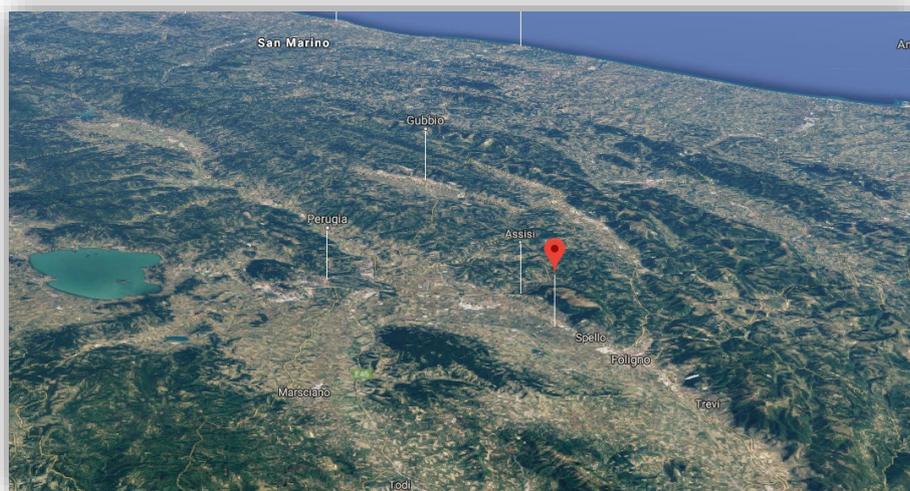
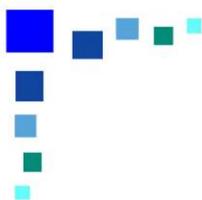


**Relazione tecnica di stima redatta per la  
determinazione del più probabile valore di mercato di  
un complesso immobiliare ereditato nel Comune di  
Spello (PG)**



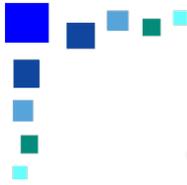
**Committente:**  
Sig.ra \*\*\*\* \*

<b>04</b>	<b>23/09/2022</b>	<b>Definitiva emissione</b>	M.R.	M.R.	M.R.
03	01/03/2022	Chiarimenti Immobiliare "4"	M.R.	M.R.	M.R.
02	25/08/2021	Chiarimenti Immobiliare "1"	M.R.	M.R.	M.R.
01	16/09/2020	Revisione Valore usufrutto	M.R.	M.R.	M.R.
00	16/10/2018	Prima Emissione	M.R.	M.R.	M.R.
REV.	DATA EMISSIONE	DESCRIZIONE REVISIONE	REDATTO DA	CONTROLLATO DA	APPROVATO DA
Tavola <b>Relazione Tecnica</b>				Scala	



**ING. ROSARIO MORENA**

Via Imperio Superiore, 118 - 89050 Calanna (RC)  
Tel. 349 6343777 - Fax 0965 742332  
Partita IVA: 02712300801 - Codice Fiscale: MRN RSR 83 D15 H224 L  
ing.rosariomorena@gmail.com



*Indice*

1. <i>Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
2. <i>Descrizione del complesso immobiliare</i>	<i>pag. 3</i>
3. <i>Procedimento valutativo adottato</i>	<i>pag. 18</i>
4. <i>Valutazione</i>	<i>pag.19</i>
5. <i>Conclusioni</i>	<i>pag.19</i>

**ALLEGATI**

1. *Autorizzazione ai sensi dell'art. 8 Legge Regionale 27 gennaio 2010 n.5 e art. 94 D.P.R. 380/01 – Prot. n.149748 del 04/04/2011 rilasciato dalla Provincia di Perugia – Area Edilizia;*
2. *-Comunicazione di inizio lavori del 15/04/2011 redatta dal Progettista/Direttore dei Lavori Geom. Campagnacci Michele;*
3. *Progetto di Variante S.C.I.A. n. 36/13;*
4. *-Collaudo Statico redatto in data 24/07/2013 dal Collaudatore Ing. Andrea Pellegrini;*
5. *DOC 285 Accesso Atti Comune di Spello*



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Morena Rosario, nato a Reggio Calabria il 15 Aprile 1983, residente in Reggio Calabria (RC) alla via Quarnaro I n.23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. B126, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Committente, Sig.ra \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , in qualità di erede del defunto marito\*\*\*\*\* e tutrice del Figlio \*\*\*\*\* , ha redatto la presente Relazione Tecnica (che completa tutte le precedenti revisioni) con l'obiettivo di accertare il più probabile valore di mercato dei cespiti di seguito descritti.

Per assolvere a quanto richiesto dal predetto committente, il sottoscritto ha eseguito un utile sopralluogo nel mese di Agosto 2018, gli opportuni accertamenti, indagini e misurazioni del caso, visionato la documentazione esistente in possesso del committente, pervenendo alle conclusioni in calce riportate.

In data 16 Ottobre 2018 ha redatto la prima Relazione Tecnica accertando il più probabile valore di mercato; in data 16 Settembre 2020 ha redatto la prima revisione ai fini di aggiornare i valori di usufrutto; in data 25 Agosto 2021 ed in data 01 Marzo 2022 ha redatto ulteriori appendici al fine di esporre maggiori chiarimenti rispettivamente sull'immobile "1" e sull'immobile "4".

