

COMUNE DI FOLIGNANO

Provincia di Ascoli Piceno

CONSULENZA TECNICA

*per la determinazione del valore dell'immobile sito in
Comune di Folignano (AP) via Santa Lucia, 162
di proprietà del sig. ██████████*



Tecnico incaricato: *Geom. David Loggi*

Allegati:

- *Visure Catastali*
- *Planimetria Catastale*
- *Documentazione Fotografica*

RELAZIONE

RELAZIONE

1.1 Premessa

Con incarico conferitogli dal sig. [REDACTED], in qualità di proprietario, al sottoscritto geometra David Loggi residente in Ascoli Piceno Via San Giuliano n. 3 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 817 è stato chiesto di redigere una perizia di stima del bene di sua proprietà sito in Comune di Folignano (AP) via Santa Lucia, 162.

Dopo le necessarie visure, i sopralluoghi e le informazioni assunte il sottoscritto è in grado di relazionare quanto segue:

INDICE:



CAPITOLO 1.0

- 1.1 - DESCRIZIONE DEL BENEpag.3
1.2 - IDENTIFICAZIONE E CLASSIF. DEI BENIpag.4

CAPITOLO 2.0

- 2.1 - STIMA DEL BENEpag.4

CAPITOLO 3.0

- 3.1 - CONCLUSIONIpag.6

Allegati:
Visura Catastale
Planimetria Catastale
Documentazione Fotografica

CAPITOLO 1.0

Descrizione del bene - Identificazione e classificazione

1.1 Descrizione del bene

Il bene di proprietà del sig. ██████████ è costituita da un unità immobiliare con destinazione a civile abitazione sita al piano terra di maggior fabbricato e un garage sempre al piano terra adiacente l'appartamento.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 52/81 del 21/09/1981 e successiva variante n. 72/82 del 24/08/1983 ed è costituito da due piani fuori terra più il sottotetto tutti destinati a civile abitazione.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a. e solai di piano e copertura in latero-cemento.

Il tetto a due falde inclinate e parte piana centrale è rifinito a coppi.

Le facciate esterne sono intonacate a colore cemento chiaro, il cornicione così come i terrazzi sono a cemento faccia vista.

Intorno al fabbricato esiste una corte (giardino) annessa, con recinzione lungo il confine costituita da un muro in c.a. con soprastante ringhiera in ferro e parte pavimentata e parte a verde.

All'unità immobiliare si accede dalla corte mediante dei gradini e un piccolo disimpegno sulla facciata così da incassare la porta di ingresso.

Internamente l'immobile è finito e rifinito, le pareti sono intonacate e verniciate bianche, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno e le finestre in legno sono fornite di vetrocamera.

Sono presenti gli impianti idrotermo-sanitario ed elettrico.

All'interno dell'unità immobiliare si riscontra la presenza di umidità malgrado come mi riferisce la proprietà sia stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare con la realizzazione di un solaio areato per rialzare il piano di calpestio e isolarlo dal piano del terreno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile comunque nel suo complesso risulta buono malgrado la vetustà e l'uso quotidiano e ne permette la normale abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale l'immobile risulta ben distribuito e razionalmente realizzato ed è costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, due camere e due bagni.

Dalla planimetria catastale risulta che al garage si accede sia dalla porta principale esterna su via santa Lucia sia attraverso una porta interna all'unità immobiliare a civile abitazione perché appunto ad essa adiacente sul lato nord-ovest.

Dal sopralluogo risulta però che il locale con destinazione garage è stato inglobato all'appartamento e non ha più la sua originaria destinazione ma è diventato un locale ad uso Fondaco/ripostiglio annesso all'appartamento e al quale si accede solo dalla porta interna dell'unità immobiliare a civile abitazione e non più anche dall'esterno perché la originaria porta di ingresso è stata trasformata in finestra.

Dalle visure presso l'ufficio tecnico comunale infatti risultano due pratiche edilizie (C.E. pratica 9/02 prot. 13922/01 del 13.05.2002 e DIAE in variante a detta concessione in data 29.05.2002) con le quali sono state richieste la variazione di destinazione del locale da garage a fondaco e per l'apertura di una finestra in corrispondenza dalla precedente porta di ingresso su via Santa Lucia.

Le difformità urbanistiche riscontrate in merito sono solo relative alla porta di ingresso al locale fondaco che nel progetto DIAE del 2002 è diretta dal locale soggiorno mentre nella realtà vi si accede dal disimpegno.

Tali difformità è facilmente sanabile da un punto di vista urbanistico, così come la variazione catastale che risulta ancora come era originariamente l'immobile cioè con il garage.

La difformità da quanto verificato con il tecnico comunale, può essere oggetto di sanatoria e pertanto nel proprio giudizio di stima l'immobile verrà valutato complessivamente come civile abitazione e al valore determinato saranno decurtate le spese per la regolarizzazione.

