

GEOMETRA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Descrizione:

Immobili residenziali

Comune:

Peglio (PU)

Indirizzo:

Via Alcide De Gasperi

Nominativo del richiedente

Protocollo

A0915PI (A63'15)

Il Tecnico incaricato

Saltara li 05/10/2015

INDICE**CAPITOLO 1: PREMESSE**

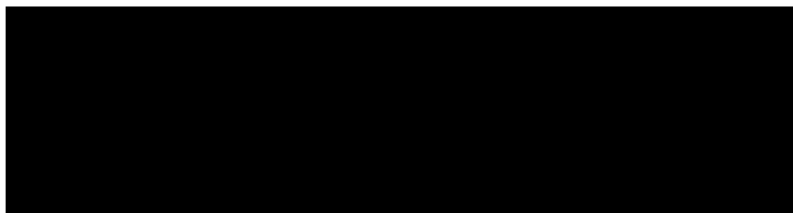
1. Scopo della stima	pag.	3
2. Validità della stima	pag.	3
3. Procedimento valutativo adottato	pag.	3
4. Risultati della valutazione	pag.	3

CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E VALUTAZIONE

1. Ubicazione degli immobili	pag.	4
2. Inquadramento ambientale e urbanistico	pag.	4
3. Identificazione catastale	pag.	4,5
4. Regolarità urbanistica	pag.	5
5. Descrizione e consistenza	pag.	5
6. Determinazione analitica delle consistenze	pag.	6,8
7. Stima del valore di mercato degli immobili	pag.	8,10

CAPITOLO 3: ALLEGATI

1. Visure catastali	pag.	13,17
2. Estratto di Mappa	pag.	18
3. Elaborato planimetrico.	pag.	19
4. Planimetrie N.C.F.	pag.	20,30
5. Tabella valori O.M.I.	pag.	31
6. Foto	pag.	32,33



CAPITOLO 1: PREMESSE

1. Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti ed identificati.

2. Validità della stima

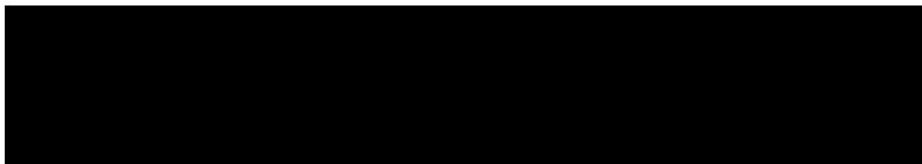
I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue, sono stati da me prelevati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Pesaro e Urbino sia per ciò che concerne i dati catastali (vedi visure pag.13-17), sia per la consistenza degli immobili desunta dalle planimetrie protocollo PS0114571 depositate in data 14-07-2008.

3. Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato gli immobili in oggetto 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 simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili residenziali di questo tipo e quindi facilmente comparabili tra loro.

4. Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini, in quanto il valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E VALUTAZIONE

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito le risultanze della valutazione, precedute dalla descrizione dell'immobile oggetto di stima.

1. Ubicazione degli immobili

Peglio (PU)

località

Via Alcide De Gasperi

indirizzo

2. Inquadramento ambientale e urbanistico:

La zona di espansione C2, comparto PP1 fa parte del comprensorio ubicato ad est del centro storico, al limite dell'originario insediamento abitativo di Peglio. Il tipo di insediamento previsto dal piano di lottizzazione approvato è in maggior parte a edifici isolati e abbinati che, oltre ad integrarsi ai profili naturali del terreno, rappresentano la più logica continuazione del tessuto urbano già in essere nell'intera fascia edificata sovrastante alla zona di espansione in oggetto, saldandola di fatto con il centro storico, come chiaramente si evince dai grafici del progetto urbanistico

3. Identificazione catastale degli immobili:

Gli immobili oggetto di stima (appartamenti, relativi garage e posti macchina) risultano così censiti al NCF del Comune di Peglio (rifer.to visure e planimetrie catastali allegate):

1) Foglio 11 **mapp. 597/7** – categ. A/2 – cl 2 – vani 3,5 – R:C: € 216,91 – Via A. De Gasperi n.

Foglio 11 mapp. 597/22 – categ. C/6 – cl 1 – mq 44 – R:C: € 54,54 – Via A. De Gasperi n.