## 2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### 2.1 Riferimenti catastali ed urbanistici

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nella periferia Nord del Comune di Spello (PG), a soli 4,5 Km dal Centro, a poche centinaia di metri dalla Strada Statale 75, una sorta di tangenziale dei vari centri urbani che si trovano lungo la valle Umbra (Bastia Umbra, Assisi, Santa Maria degli Angeli, Spello) e meglio identificato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia:

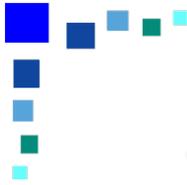
#### ➤ Immobile 1

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SPELLO - TRAVERSA DI VIA PONTE SANT' ANDREA, SNC Piano S1-T**

Foglio: **19** Particella: **2480** Categoria: **F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**

Intestati

	Nominativo	Codice fiscale	Titolarità	Quota
	*****	*****	Proprietà	1/3
	*****	*****	Nuda Proprietà	1/6
	****	*****	Proprietà	1/3
	****	*****	Nuda Proprietà	1/6



****	****	Usufrutto	1/3
------	------	-----------	-----

➤ **Immobile 2**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SPELLO - TRAVERSA DI VIA PONTE SANT' ANDREA, SNC Piano T**

Foglio: **19** Particella: **2213** Categoria: **F/1**

Intestati

Nominativo	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprietà	1/3
		Nuda Proprietà	1/6
	P	Proprietà	1/3
		Nuda Proprietà	1/6
	T	Usufrutto	1/3

➤ **Immobile 3**

Catasto: **Terreni** Comune: **SPELLO**

Foglio: **19** Particella: **2483** Classamento: **seminativo** Classe: **2** Consistenza: **2060 mq**

Rendita **R.D.Euro:12,23 R.A. Euro: 10,64**

Intestati

Nominativo	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprietà	1/3
		Nuda Proprietà	1/6
		Proprietà	1/3
		Nuda Proprietà	1/6
		Usufrutto	1/3

➤ **Immobile 4**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SPELLO - TRAVERSA DI VIA PONTE SANT' ANDREA, SNC Piano T**

Foglio: **19** Particella: **2479** Sub: **2** Categoria: **C/6** Classe **8** Consistenza: **103 mq** Rendita: **€ 175,54**

Sub: **3** Categoria: **C/2** Classe **4** Consistenza: **48 mq** Rendita: **€ 37,18**

Sub: **4** Categoria: **C/6** Classe **4** Consistenza: **21 mq** Rendita: **€ 16,27**

Sub: **1** bene comune non censibile ( corte comune ai sub 2-3-4 )

Intestati

Nominativo	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprietà	1/3
		Nuda Proprietà	1/6
		Proprietà	1/3
		Nuda Proprietà	1/6
		Usufrutto	1/3