Tale variazione ne modificherebbe anche l'intestazione e pertanto anche se oggi continueremo a chiamare il bene con i sub con cui è identificato all'attualità, dopo tale variazione il subalterno sarà unico e il suo numero a seguire il numero dell'ultimo subalterno presente nell'intero fabbricato.

1.2 Identificazione e classificazione dei beni

Presso l'ufficio Tecnico Erariale il bene oggetto di stima è costituito dai seguenti immobili che sono così identificabili:

1) Comune di Folignano (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio **9** con la particella **82** sub **9** - Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4.

Foglio **9** con la particella **82** sub **11** - Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 20.

Foglio **9** con la particella **82** sub **10** – Area Urbana (proprietario per 1/2).

CAPITOLO 2.0 Stima dell'Immobile

2.1 Valutazione dell'Immoile

La stima del valore di mercato è stata effettuata sulla base dei dati di mercato, intendendo per valore di mercato quel valore probabile che l'immobile avrebbero se fosse messo su un mercato di libera concorrenza privo di vincoli o ipoteche.

Nella scelta del procedimento di stima lo scrivente Tecnico, ha applicato quello sintetico con stima sintetica parametrica basato sul prezzo unitario di immobili simili.

I prezzi sono scaturiti da informazioni assunte presso tecnici operanti nella zona, riviste specializzate, presso agenzie di affari e mediazioni, nonché per mezzo di consuete indagini di mercato.

I valori normali, sono poi stati opportunamente adeguati in base alle aggiunte e detrazioni dettate dai fattori intrinseci ed estrinseci che interessano l'immobile rispetto a quelli presi a confronto.

Per la determinazione della valutazione del giardino è stato considerato anche che essendo in comproprietà non può essere utilizzato come posto auto e quindi il coefficiente di ragguglio adottato tiene conto della sua destinazione come semplice corte annessa.

Non si sono presi i dati OMI poiché trattandosi di zona sismica i valori non sono più disponibili

Dalle ricerche effettuate si è pervenuti alle valutazioni unitarie una volta calcolata la superficie commerciale :

Piano	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata
Portico	7.00	0,2	1.40
Terra+Garage	121.00	1	121.00
CT	3.50	0.2	0.70
Corte Esclusiva	36.50	0,1	3.65
Totale			126.75

Dalle superficie commerciale raggugliata in base alla destinazione si è pervenuti al valore complessivo del beni in oggetto, moltiplicando semplicemente la superficie complessiva raggugliata, per il rispettivo valore unitario.

Pertanto si ha:

Immobile mq 126.75 (sup. raggugliata) x €/mq 750,00 = **€ 95.062,50**

Come già detto al punto 2.1 al valore determinato è necessario detrarre i costi per sanarlo urbanisticamente e catastalmente (dove sia per diritti amministrativi, oblazioni e spese tecniche l'importo si aggira intorno ai 3.500,00 euro) e rendere l'immobile conforme e a norma oltre che per rendere le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni presi a confronto per la determinazione del prezzo di mercato e pertanto si avrà:.

Valore normale del Bene	€ 95.062,50
Sanatoria	€ <u>3.500,00</u>
Da cui restano	€ <u>91.562,50</u>

ed in c.t. € 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

Quantità che si ritiene il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e con il quale lo stesso potrebbe trovare congrua contrattazione in un mercato di libera concorrenza.

CAPITOLO 3.0

3.1 Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia per la fiducia concessa e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante le visure catastali, la planimetria, la documentazione fotografica.

Ascoli Piceno, lì 11.11.2019

Il Tecnico
LOGG geom. DAVID


COMUNE DI FOLIGNANO

Provincia di Ascoli Piceno

CONSULENZA TECNICA

*per la determinazione del valore dell'immobile sito in
Comune di Folignano (AP) via Santa Lucia, 162
di proprietà del sig. [REDACTED]*

Tecnico incaricato: Geom. David Loggi

Allegati:

- *Visure Catastali*
- *Planimetria Catastale*
- *Documentazione Fotografica*

INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO

RELAZIONE

1.1 Premessa

Su incarico sempre del sig. [REDACTED], in qualità di proprietario, al sottoscritto geometra David Loggi residente in Ascoli Piceno Via San Giuliano n. 3 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 817 è stato chiesto di redigere un aggiornamento della Perizia estimativa emessa in data 11.11.2019 del bene di sua proprietà sito in Comune di Folignano (AP) via Santa Lucia, 162.

