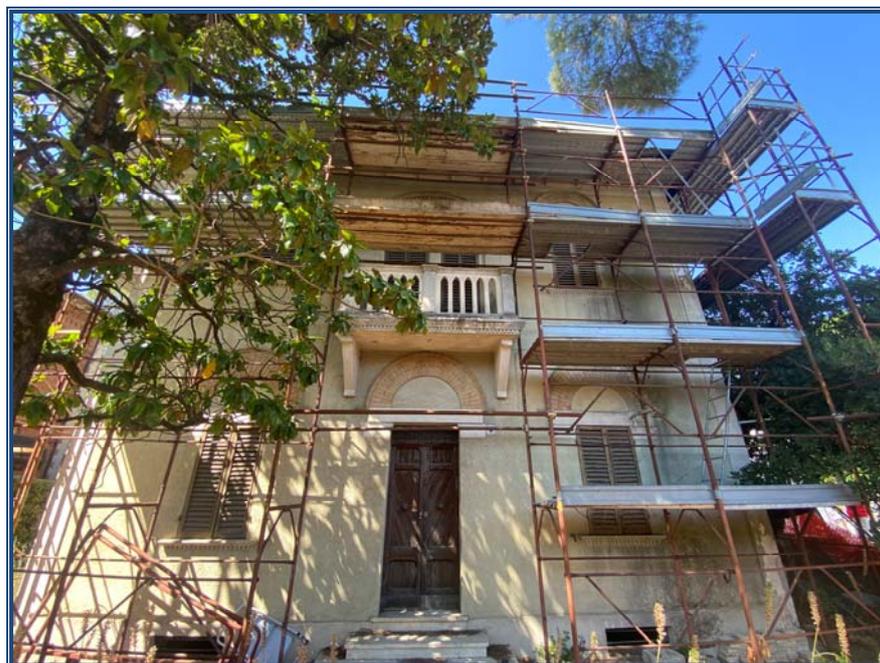


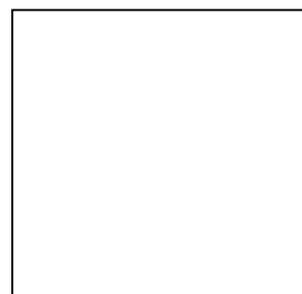
**COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
DI BENI IMMOBILI**

Redatta nell'interesse della Sig.ra 



Perugia, 16/09/2022



Nel mese di giugno 2022 la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di proprietaria di immobili siti nei Comuni di Foligno e Trevi, conferiva al sottoscritto tecnico, Dr. Diego Contini, agronomo libero professionista [REDACTED]

[REDACTED], l'incarico di **redigere relazione tecnica estimativa al fine di determinarne il più probabile valore di mercato dei beni siti in Comune di Foligno in Via Pietro Gori, identificati dalla committente come CESPITE C.**

Ricevuto l'incarico si procedeva a più sopralluoghi presso i beni oggetto di valutazione al fine di prendere visione degli stessi ed effettuare i necessari rilievi tecnici e fotografici; fotografie che vengono in parte allegate alla presente relazione anche al fine di attestare l'effettivo stato di conservazione dei medesimi. Il tecnico acquisiva inoltre, dalla committente, informazioni e documentazione utili all'espletamento dell'incarico stesso. Lo scrivente esperiva anche un accesso informatico presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia

estraendo copia di planimetrie catastali, visure catastali, tutte afferenti i beni immobili oggetto di valutazione. Per quanto concerne le indagini urbanistiche, non è stato chiesto al tecnico di effettuare ricerche per accertare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di stima.

Alla luce di tale documentazione, di quanto visto ed accertato sul posto e delle indagini eseguite lo scrivente tecnico è in grado di rispondere compiutamente all'incarico assegnatogli.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito individuati:

COMUNE DI FOLIGNO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATI A:

██████████ ██████████ —

proprietà per 1/2;

██████████ ██████████ —

proprietà per 1/2;

Fogli	Part.	Sub.	Categ.	Class	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
o				e			
221	32	2	A/2	3	6 vani	129 m <sup>2</sup>	€ 511,29
221	32	3	A/2	3	6 vani	95 m <sup>2</sup>	€ 511,29

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 176  
part. 32

A completamento di quanto sopra, si allegano visure catastali per soggetto (allegato n. 1), visure corte pertinenziale (allegato n. 2), elaborato planimetrico (allegato n. 3), planimetrie urbane (allegato n. 4), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 5) e ortofoto a colori con sovrapposizione catastale (allegato n. 6).