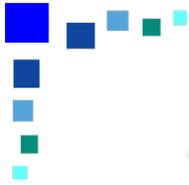


Figura 1: Stralcio Ortofoto con individuazione degli Immobili

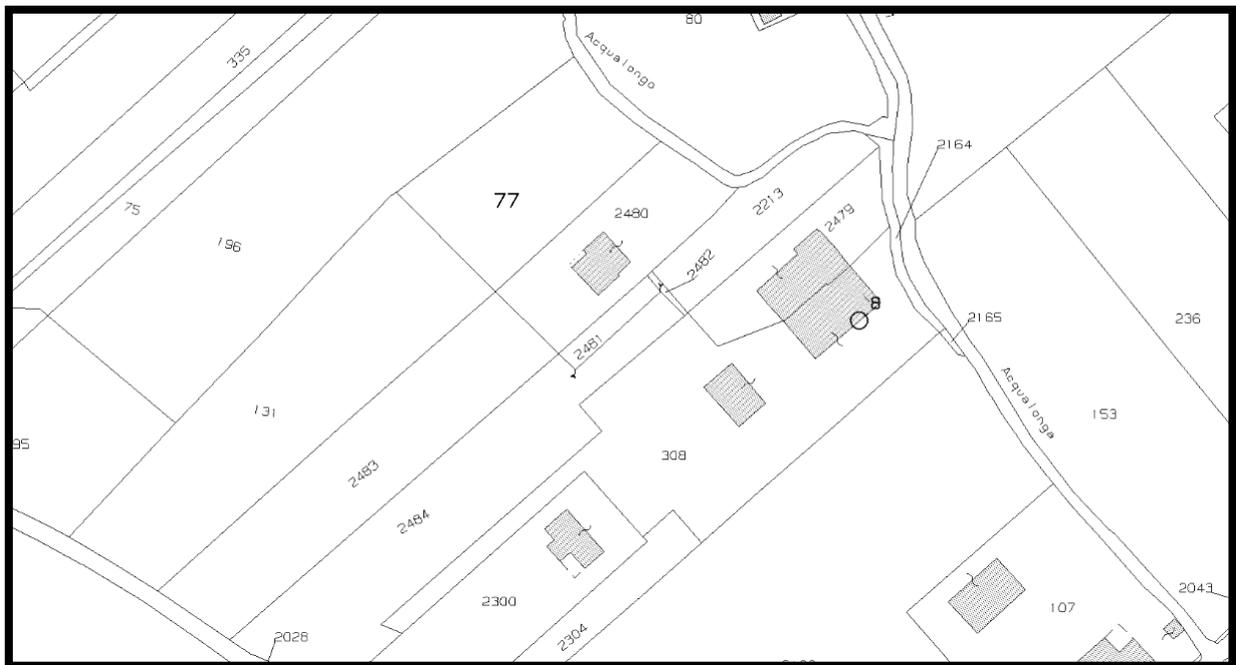


Figura 2: stralcio catastale



Gli immobili, tutti comunicanti tra di loro, costituiscono di fatto un unico Lotto che confina a Nord-Est con la via pubblica “Traversa Ponte Sant’Andrea”, a Sud con proprietà privata, a Sud-Ovest con la via pubblica “Via dell’Industria” e a Nord/Nord-Ovest con altra proprietà privata. L’accesso al complesso può avvenire quindi sia da Traversa Ponte Sant’Andrea che da Via dell’Industria.

Il complesso, secondo il vigente P.R.G. adottato dal Comune di Spello, ricade in Zona Urbanistica Classificata “*Epr – Aree agricole pregiate*”.