Dopo le necessarie visure, i sopralluoghi e le informazioni assunte il sottoscritto è in grado di relazionare quanto segue:

INDICE:



CAPITOLO 1.0

1.1 - DESCRIZIONE CONSIDERAZIONI E

OSSERVAZIONIpag.3

CAPITOLO 2.0

2.1 - CONCLUSIONIpag.4

CAPITOLO 1.0

Descrizione- considerazioni e osservazioni

1.1 Descrizione – considerazioni - conclusioni

Il bene di proprietà del sig. ██████████ rispetto a quanto relazionato nella perizia del 11.11.2019 di cui la presente è parte integrante, non ha subito variazioni né per quella che è la sua consistenza reale né per quella che è la sua conformità urbanistica e catastale e pertanto la descrizione del bene, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quanto altro sono rimaste invariate.

Pertanto ferme restando tutte le caratteristiche del bene oggetto di stima, unico fattore che determina una variazione del suo valore è dato dalle particolari condizioni che il mercato immobiliare ha subito negli ultimi tempi per una serie di eventi straordinari che comunque si stanno prorogando nel tempo determinando pertanto un vero e proprio fattore da tenere in considerazione nella redazione di una stima immobiliare.

Con riferimento alla perizia redatta in data 11.11.2019 e al valore di € 90.000,00 attribuito al bene, alla data odierna si è potuto verificare che la crisi dell'economia e del settore dell'edilizia e in particolare del mercato immobiliare dovute sia alla crisi economica mondiale, sia ad eventi locali quali il sisma del 2016 e seguenti oltre al mancato avvio degli interventi di ricostruzione e, non da ultimo all'emergenza covid 19, hanno determinato, un irrigidimento degli istituti finanziari nell'emissione di mutui con conseguente immobilizzazione del mercato immobiliare a discapito dei valori degli immobili stessi che per essere messi sul mercato ed essere appetibili e/o accessibili ai possibili acquirenti, hanno subito una svalutazione con un ribasso sul mercato di una percentuale che arriva circa al 15% rispetto al valore di mercato medio calcolato con il principio della ordinarietà.

Pertanto si può facilmente relazionare che alla data odierna l'immobile in oggetto può trovare una possibile collocazione sul mercato con un prezzo pari ad € 90.000,00 x -15% = € 76.500,00.

ed in c.t. € 75.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

Quantità che si ritiene il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e con il quale lo stesso potrebbe alla data odierna trovare congrua contrattazione in un mercato di libera concorrenza.

CAPITOLO 2.0

2.1 Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia per la fiducia concessa e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante le visure catastali, la planimetria, la documentazione fotografica.

Ascoli Piceno, li 28.04.2019

Il Tecnico
LOGG geom. DAVID



 ASTALEGALE.NET

Visura Catastale

 ASTALEGALE.NET

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2019

Dati della richiesta

DAZIANI VITTORIO

Fabbricati siti nel comune di FOLIGNANO (Codice: D652) Provincia di ASCOLI PICENO
comunato a ASCOLI PICENO C.F.:

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FOLIGNANO(Codice D652) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	9	9	82	9			A/3	3	4 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte*: 103 m ² Totale: 25 m ²	Euro 144,61 L. 280,000	VIA SANTA LUCIA n. 162 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	9	9	82	11			C/6	2	20 m ²	Euro 25,82 L. 50,000	VIA SANTA LUCIA n. 162 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: vani 4 m² 20 Rendita: Euro 170,43

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	RAFI	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASCOLI	(1) Proprieta'

collo n. 181341 in atti del 20/11/2001 (n. 4278.1/2001)

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2019

Data: 14/09/2019 - Ora: 12.19.18

Visura n.: T21134 Pag: 2

Fine

2. Unità Immobiliari site nel Comune di FOLIGNANO(Codice D652) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	9	82	10			area urbana			Catastale		Dati derivanti da VIA SANTA LUCIA n. 162 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		Comune	Categoria		
1	ASCOLI ASCOLI	ASCOLI		*	(1) Proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni
2	ASCOLI	ASCOLI		*	(1) Proprietà per 1/4
3	ASCOLI	ASCOLI		*	(1) Proprietà per 1/4

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/05/2002 protocollo n. 92750 Trascrizione in aut. dat. r. /06-2002 Repertorio n.: 164134 Rogante: CASERTA PIETRO Sade: ASCOLI
PICENO) Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2560.2/2002)

Totale Generale: vani 4 m² 20 Rendita: Euro 170,43

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Estratto di Mappa
Scala 1:2000