2) Foglio 11 **mapp. 597/8** – categ. A/2 – cl 2 – vani 4 – R:C: € 247,90 – Via A. De Gasperi n.

Foglio 11 mapp. 597/23 – categ. C/6 – cl 1 – mq 34 – R:C: € 42,14 – Via A. De Gasperi n.

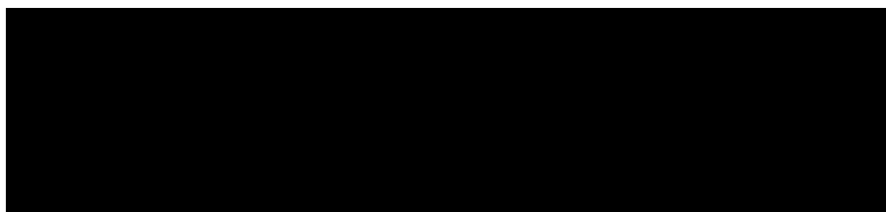
3) Foglio 11 **mapp. 597/9** – categ. A/2 – cl 2 – vani 4,5 – R:C: € 278,89 – Via A. De Gasperi n.

Foglio 11 mapp. 597/27 – categ. C/6 – cl 1 – mq 28 – R:C: € 34,71 – Via A. De Gasperi n.

4) Foglio 11 **mapp. 597/11** – categ. A/2 – cl 2 – vani 2,5 – R:C: € 154,94 – Via A. De Gasperi n.

Foglio 11 mapp. 597/29 – categ. C/6 – cl 1 – mq 35 – R:C: € 43,38 – Via A. De Gasperi n.

5)



Garage non abbinato ad appartamento

6) Foglio 11 **mapp. 597/31** – categ. C/2 – cl 1 – mq 18 – R:C: € 22,31 – Via A. De Gasperi n.

7) Foglio 11 **mapp. 597/35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48** - categ. Aree urbane.
Via A. De Gasperi n.

4. Regolarità urbanistica

La palazzina è stata realizzata in conformità al progetto di lottizzazione che nel suo insieme prevedeva otto comparti edificabili (dal n. 1 al n. 8) per fabbricati residenziali di contenuta altezza e volumetria, tali da creare un contesto omogeneo di qualità, che ha conferito un'immagine di questa zona d'ingresso al paese, particolarmente apprezzabile e di valore (l'area in oggetto è dotata di strumento attuativo approvato e convenzionato con il Comune di Peglio con atto a rogito del notaio dott. [REDACTED] stipulato in data 23.12.2005).

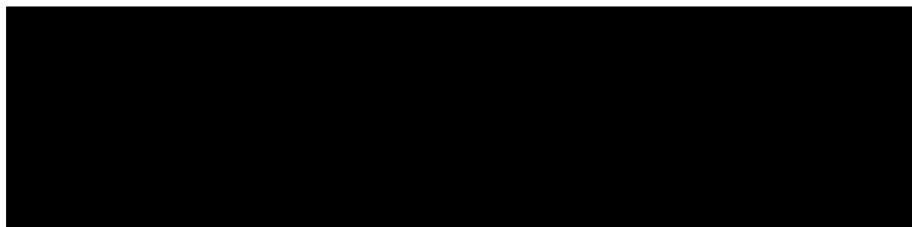
Il permesso di costruire relativo all'intervento in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Peglio in data 28/04/2006 n° 981 e successiva variante n° 2008/275 del 06/08/2008.

Per quanto riguarda l'agibilità degli immobili stessi si fa riferimento alla domanda presentata in data 12/12/2008.