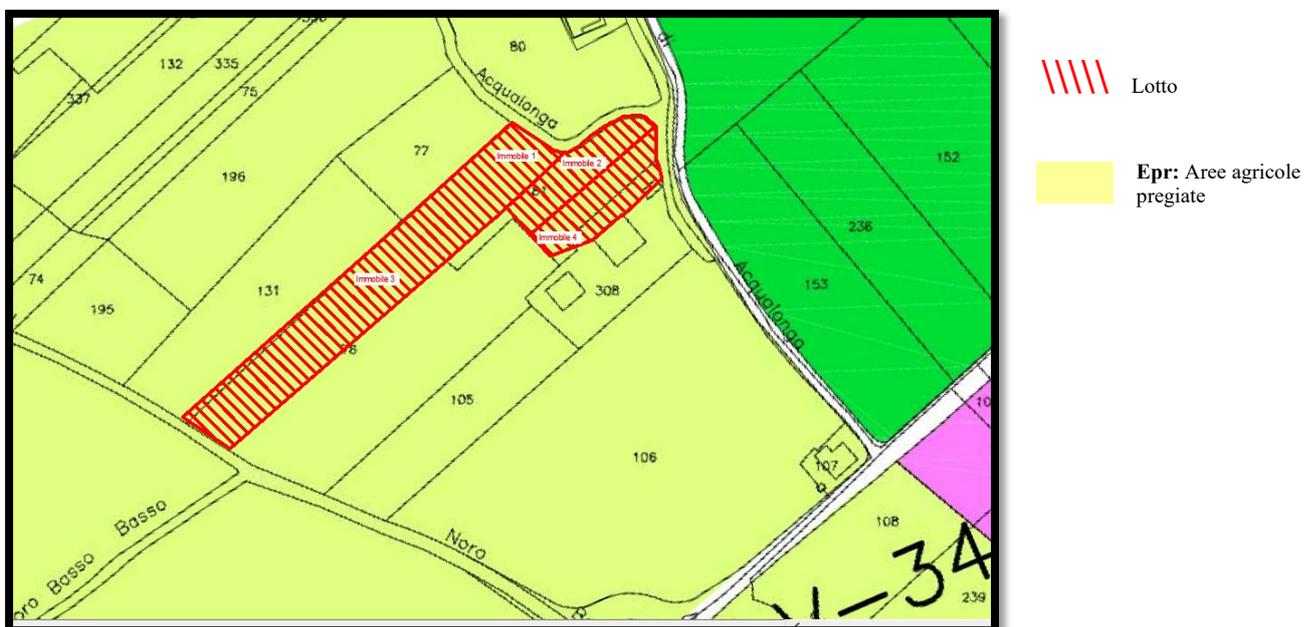


Figura 3: Stralcio del P.R.G. Adottato dal Comune di Spello

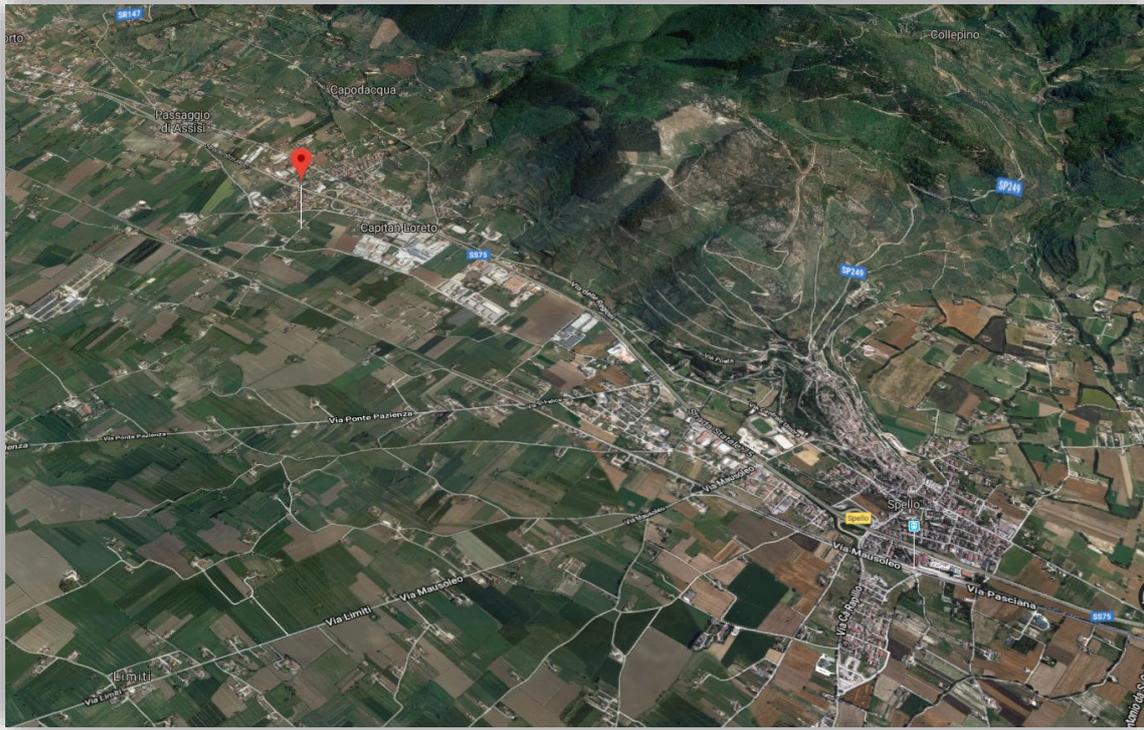
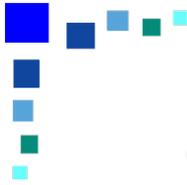


Figura 4: Vista aerea del Comune di Spello – fonte Google Maps

## 2.2 Descrizione del cespite e suo utilizzo

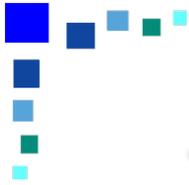
Il complesso immobiliare oggetto di valutazione, come precedentemente esposto, risulta essere costituito da due corpi di fabbrica (*Immobilabile 1 ed immobilabile 4*), una area esterna di pertinenza (*Immobilabile 2*) ed un terreno (*Immobilabile 3*), in dettaglio:

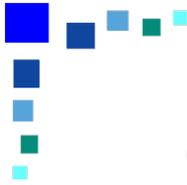
### ➤ **Immobilabile 1**

Il Fabbricato, particella 2480, rappresenta una Villetta a due piani, seminterrato e piano terra, ancora oggi *in corso di costruzione*.

È stata edificata con riferimento al Permesso di Costruire P.D.C.104/2010, P.D.C. 49/2013 e S.C.I.A. 36/2013.

Dal sopralluogo effettuato e da ulteriore documentazione fotografica, è stato accertato che il piano seminterrato si trova allo stato “rustico”; a vista si rilevano la struttura portante dell’edificio in cemento armato e parte di tamponatura in laterizio; la relativa rampa di accesso, prevista negli elaborati progettuali, non è stata ancora realizzata e mancano alcune rifiniture negli spazi esterni. Da progetto, il piano seminterrato sarà destinato a Garage, ripostiglio e locali tecnici.





Contrariamente il Piano Terra è completamente rifinito sia all'esterno che all'interno, così come la copertura realizzata in coppi.

Il fabbricato presenta una pianta pressoché quadrata che occupa una superficie lorda di circa mq 101,50 e non mostra particolari architettonici di rilievo; è presente un sistema di isolamento a “Cappotto” e gli infissi sono del tipo a taglio termico.

La villetta presenta un ingresso diretto sul soggiorno, una piccola cucina, tre camere di modesta grandezza, due bagni ed un balconcino con superficie totale netta pari a mq 86,70; i pavimenti sono in Gress e gli infissi interni in legno.