 ASTALEGALE.NET

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale Cart. Catastrale



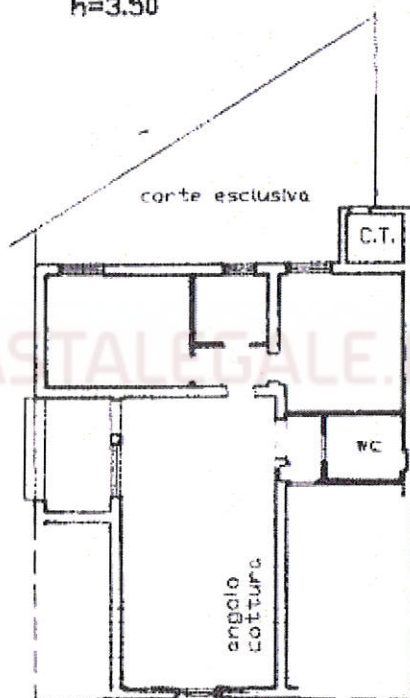
Planimetrie Catastali
Scala 1:200

 ASTALEGALE.NET



Planimetria di u.i.u. in Comune di FOLIGNANO via S. LUCIA civ. _____

PIANO TERRA
h=3.50



Via S. Lucia

ORIENTAMENTO



Denuncia di N.C.
Denuncia di variazione

Comprata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
POTTI MARCELLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

planimetria in atti
identificativo catastale

Iscritta all'atto de GEOMETRI
ASCOLI PICENO
Presentazione: 20/11/2001 - Data: 14/09/2019 - n. T23446 - Richiedente: LGGDVD66E09A437R
Formato stampa richiesto: A4(210x297)

presentazione: 20/11/2001 - Data: 14/09/2019 - n. T23446 - Richiedente: LGGDVD66E09A437R
Foglio di acquisizione: I - Foglio di acquisizione: I - Foglio di acquisizione: I

318 6 data 15-11-2001 Firma *Marcello Potti*

Catasto del Fabbricati - Simbologia al 14/09/2019 - Comune di FOLIGNANO (D652) - < Foglio: 9 - Particella: 82 - Subalterno: 9 >
VIA SANTA LUCIA n. 162 piano: I

MODIFICAZIONE
al Catasto 314



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, N. 652)

MOD. BNT(CFU)

planimetria di u.i.u. in Comune di FOLIGNANO via S. LUCIA CIV.

PIANO TERRA
H=3.50



ASTALEGALE.NET

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

14/09/2019 - Comune di FOLIGNANO (D652) - < Foglio: 9 - Particella: 82 - Subalterno: 11 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2019 - Comune di FOLIGNANO (D652) - < Foglio: 9 - Particella: 82 - Subalterno: 11 >
VIA SANTA LUCIA n. 162 piano: T.

Declarazione di ...	Completata da: GEOMETRA PIOTT MARCELLO	RISERVATO ALL'UFFICIO
planimetria in scala	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	
presentazione: 20/11/2001 - Data: 14/09/2019 - n. T23447 - Richiedente: LGGDVD66E09A437R	della provincia di ASCOLI PICENO	
82	data 15-11-2001	Firma <i>Marcello Piott</i>
218		

Documentazione Fotografica

 ASTALEGALE.NET



 ASTALEGALE.NET





 ASTALEGALE.NET





ASTALEGALE.NET

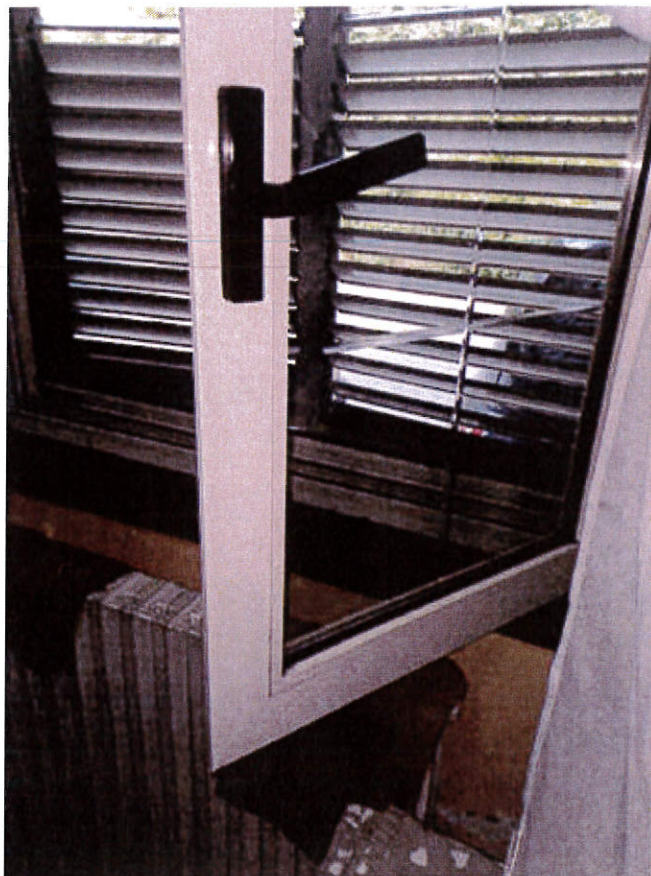






ASTALEGALE.NET





 ASTALEGALE.NET