5. Descrizione e consistenza:

Trattasi di n.5 appartamenti con autorimessa abbinata, oltre ad un piccolo deposito (C/2) e ad una serie di piccole aree arbane da aggregare in modo esclusivo alle U.I. realizzate. Tutti gli immobili sono di nuova costruzione, distribuiti sulle tre palazzine che costituiscono il comparto 1 fronte via De Gasperi della lottizzazione convenzionata. Detti edifici sono a tre livelli: uno al primo piano sottostrada, destinato a garage e cantine, mentre gli altri due elevati fuori terra rispetto via De Gasperi (terra-primo), destinati per la residenza. L'edificio, architettonicamente si caratterizza per le sue linee pulite di impronta moderna, ma non contrastante con quella tradizionale, conferita da un alternarsi di setti murari e da sporgenze di falde di copertura a protezione dei balconi e delle sottostanti loggette. La copertura è a due falde inclinate rispettivamente con spioventi a valle e a monte, nel rispetto delle tipologie previste dalle NTA del PRG. La struttura portante dell'edificio è in c.a. antisismico, con fondazioni a travi rovesce su pali profondi. I tamponamenti perimetrali termo-isolati, sono di muratura di mattoni a cassa vuota, alternati all'interno delle loggette da paramento murario intonacato e tinteggiato a colori tenui; solai in latero c.a. con strato isolante fono assorbente.

Finiture di buon livello caratterizzante dall'impiego di materiali di ottima qualità e dalla dotazione di impianti, tutti autonomi, con caratteristiche tecnologicamente avanzate.



6. Determinazione analitica delle consistenze

6.1 Determinazione della superficie lorda vendibile dell'alloggio Mapp.597 Sub. 7-22

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Vani e accessori diretti	88,57	1,00	88,57
Balconi	14,93	0,33	4,98
Garage	58,94	0,50	29,47

Tot. 123,02

6.2 Determinazione della superficie lorda vendibile dell'alloggio Mapp.597 Sub. 8-23

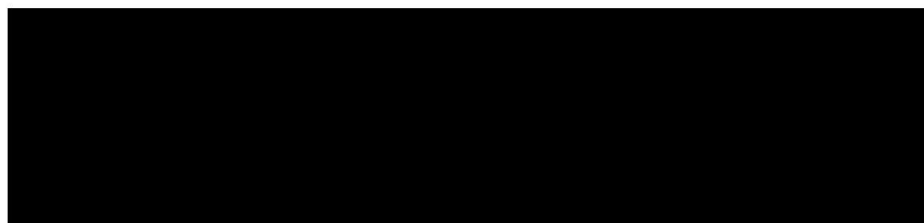
<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Vani e accessori diretti	67,53	1,00	67,53
Portico	3,29	0,33	1,09
Scoperto	44,98	0,10	4,50
Garage	47,04	0,50	23,52

Tot. 96,64

6.3 Determinazione della superficie lorda vendibile dell'alloggio Mapp.597 Sub. 9-27

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Vani e accessori diretti	69,02	1,00	69,02
Balconi	10,27	0,33	3,39
Scoperto	10,74	0,10	1,07
Garage	37,36	0,50	18,68

Tot. 92,16



6.4 Determinazione della superficie lorda vendibile dell'alloggio Mapp.597 Sub. 11-29

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Vani e accessori diretti	45,47	1,00	45,47
Balconi	6,30	0,33	2,08
Scoperto	35,50	0,10	3,55
Garage	46,86	0,50	23,43

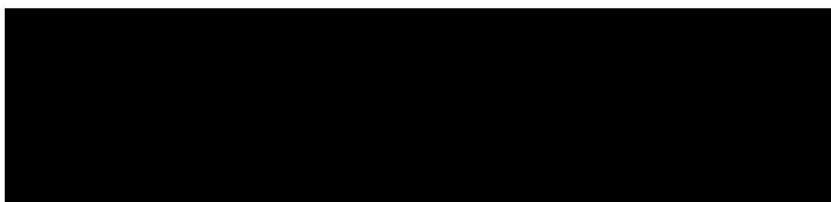
Tot. 74,53

6.5

6.6 Determinazione della superficie lorda vendibile della cantina Mapp.597 Sub. 31

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Cantina	22,14	0,50	11,07

Tot. 11,07



6.7 Determinazione della superficie lorda vendibile delle Aree Urbane Mapp. 597 Sub.35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48.