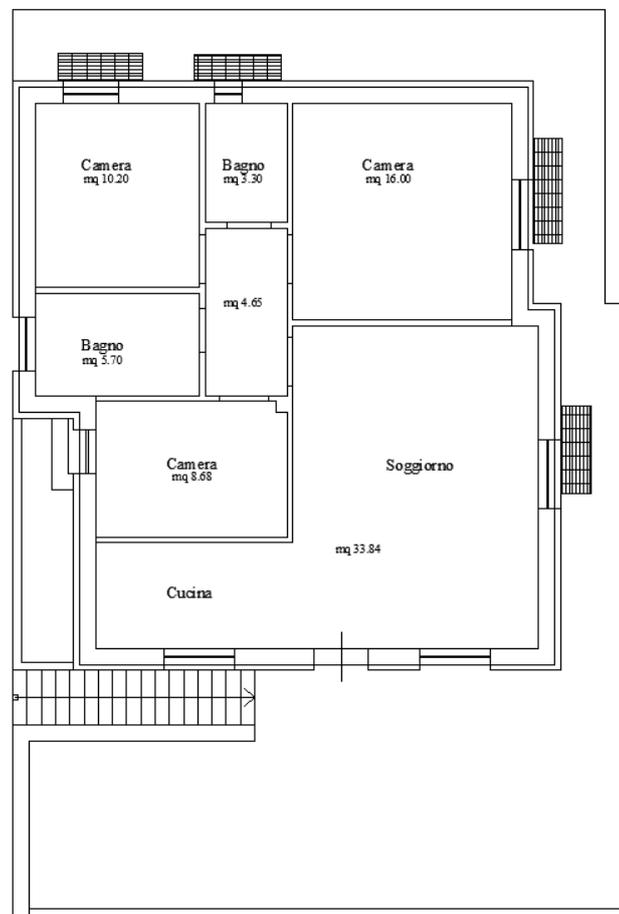
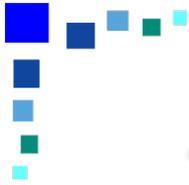


Figura 5: Pianta Piano Terra Ultimato





La superficie commerciale raggugliata, calcolata in base all'Allegato C del D.P.R. n° 138/98, sulla base delle planimetrie di progetto e di alcune misurazioni effettuate sul posto, è pari a:

Tipologia ambiente	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguglio	Coefficiente correttivo per opere incomplete	Totale
Vani principali ed accessori diretti a piano terra	82,37 Interna + 16 Muri perimetrali	1		98,37
Balconi e terrazze comunicanti <=25mq	4,30	0,30		1,29
Vani a piano seminterrato collegati con scala esterna	102,10	0,5	<b>0,7</b>	35,74
giardino >superficie coperta	963,6	0,02		19,3



				<b>mq 154,70</b>
--	--	--	--	------------------

L'immobile è stato edificato ed autorizzato in riferimento a:

- Permesso di costruire Prot. 104 del 23/09/2010 rilasciato dal Comune di Spello;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 8 Legge Regionale 27 gennaio 2010 n.5 e art. 94 D.P.R. 380/01 – Prot. n.149748 del 04/04/2011 rilasciato dalla Provincia di Perugia – Area Edilizia (Allegato 1);
- Comunicazione di inizio lavori del 15/04/2011 redatta dal Progettista/Direttore dei Lavori Geom. Campagnacci Michele (Allegato 2);
- Progetto di Variante S.C.I.A. n. 36/13 (Allegato 3);
- Relazione a strutture ultimate Prot.252305 del 19/06/2013;
- Collaudo Statico redatto in data 24/07/2013 dal Collaudatore Ing. Andrea Pellegrini (Allegato 4);

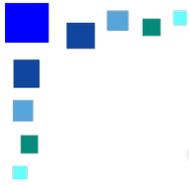
Dal punto di vista tecnico l'immobile è quindi vendibile nello “stato di fatto” in cui si trova: *Categoria: F/3 (fabbricato in corso di costruzione)* Sarà cura del futuro acquirente poter predisporre tutta la documentazione tecnica utile e necessaria al fine di riaprire ed ultimare i lavori, completare l'immobile ottenere le opportune certificazioni e presentare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

➤ **Immobile 2**

Il terreno, particella 2213, identificato al catasto quale “Area Urbana” di circa mq 707 rappresenta difatto la corte della Villetta ed è utilizzata perlopiù come ingresso al lotto ed area di manovra.

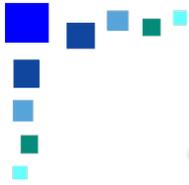
La superficie commerciale ragguagliata è pari a:

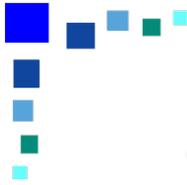
Tipologia ambiente	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguaglio	Totale
giardino >superficie coperta	707	0,02	14,14
			<b>mq 14,14</b>



➤ **Immobilabile 3**

Il Terreno, Particella 2483, rappresenta un appezzamento agricolo di circa mq 2060 a destinazione “Seminativo” con la presenza di diverse piante di ulivo, ma allo stato attuale non è coltivato.



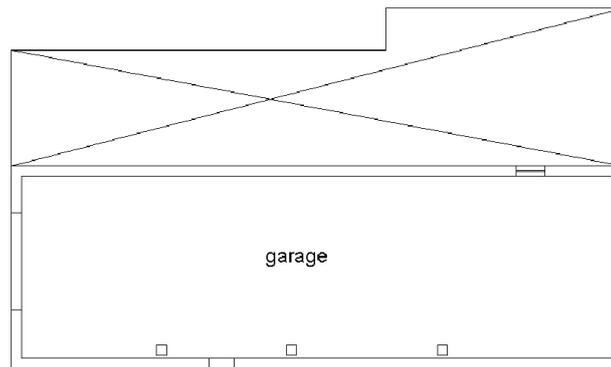


➤ **Immobile 4**

Il fabbricato, particella 2479, realizzato con struttura mista in cemento armato, blocchi in laterizio ed acciaio; è costituito da:

a) Sub: 1 bene comune non censibile (Corte comune ai sub 2-3-4 )