**N.B.**

I beni oggetto della presente relazione risultano di proprietà della committente per diritti di  $\frac{1}{2}$ .

**DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni in oggetto sono rappresentati da un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Foligno in Via Pietro Gori, con affaccio su Viale Roma. Il fabbricato si sviluppa su due piani furi terra oltre al piano sottostrada destinato a fondi e locali tecnici. L'immobile gode di una corte esterna esclusiva con accesso carrabile direttamente dalla pubblica via denominata Via Pietro Gori e con accesso pedonale da Viale Roma. Alla data del sopralluogo la corte risultava inaccessibile ed impraticabile in quanto delimitata da muro pericolante e rete da cantiere

plastificata. La palazzina risulta non agibile da decenni e recentemente è stato installato un ponteggio da cantiere su tutto il perimetro del fabbricato. Lo scrivente tecnico, accompagnato dalla committente, è riuscito a visionare solamente alcuni locali in quanto la restante porzione risultava pericolante ed inagibile. Da quanto visto sul posto e da quanto riportato nelle planimetrie catastali, l'intero compendio si articola in due piani residenziali, oltre ad un piano sottostrada destinato a fondi e locali tecnici.

Il fabbricato presenta struttura in muratura con tamponatura in laterizi intonacati e tinteggiati. Il tetto è a più spioventi con copertura in tegole e coppi e dotato di gronde e discendenti in lamiera. Da quanto visto sul posto l'intera copertura del tetto è da ristrutturare in quanto alcuni elementi sono mancanti e questo ha provocato negli anni infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti.

Dalle informazioni reperite dalla committente, il fabbricato è stato edificato antecedentemente agli anni 60 e da tale data non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

Come sopra riportato la palazzina si compone di un

piano sottostrada (inagibile alla data del sopralluogo)

che da quanto riportato in planimetria interessa una

superficie commerciale di mq 68 circa, di un piano

terra (anch'esso inagibile alla data del sopralluogo)

che da quanto riportato in catasto si sviluppa per una

superficie commerciale di mq 81 circa. L'ultimo piano,

in parte visionato dallo scrivente, interessa una

superficie commerciale di mq 82 circa.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dei locali

che lo scrivente ha potuto visionare in sede di

sopralluogo sono le seguenti:

#### Pavimenti

I locali sono privi di pavimenti in quanto sono stati

divelti da anni in attesa di un rifacimento degli stessi.

#### Pareti

Le pareti interne sono in parte intonacate ed in parte

al grezzo, in alcuni casi vi è ancora la carta da parati

danneggiata. Quelle dei bagni e dell'angolo cottura

mostrano i segni del distaccamento delle piastrelle.

Tutte le pareti ed i soffitti al piano primo presentano

segni di ponte termico e infiltrazione dal tetto con

formazione di muffe.

#### Infissi

▪ infissi interni in legno verniciato con vetro singolo

e scuri in legno verniciato;

- persiane esterne in legno verniciato;
- porte interne divelte;

### Impianti

- impianto elettrico assente;
- impianto termo idraulico assente;
- impianto di riscaldamento assente;

### Bagni

- Bagni privi di piastrelle e privi di sanitari, con assenza di predisposizione per gli allacci.

In un bagno al piano primo insiste una botola per l'accesso al sottotetto non praticabile.

Come è evidente anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, i locali vertono in condizioni pessime e si può parlare di immobile inagibile e da ristrutturare. A tal proposito si elencano alcune opere che andranno eseguite per rendere il fabbricato abitabile ed agibile:

- ✓ Demolizione e rifacimento del massetto di tutti i locali;
- ✓ Realizzazione dell'impianto elettrico sottotraccia con installazione dei frutti;
- ✓ Realizzazione dell'impianto termo idraulico;
- ✓ Realizzazione dell'impianto di riscaldamento;

✓ Rifacimento del tetto con installazione di gronde e discendenti in rame;

✓ Intonaco e tinteggio delle pareti interne;

✓ Posa in opera dei pavimenti;

✓ Rifacimento del vano scala;

✓ Posa in opera degli infissi interni con vetrocamera e sostituzione delle persiane esterne;

✓ Posa in opera delle porte interne e del portone di ingresso;

✓ Rifacimento completo dei bagni;

✓ Rifacimento completo delle cucine con appositi impianti e predisposizioni per gli elettrodomestici;

✓ Intonaco e tinteggio delle pareti esterne;

✓ Rifacimento e consolidamento del muro di delimitazione della corte con installazione della ringhiera su tutto il perimetro;

✓ Realizzazione dei cancelli carrabile e pedonale;

✓ Realizzazione dell'impianto elettrico e di illuminazione della corte esterna.

