in autorimessa collettiva),** dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di



qualità ambientale.

| DESTINAZIONE | Superficie lorda fabb.mq | Coefficiente di ragguaglio | Superficie lorda commerciale raaa. (mq) | Valore Unitario €/mq | Valore di mercato (Euro) | Detrazione per regolarizzazioni Edilizie (Euro) | Detrazione per regolarizzazioni Catastali (Euro) | Valore Totale (Euro) |
|--|-----------------------------|-------------------------------|---|-------------------------|-----------------------------|---|--|--|
| APPARTAMENTO (P.1- P.2) catasto fabbricati del Comune di Terni Fg. 87 part. 1776 sub 18 | 67,00 | 100% | 67,00 | 1.300,00 | € 87.100,00 | 2000 € | | DETRAZIONE AL VALORE TOTALE DI € 5.500,00, PER REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE E CATASTALI |
| BALCONE | 1,70 | 25% | 0,43 | | € 559,00 | | | |
| GARAGE (P.S1) catasto fabbricati del Comune di Terni Fg. 87 part. 1776 sub 35 | 16,10 | 60% | 9,66 | | € 12.558,00 | | | |
| Totale | | | | | € 100.217,00 | € 2.000,00 | € 500,00 | € 97.717,00 |

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Terni, li 10/02/2020

Il Tecnico
Geom. Tiziana Bittolo

Allegati in visione:

Allegato 1 – Documentazione Fotografica;

Allegato 2 – Visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa;

Allegato 3 – Dati di Mercato;

Allegato 4 – Titoli Abilitativi.