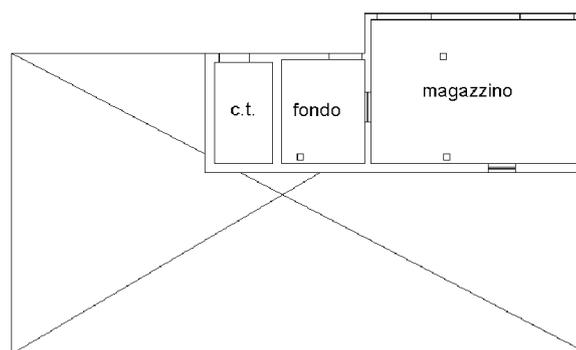
b) Sub: 2 Categoria: C/6 Consistenza: 103 mq Rendita: € 175,54



PIANTA PIANO TERRA

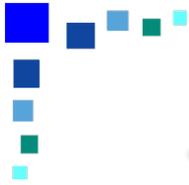
hm=4.10

c) Sub: 3 Categoria: C/2 Classe 4 Consistenza: 48 mq Rendita: € 37,18

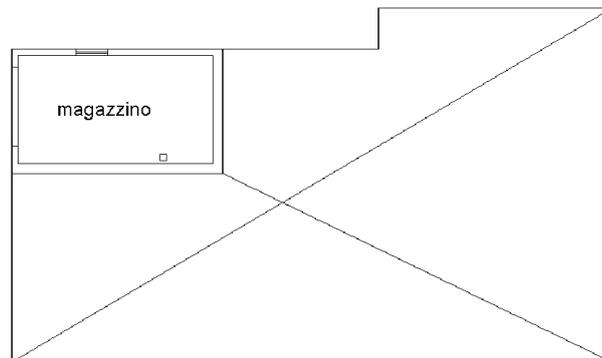


PIANTA PIANO TERRA

hm=3.15



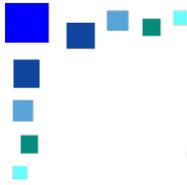
d) Sub: 4 Categoria: C/6 Classe 4 Consistenza: 21 mq Rendita: € 16,27