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
Aree Urbane	201,00	0,10	20,10

Tot. 20,10

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'immobile viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala in particolare che per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

7. Stima del valore di mercato degli immobili

7.1 Appartamento Mapp.597 sub.7-22

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato

per immobili di buona qualità (euro/mq) 1.500,00

- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento 0,133

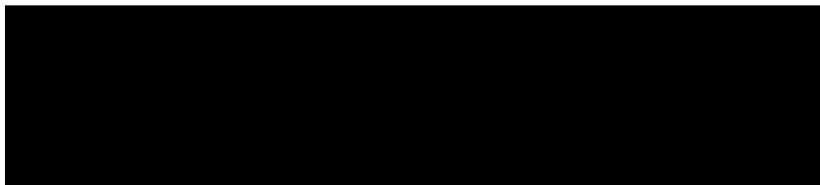
- valore di mercato medio unitario ponderato _ (euro/mq) 1.300,00

riepilogo superficie complessiva _ (mq) 123,02

- VALORE DI MERCATO

123,02 x 1.300,00

Euro 159.926,00



7.2 Appartamento Mapp.597 sub.8-23

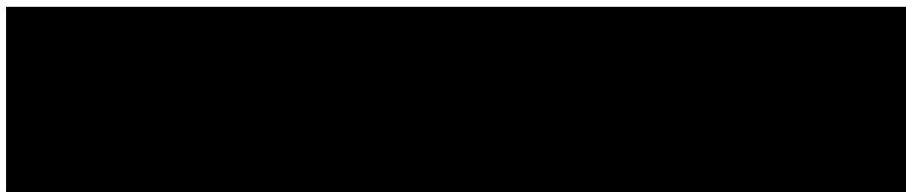
- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità (euro/mq)	1.500,00
- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	0,133
- valore di mercato medio unitario ponderato _ (euro/mq)	1.300,00
riepilogo superficie complessiva _ (mq)	96,64
- VALORE DI MERCATO	
96,64 x 1.300,00	Euro 125.632,00

7.3 Appartamento Mapp.597 sub.9-27

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità (euro/mq)	1.500,00
- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	0,133
- valore di mercato medio unitario ponderato _ (euro/mq)	1.300,00
riepilogo superficie complessiva _ (mq)	92,16
- VALORE DI MERCATO	
92,16 x 1.300,00	Euro 119.808,00

7.4 Appartamento Mapp.597 sub.11.-29

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità (euro/mq)	1.500,00
- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	0,133
- valore di mercato medio unitario ponderato _ (euro/mq)	1.300,00
riepilogo superficie complessiva _ (mq)	74,53
- VALORE DI MERCATO	
74,53 x 1.300,00	Euro 96.889,00



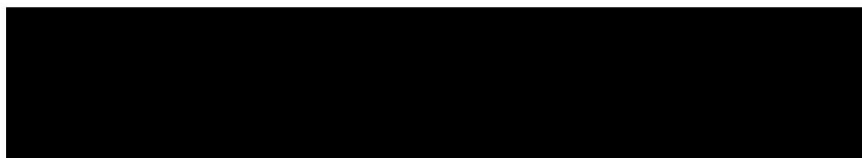
7.5

7.6 Cantina Mapp.597 sub.31

- valore di mercato medio unitario DEPOSITO rilevato per immobili di buona qualità (euro/mq)	750,00
- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	0,133
- valore di mercato medio unitario ponderato _ (euro/mq)	650,00
riepilogo superficie complessiva _ (mq)	11,07
 - VALORE DI MERCATO	
11,07 x 650,00	Euro 7.195,50

7.7 Aree Urbane (Posti auto) Mapp. 597 Sub.35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48.

- valore di mercato medio unitario rilevato (euro/mq)	130,00
riepilogo superficie complessiva _ (mq)	201,00
 - VALORE DI MERCATO	
201.00 x 130,00	Euro 26.130,00
 VALORE TOTALE DI MERCATO	Euro 647.757,50
 In arrotondamento =	€ 648.000,00



TRIBUNALE DI PESARO

Verbale di Asseverazione di Perizia Stragiudiziale

L'anno duemila quindici (2015) il giorno 05 del mese di Ottobre nell'intestato Tribunale è personalmente comparso innanzi al sottoscritto Cancelliere Dirigente, il Geom. [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto al [REDACTED] il quale chiede di asseverare con giuramento la unita Relazione Tecnica inerente gli immobili siti in comune di Pealio via Alcide De Gasperi (PU) – della soc. [REDACTED] in liquidazione [REDACTED]

Ammonito dell'importanza del giuramento, nei modi di legge, è invitato a giurare ripetendo la formula:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' “.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito

[REDACTED]

[REDACTED]