### **CRITERI DI STIMA**

Il tecnico, stante la natura dell'incarico, ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni, alle indagini di mercato ed ai successivi

conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente tecnico ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti delle zone di Foligno e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche assunte informazioni presso le principali banche dati del settore immobiliare e si sono verificate le offerte di vendita presenti nei principali siti di compravendite immobiliari per beni con caratteristiche simili.

Per la determinazione del valore si è tenuto conto dell'attuale congiuntura economica e di mercato del settore immobiliare che ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, in termini di prezzo unitario degli immobili. Un recente studio Nomisma contestualizza l'attuale scenario del mercato immobiliare, conseguente allo shock intervenuto con l'emergenza sanitaria da Covid-19, ipotizzando un ulteriore calo, conseguente, oltre che alla congiuntura economica delle famiglie italiane, anche con un ulteriore irrigidimento del mercato creditizio bancario che non permetterà quindi una

ripresa del mercato immobiliare almeno per i prossimi due anni.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base della norma Ex UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nei valori unitari degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- per la valutazione dei fabbricati il tecnico ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”;
- il valore dei fabbricati è comprensivo della corte

esterna esclusiva avente ordinarie caratteristiche di rifinitura e consistenza.

**Tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche in grado di influenzare negativamente il valore dei beni vi sono le seguenti:**

- il fabbricato oggetto di stima non risulta di piena proprietà della committente e ad oggi, stante la particolare situazione di conservazione, non è possibile esprimersi sulla comoda divisibilità del bene stesso. Detto ciò rimane difficile ipotizzare la commerciabilità di diritti di  $\frac{1}{2}$  di proprietà in capo alla committente.
- Lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato, già di remota costruzione, e abbandonato per decenni, fa sì che ad oggi il valore di mercato sia inferiore ai costi di ristrutturazione necessari per renderlo agibile ed abitabile. Nel capitolo precedente sono stati elencati gli interventi edilizi di cui necessita il fabbricato per tornare ad essere abitabile ed agibile. Tutti tali interventi, rapportati all'aumento dei prezzi dei materiali e dei costi di manodopera di questi anni, fanno balzare i costi unitari di ristrutturazione dei locali residenziali a oltre 1.000,00 € al metro quadrato.

Lo scrivente tecnico, nella valutazione dei beni, ha tenuto conto di tutte le problematiche sopra riscontrate.

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trovano i beni oggetto di stima, la loro ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

#### **RIEPILOGO**

Abitazione piano terra	= €	32.400,00
------------------------	-----	-----------

Abitazione piano primo	= €	32.800,00
------------------------	-----	-----------

Fondi piano sottostrada	= €	<u>10.200,00</u>
-------------------------	-----	------------------

<b>TOTALE GENERALE</b>	€	75.400,00
------------------------	---	-----------

Quota Sig. ra [REDACTED] (1/2)	€	37.700,00
--------------------------------	---	-----------

[REDACTED]

[REDACTED]

Per ogni dettaglio in merito alla valutazione sopra espressa si rimanda alla tabella determinazione consistenze e stima che si produce (si veda allegato n. 7).

### **CONCLUSIONI**

Il tecnico incaricato ha effettuato le richieste

indagini immobiliari determinando il più probabile

valore di mercato dei beni oggetto di stima in

complessivi € 75.400,00

**ELENCO ALLEGATI**

1. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali - Visure catastali per soggetto;

2. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – visura corte pertinenziale;

3. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – elaborato planimetrico;

4. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – planimetrie urbane;

5. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Estratto di mappa dei terreni in scala 1:2000;

6. Estratto di ortofoto con sovrapposizione catastale;

7. Tabella di calcolo consistenze e stima.

\* \* \* \* \*

Tanto si doveva riferire a seguito dell'incarico  
conferito dalla Sig.ra Antonella Meloni.

Perugia, 16 settembre 2022

Il Tecnico

Dr. Agr. Diego Contini