PIANTA PIANO TERRA

hm=3.15

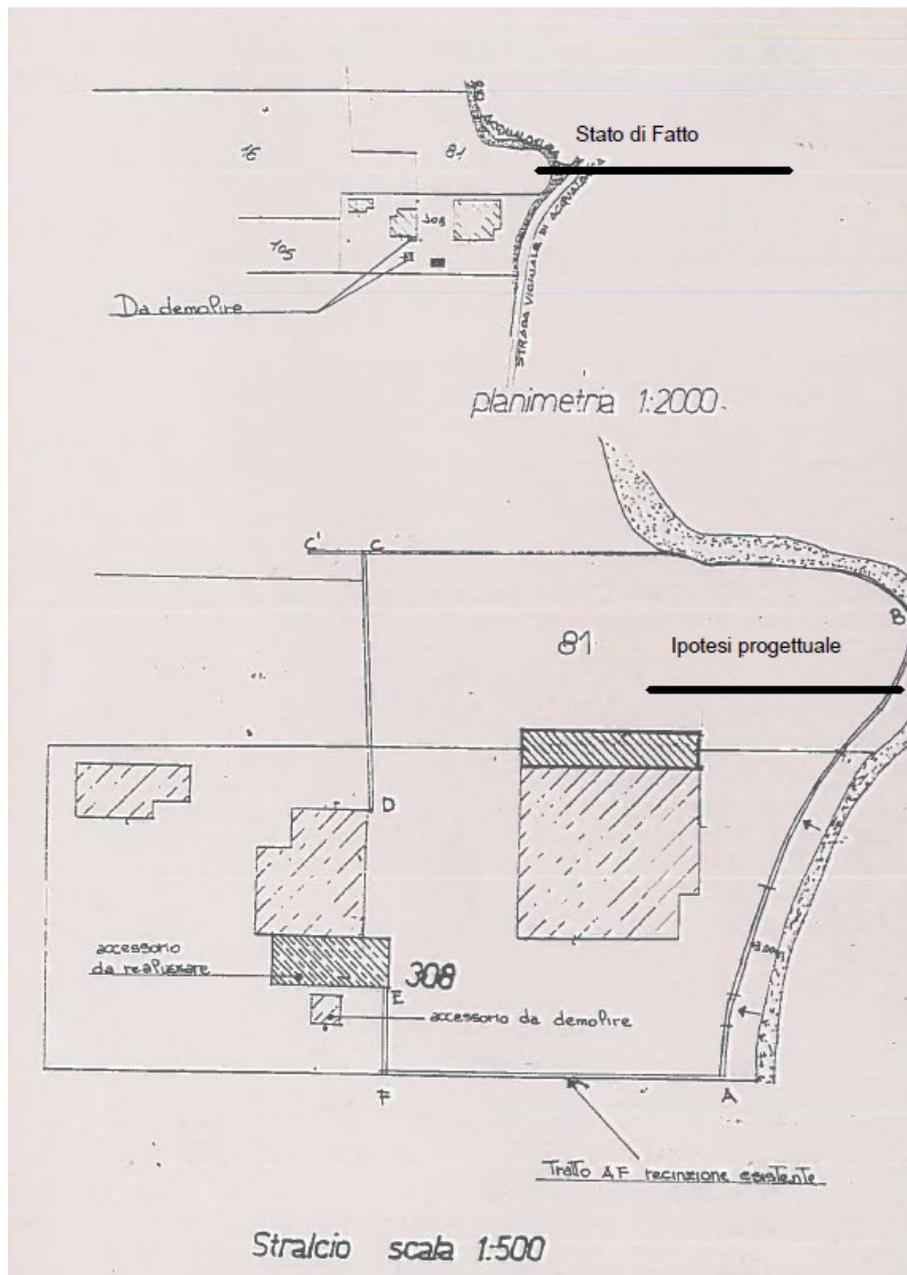




Negli atti, in possesso del Committente/Proprietario, forniti ed esaminati per la redazione della presente Relazione tecnica di Stima, non sono presenti riferimenti sulla concessione edilizia che ha legittimato la costruzione.

Pertanto in data 08/06/2022 è stata inoltrata l'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Spello.

Con mail del 28/07/2022 "Accesso agli atti prot.n. 11263/2022" l'ufficio tecnico del Comune di Spello trasmette il documento "DOC285" (Allegato 5) relativo al "Progetto modifiche accessorio esistente e recinzione Loc. Capitan Loreto N.C.T. Fg19 Part. 308-81"



Lo stato dei luoghi attuale accertato è **difforme** agli elaborati progettuali.

Pertanto, qualora si renda necessario, si dovranno effettuare ulteriori indagini storiche presso gli enti preposti, ulteriori accertamenti invasivi sul fabbricato finalizzati all'eventuale possibilità di Sanatoria dell'immobile.



### 3. PROCEDIMENTO VALUTATIVO ADOTTATO

Alla stima del valore dell'immobile si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti sul mercato di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio.

Nell'indagine si è tenuto conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.); Per gli immobili già accatastati si è tenuto conto anche dei valori legati alla rendita assegnata; Mentre per il terreno Agricolo si è tenuto conto del V.A.M (Valore agricolo medio) desunto dal quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2018.

Inoltre, come evidenziato nella prima descrizione, gli immobili sono gravati da un titolo di "usufrutto" e pertanto è stata effettuata una valutazione del relativo valore calcolato al periodo attuale.

Considerato che l'usufrutto vitalizio dura per tutta la vita dell'usufruttuario il suo valore è tanto più basso quanto più alta è l'età di chi gode di tale diritto. Per calcolare il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà si debbono quindi prendere in considerazione alcuni coefficienti, calcolati al saggio di interesse legale dello 1,25% vigente per l'anno 2022 come da tabella che segue.

Età del beneficiario	Coefficiente
Da 0 a 20	76
Da 21 a 30	72
Da 31 a 40	68
Da 41 a 45	64
Da 46 a 50	60
Da 51 a 53	56
Da 54 a 56	52
Da 57 a 60	48
Da 61 a 63	44
Da 64 a 66	40
Da 67 a 69	36
Da 70 a 72	32
Da 73 a 75	28
Da 76 a 78	24
Da 79 a 82	20
Da 83 a 86	16
Da 87 a 92	12
Da 93 a 99	8



#### 4. VALUTAZIONE

##### ➤ Immobilie 1

Da quanto esposto in precedenza e dall'indagine di mercato condotta e dal confronto con le quotazioni O.M.I. si è avuto modo di constatare che per immobili residenziali con caratteristiche (dotazione impiantistica, stato di conservazione, superficie, ubicazione ed esposizione) comparabili a quello in esame, i prezzi reali nella compravendita possono oscillare tra 1.000 e 1.400 €/mq.

Pertanto, assumendo a base del calcolo un valore medio ponderato alle caratteristiche dell'immobile, e cioè 1.300 €/m<sup>2</sup> otteniamo:

Superficie "commerciale"	Valore unitario	Totale
mq 154,70	€ 1.300,00	€ 201.110,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

 **agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

Provincia: PERUGIA

Comune: SPELLO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1250	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	2,7	4	L
Box	Normale	540	720	L	1,9	2,5	L
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3,4	4,8	L

Figura 6: Tabella quotazioni O.M.I.

