

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto geom. Alessandro Cialani, [REDACTED]
[REDACTED] iscritto presso il Collegio dei geometri della Provincia di Teramo al n. [REDACTED]
[REDACTED] ad evasione dell'incarico affidatomi dal signor [REDACTED]
dopo aver assunto tutti gli elementi necessari presso uffici pubblici ed eseguito sopralluogo in sito, redige la seguente perizia di stima.

OGGETTO DELLA STIMA

Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa ricadono nel comune di Comunanza (A.P.) e riguardano una porzione di fabbricato ubicata (locale di deposito) ed un frustolo di terreno in via Campo Sportivo e sono costituite da:

a) diritti pari alla di piena proprietà su locale di deposito al piano terra per una superficie lorda di mq.118,00 con annessa centrale termica per una superficie di mq. 4,30, ubicato in via Campo Sportivo distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 6:

- particella 468 sub 9, cat. C/2 classe 1, cons. 104, sup. cat. mq. 115 R.C. € 273,93 piano T;

b) diritti pari alla nuda proprietà su frustolo di terreno per una superficie di mq.115,00, ubicato in via Campo Sportivo distinto al Catasto Terreni di detto comune al foglio 6:

- particella 727, Sem. Arb., classe 1, mq. 115 R.D. € 0,50 R.A. € 0,33;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano pervenute ai signori [REDACTED]
[REDACTED] in virtù del seguente titolo:

Atto di donazione a rogito del notaio [REDACTED] già di Grottammare in data 22/04/2010 Rep. n. 29437, registrato a San Benedetto del Tronto il 29/04/2010 al n. 1980/1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno il 30/04/2010 al numero 2235 e 2238 di formalità.

GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

Ai fini ipotecari, si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima, sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del Comune di Comunanza ai sensi della legge n. 47/1985 e dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni, è emerso che il fabbricato ubicato in via Campo Sportivo e identificato in catasto con la particella 468 è stato realizzato in parte in data al 30 agosto 1968, mentre per le ulteriori opere sono state realizzate in conformità a Concessione edilizia n. 40/82 del 24/05/1982 e lo stesso è stato dichiarato abitabile in data 25/08/1973. Quanto al frustolo di terreno in via del Campo Sportivo, per la sua esigua superficie non ha potenzialità edificatorie e può essere considerato di natura agricola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato sito in via Campo Sportivo distinto al Catasto Fabbricati con la particella 468 sub 9 fa parte di un fabbricato realizzato interamente in muratura portante con mattoni pieni ed è utilizzato in parte a locale di deposito ed in parte a falegnameria e ha un'altezza utile di ml. 4,00.

Le caratteristiche del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima sono così costituite:

- struttura in elevazione in muratura portante di mattoni pieni;
- muri perimetrali di tamponamento in mattoni pieni a vista;
- solai orizzontali in latero cemento e copertura a tetto.

L'unità immobiliare di cui al punto b) riguardante il frustolo di terreno in via del Campo Sportivo risulta recintato con paletti in ferro verniciato e rete metallica plastificata ed è adibito ad orto.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

Quanto al fabbricato in cui è ubicato il locale di deposito e la falegnameria, esso risulta edificato con strutture tradizionali in muratura portante in mattoni pieni, solai in latero-

cemento, tetto in laterizio con manto di copertura in coppi, rifinitura esterna costituita da mattoni pieni a vista. Le rifiniture sono di media qualità:

- infissi esterni in alluminio con accesso costituito da serranda metallica con apertura elettrica;
- interni con pavimentazione in battuto di calcestruzzo e pittura lavabile.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico-sanitario, e per quanto potuto accertare, sono stati eseguiti con buona tecnica ed osservanze delle norme in merito, riferite all'epoca della loro realizzazione. Nel complesso il tutto in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Per il frustolo di terreno in via del Campo Sportivo valgono le considerazioni sopra esposte in merito alla sua ubicazione e alla sua destinazione ad orto.

STIMA ANALITICA

Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto", finalizzato ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. Va tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato. La media dei

prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Metodologicamente la stima verrà effettuata mediante la determinazione delle superfici lorde che sarà calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni e della metà di quelli di confine con altre unità immobiliari. Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale dei locali commerciali è stata considerata la superficie lorda mentre è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale o convenzionale del ripostiglio al piano seminterrato.

Rivolgendo le indagini al valore di mercato per beni consimili, nella zona in cui sono ubicate le unità in oggetto, attraverso l'esame di documentazione relativa a recenti stime e contratti di compravendita, eseguito indagine presso agenzia immobiliari operanti in luogo, si è potuto stabilire che il più probabile valore unitario risulta pari ad € 650,00 al mq. per il locale di deposito destinato ad attività produttiva ed € 30,00 per il terreno di pertinenza.

Superficie ragguagliata:

a) diritti pari alla piena proprietà su locale di deposito al piano terra (p.lla 468 sub 9) con annessa centrale termica, ubicato in via Campo Sportivo:

- Locale di deposito (attività produttiva) mq.118,00x € 650,00 = € 76.700,00;
- Centrale termica mq 4,30 x € 400,00= € 1.720,00;

b) diritti pari alla nuda proprietà su frustolo di terreno per una superficie di mq.115,00, ubicato in via Campo Sportivo (p.lla 727):

- Frustolo di terreno mq. 115 x € 30,00= € 3.450,00 al quale va detratto il valore dell'usufrutto a favore della signora [REDACTED] pari al 45% del valore attuale:
 - € 3.450,00 x 45%= € 1.552,50 per cui (€ 3.450,00 – € 1.552,50) = € 1.897,50
- Pertanto il valore complessivo dell'unità immobiliare (p.lla727) è pari ad € 1.897,50;

Totale valore commerciale immobili € 80.317,50 (diconsi euro ottantamilatrecentodiciasette/50);

CONCLUSIONI

Pertanto, tenuto conto dei prezzi riscontrati nella zona, a seguito di una accurata ed attenta indagine di mercato, sulla base dei criteri di valutazione sopra esposti, il

sottoscritto ritiene di poter valutare, come effettivamente valuta, gli immobili sopra descritti allo stato attuale in **€ 80.300,0 (diconsi euro ottantamilatrecento/00)**.

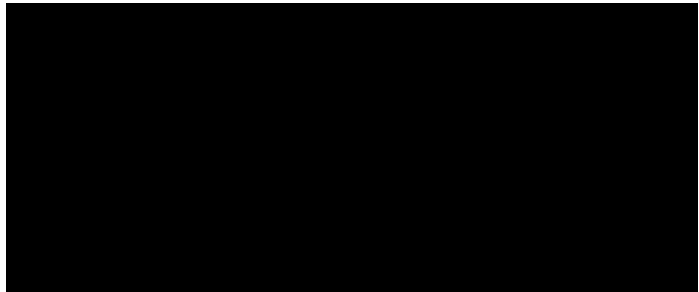
Allegati:

- Planimetrie catastali scala 1:2000;
- Schede piantine catastali scala 1:200;
- Visure catastali;
- Documentazione fotografica.

Sant'Egidio alla Vibrata, lì 19.08.2020

Il tecnico

Geom. Alessandro Cialani



Geom. ALESSANDRO CIALANI