



STUDIO TECNICO

Geom. Argentati Daniele



## RELAZIONE E GIUDIZIO SOMMARIO DI STIMA

**Oggetto: stima sintetica di un compendio immobiliare sito in Provincia di Latina, Comune di Norma.**

Ricevuto incarico dalla [REDACTED] il sottoscritto Argentati Daniele, geometra libero professionista, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al [REDACTED] relazione e stima quanto segue.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia, ed intestati in quota parte alla dante incarico, sono ubicati nel centro abitato di Norma, e ricompresi tra Via della Passeggiata San Giovanni e la retrostante Via Silla (per quanto riguarda i fabbricati), zona questa pressoché residenziale con attività commerciali ai piani strada; nonché nel resto del territorio comunale per quanto riguarda i terreni di tipo agricolo che vedremo più avanti.

Nel caso in esame, le unità immobiliari abitative, oggetto di stima, fanno parte di un progetto edilizio completato circa negli anni ottanta, intervento che prevedeva la edificazione di un fabbricato su più piani, in muratura di tufo, dotato di due abitazioni per ciascun livello (vedasi estratto di mappa catastale, qui allegato lateralmente, part. 281).

Le due abitazioni in oggetto, in mediocre stato manutentivo, sono ubicate: una al piano primo ed una al piano secondo, entrambe con accesso da scala esterna.

Anche lo stato manutentivo delle facciate di tutto il complesso è carente infatti, ad eccezione di mezzo prospetto sud, risulta assente l'intonaco, persino agli intradossi dei balconi.

Gli appartamenti sono pressoché identici in termini di geometria e di superficie e sono composti rispettivamente da quattro vani principali, oltre agli accessori diretti.

Per quanto riguarda i terreni di tipo agricolo, gli stessi non sono accorpati tra di loro e sono ubicati in parte nella prima periferia del centro abitato (foglio 18 partt. 422 e 314) ed in parte nella zona nord del resto del territorio comunale (foglio 12, part. 208 e foglio 7 partt. 16 e 164).

Tutti le particelle di terreno sono gravate da diritto di enfiteusi e, come concedente, risulta il Comune di Norma.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Esaminate le mappe catastali, le planimetrie e la banca dati Sister dell'Agenzia delle Entrate, i cespiti qui da stimare sono così di seguito catastalmente individuati :

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	NORMA (LT) VIA PASSEGGIATA SAN GIOVANNI, Piano 1	18	281	5	cat. A/2	1	5 vani	Euro:253,06
F	NORMA (LT) VIA PASSEGGIATA SAN GIOVANNI, Piano 2	18	281	6	cat. A/2	1	5 vani	Euro:253,06
T	NORMA (LT)	12	208		SEMINATIVO	2	47 are 80 ca	R.D.Euro:16,05 R.A. Euro: 17,28
T	NORMA (LT)	18	314		SEMINATIVO	2	4 are	R.D.Euro:1,34 R.A. Euro: 1,45
T	NORMA (LT)	18	422		SEMINATIVO	2	1 are 39 ca	R.D.Euro:0,47 R.A. Euro: 0,50
T	NORMA (LT)	7	16		ULIVETO	3	1 ha 7 are 40 ca	R.D.Euro:38,83 R.A. Euro: 13,87
T	NORMA (LT)	7	164		ULIVETO	3	28 are 50 ca	R.D.Euro:10,30 R.A. Euro: 3,68



## CONSIDERAZIONI E STIMA

Per gli appartamenti, gli elementi utili presi in considerazione per la presente stima sintetica del valore di mercato sono: la superficie; la quotazione al metro quadrato ed i coefficienti di merito/demerito, che nel caso in esame sono: il piano; le pertinenze; la conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista; l'edificio condominiale nel suo insieme ed il tipo di impiantistica ivi presente.

Anche per i terreni si sono prese in considerazione le caratteristiche positive che ne apprezzano il valore; nonché anche gli aspetti negativi che ne svalutano il prezzo; la ubicazione; la orografia; le colture ivi presenti; i collegamenti; la giacitura; e la esposizione, il tutto al fine di confermare o meno il criterio del calcolo del valore di affrancazione.

Infine, altro aspetto considerato dal sottoscritto, nella stesura delle presente, è (per gli appartamenti) anche la stimata bassa classe energetica e la possibilità o meno di effettuare opere di riqualificazione energetica, sia alle singole unità immobiliare, che all'intero edificio condominiale.

Effettuate, quindi, le opportune indagini conoscitive; reperita ed incrociata la documentazione sui prezzi di mercato di immobili residenziali consimili e dei terreni agricoli; prese in considerazione le caratteristiche positive che ne apprezzano il valore; nonché anche gli aspetti negativi che ne svalutano il prezzo; vista la ubicazione; i collegamenti e la esposizione, di seguito si riportano i seguenti valori di stima:

- |  |                      |                    |
|--|----------------------|--------------------|
| a) appartamento al piano primo (sub 5)               | mq. 85 x €/mq. 400 = | <b>€ 34.000,00</b> |
| b) appartamento al piano secondo (sub 6)             | mq. 85 x €/mq. 400 = | <b>€ 34.000,00</b> |
| c) valore di affrancazione dei terreni in enfiteusi: |                      |                    |

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENI			
<b>CALCOLO CANONE:</b>			
<b><math>C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}</math></b>			
Legenda:			
C <sub>e</sub> : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;			
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;			
REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA 01.01.1997 A 01.01 DELL'ANNO DI ISTANZA ( <a href="https://rivaluta.istat.it/">https://rivaluta.istat.it/</a> )	<b>CANONE</b>
66,99	1,80	3,00	<b>€ 361,75</b>
<b>VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:</b>			
<b><math>V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)</math></b>			
V <sub>af</sub> : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C <sub>e</sub> : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	<b>VALORE DI AFFRANCAZIONE</b>
€ 361,75	€ 5 426,19	€ 1 808,73	<b>€ 7 234,92</b>

e così per un totale di euro 75.234,92, approssimato a euro **76.000 (settantaseimila)**.

Il valore immobiliare sopra stimato potrà essere suscettibile di variazioni, in più o in meno, a seconda del periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione degli stessi immobili, e questo per effetto di modificazioni dell'andamento delle quotazioni di mercato, o per il mutare di leggi o normative aventi incidenza immobiliare.

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Spoleto, lì 23-01-2020



Il tecnico  
*Daniele Argentati*