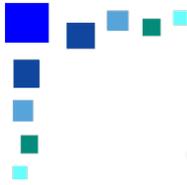


TABELLA DEL VALORE anno 2022			
Valore della piena proprietà	€ 201.110,00		
Età usufruttuario	82 anni		
Tasso di interesse legale	1,25%	Coefficiente moltiplicatore	20
<b>Valore usufrutto</b>	€ 50.277,50 * QUOTA 1/3 =		<b>€ 16.759,17</b>
<b>Valore proprietà e nuda proprietà</b>	<b>€ 184.350,83</b>		

➤ **Immobile 2**

Superficie "commerciale"	Valore unitario	Totale
mq 14,14	€ 1.095,00	<b>€ 15.483,30</b>

TABELLA DEL VALORE anno 2022			
Valore della piena proprietà	€ 15.483,30		
Età usufruttuario	82 anni		
Tasso di interesse legale	1,25%	Coefficiente moltiplicatore	20
<b>Valore usufrutto</b>	€ 3.870,83 QUOTA 1/3 =		<b>€ 1.290,28</b>
<b>Valore proprietà e nuda proprietà</b>	<b>€ 14.193,02</b>		

➤ **Immobile 3**

Per gli immobili ad uso agricolo è stato utilizzato il V.A.M (Valore agricolo medio) desunto dal quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2018:

Superficie	Coltura reale	Valore unitario Regione agraria n. 8	Totale
mq 2.060	seminativo irriguo	€ 2,50 / mq	<b>€ 5.150,00</b>

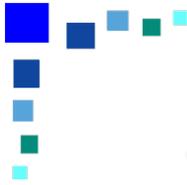


TABELLA DEL VALORE anno 2022			
Valore della piena proprietà	€ 5150,00		
Età usufruttuario	82 anni		
Tasso di interesse legale	1,25%	Coefficiente moltiplicatore	20
<b>Valore usufrutto</b>	€ 1.287,50*1/3 =		<b>€ 429,17</b>
<b>Valore proprietà e nuda proprietà</b>	<b>€ 4.720,83</b>		

Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 7 febbraio 2018

7

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°7	Reg.Agr.n°8	Reg.Agr.n°9
	Val.med. HA	Val.med. HA	Val.med. HA
	Colline di Perugia	Colline di Assisi	Colline del Nestore
COMUNI	Bastia Umbra Bettona Cannara Corciano Deruta Perugia Torgiano	Assisi Spello Valfabbrica	Città della Pieve Piegaro
<b>1 - SEMINATIVI DI PIANURA:</b>			
1a. Orti irrigui	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
1b. Seminativi irrigui	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 22.000,00
1c. Seminativi irrigabili	€ 22.000,00	€ 22.000,00	€ 20.000,00
1d. Seminativi	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

#### ➤ Immobile 4

Per gli immobili di Categoria catastale C/2 e C/6, il valore è stato determinato come media tra il Valore Catastale (calcolato rivalutando del 5 % il reddito dominicale e moltiplicato per un indice pari a 120 - *Direttive Agenzia delle Entrate*) ed il Valore tabellato nelle Valutazioni O.M.I.

Sub	Categoria	Consistenza:	Rendita:	Valore Catastale	Valore O.M.I. € 400,00/ mq	Valore di Mercato
2	C/6	103 mq	€ 175,54	€ 22.118,04	€ 41.200,00	<b>€ 31.659,02</b>



3	C/2	48 mq	€ 37,18	€ 4.684,68	€ 19.200,00	<b>€ 11.942,34</b>
4	C/6	21 mq	€ 16,27	€ 2.050,02	€ 8.400,00	<b>€ 5.225,01</b>
						<b>€ 48.826,37</b>

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

Provincia: **PERUGIA**

Comune: **SPELLO**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE**

Codice zona: **C1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	385	580	L	1,2	1,9	L
Laboratori	Normale	610	790	L	2	2,7	L

Figura 7: Tabella quotazioni O.M.I.

TABELLA DEL VALORE anno 2022			
Valore della piena proprietà	<b>€ 48.826,37</b>		
Età usufruttuario	82 anni		
Tasso di interesse legale	1,25%	Coefficiente moltiplicatore	20
<b>Valore usufrutto</b>	<b>12.206,59*1/3 =</b>		<b>€ 4.068,86</b>
<b>Valore proprietà e nuda proprietà</b>	<b>€ 8.137,73</b>		



## 5. CONCLUSIONI

In virtù di quanto sopra esposto, lo scrivente Ing. Morena Rosario, ritiene che in Valore Congruo dei Cespiti oggetto di Stima, riferito all'anno 2022 sia:

Immobile	Valore Proprietà	Valore Usufrutto	Totale
1) <b>Fabbricato</b> Particella 2480	€ 184.350,83	€ 16.759,17	€ 201.110,00
2) <b>Area Urbana</b> Particella 2213	€ 14.193,02	€ 1.290,28	€ 15.483,30
3) <b>Terreno</b> Particella 2483	€ 4.720,83	€ 429,17	€ 5.150,00
4) <b>Fabbricato</b> Particella 2479 – Sub 2-3-4	€ 44.757,51	€ 4.068,86	€ 48.826,37
	<b>€ 246.218,40</b>	<b>€ 24.351,27</b>	<b>€ 270.569,67</b>

Con la presente ritengo di aver ottemperato al gradito incarico conferitomi, mi si tenga a completa disposizione per eventuali chiarimenti su quanto trattato.

Reggio Calabria, 23 Settembre 2022

Il tecnico

Ing. *Morena Rosario*  
*Rosario*  
Ordine degli Ingegneri della  
Sezione B Iscritto  
n° 126  
Ingegnere *Rosario*  
Settore Civile e  
Ambientale  
B  
Provincia di Reggio Calabria