

STUDIO TECNICO

Geom. Giacomo Paliani



PREMESSA

Su incarico del signor [REDACTED] io sottoscritto Geom. Giacomo Paliani con studio in [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Perugia al [REDACTED] ho provveduto a periziare una porzione di fabbricato ad uso residenziale con corte e pertinenze esclusive posto in parallelo all'asse viario della Strada Statale Flaminia, il tutto sito nel Comune di Trevi località Faustana, relazionando i seguenti risultati:

DESCRIZIONE:

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale con ampia corte e pertinenze esclusive disposto su due livelli collegati da una scala interna, costruito in muratura di pietra per quanto riguarda il piano terra e in tufo il piano primo con solaio interpiano in latero-cemento e copertura con travi primarie e secondarie precomprese e manto in tegole marsigliesi, infissi in legno con vetri normali, il tutto costruito intorno agli 1960 con materiali di tipo economico, pavimentazioni interne alla residenza in mattonelle di gress porcellanato, impianto elettrico non conforme agli attuali canoni, impianto idrico-igienico-sanitario non funzionante. Il fabbricato dalla sua costruzione antecedente anche prima dell'entrata in vigore della Legge sismica ad oggi non ha mai subito una manutenzione sostanziale se non quella ordinaria e di piccole riparazioni e da tempo in uno stato di totale abbandono.

STIMA:

Visto lo scopo pratico per cui la stima è stata richiesta, io sottoscritto tecnico incaricato ritengo che la valutazione del cespite immobiliare oggetto della presente perizia debba risolversi con la ricerca del più probabile valore di mercato dello stesso e che vada individuato attraverso l'esame dei prezzi correnti di mercato nella zona, con chiaro riferimento alla domanda ed offerta e conseguentemente a recenti contrattazioni e compravendite avvenute.

Considerato ciò, ritengo che il procedimento di stima più appropriato per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente sia senza dubbio quello sintetico mediante il metodo indiretto e comparativo, ponendo cioè a confronto le caratteristiche e le condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite in esame con fabbricati nella zona della stessa destinazione urbanistica oggetto di recenti contrattazioni e/o compravendite già avvenute.

PREMESSO CIO'

alla luce di quanto sopra evidenziato, ritengo che la sua valutazione debba avvenire senza alcun dubbio attraverso il valore al mq. di superficie utile sia per l'edificio ad uso residenziale e sia per quella non residenziale, pertanto l'intero compendio può valutarsi come segue:

INTESTAZIONE CATASTALE:

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è censita al NCEU del Comune di Trevi al foglio 50 particella 203 Via Flaminia con il sub. 3 cat. A/2 di classe 2 di vani 8 RC. € 516,46 sub. 1 cat. C/6 di classe 4 di mq. 17 RC. € 28,97, sub. 2 cat. C/2 di classe 4 di mq. 30,00 RC. € 46,48, sub. 4 cat. C/6 di classe 3 di mq. 36,00 RC. € 52,06 attualmente intestato a [REDACTED] proprietario per 1/1,

STUDIO TECNICO

Geom. Giacomo Paliani

[REDACTED]
pervenuta allo stesso in forza di un atto di compravendita a cura del Notaio [REDACTED] del 22/12/2014 Repertorio n° 55685 Modello Unico n° 3883 . 1/2014 Reparto PI di Spoleto in atti dal 29/12/2014.

CONFORMITA' URBANISTICA :

L'edificio residenziale ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Trevi in zona B2 (zona residenziale) e lo stesso è stato costruito in forza di un null-osta Comunale protocollo n° 7728 rilasciato in data 12/12/1964 e attualmente risulta avere una piccola difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato al piano terra che riguarda la realizzazione di una porta interna su muro portante che collega il garage con il fondo, mentre per quanto riguarda la costruzione totalmente abusiva di una pertinenza posta a confine con la particella 187 e particella " B " è stata presentata una domanda di Condonato Edilizio in base alla Legge 47/85 di cui successivamente è stata rilasciato dopo regolare versamento in unica soluzione dell'oblazione, la Concessione in Sanatoria n° 511 del 29/02/1996 pratica n° 1303

STIMA:

Piano terra:

fondi : mq. 49,25 x € 300,00 / mq.	€ 14.775,00
garage : mq.29,60 x € 450,00 / mq.	€ 13.320,00
garage : mq.16,20 x € 4500,00/ mq	€ 7.290,00

Piano primo:

mq. 103,45 x € 750,00 / mq	€ 77.587,00
terrazzo :	
mq. 18,50 x € 200,00 / mq.	€ 3.700,00
accessorio mq. 41,20 x € 80,00 / mq.	€ 3.296,00

TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE

€ 119.968,00

Allego alla presente:

- stralcio planimetrico della zona
- stralcio del Piano Regolatore Vigente
- visura e planimetria catastale
- documentazione fotografica

Borgo Trevi li 25 luglio 2024



IL TECNICO

Geom. Giacomo Paliani