

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

OGGETTO : Perizia tecnica estimativa come da incarico CTU del 06/02/2019
Esecuzione Immobiliare n. 150/18

Immobili: porzione di casa colonica con scoperto esclusivo e accessorio ad uso magazzino

Località : Colli al Metauro- Saltara Calcinelli – Via G. Verga 5A

Data del sopralluogo : 20 Marzo 2019

UBICAZIONE:

L'immobile è situato in una zona decentrata della frazione di Calcinelli di Saltara, a 500 mt. circa dallo svincolo della Fano-Grosseto. Si tratta di una porzione di una casa colonica probabilmente edificata verso la fine del 1800, già presente nell'estratto di mappa di impianto del Catasto (1928) al Foglio 10 Mapp 24. Nella mappa di impianto risulta presente anche il fabbricato accessorio antistante la casa. Nel corso degli anni i terreni circostanti la casa sono stati edificati e urbanizzati e ad oggi è inserita in un contesto principalmente destinato a zona residenziale. Il centro della frazione di Calcinelli dista dall'immobili 500 mt. circa.



Dopo 3 appuntamenti presso gli uffici del Catasto ho personalmente verificato che ad oggi non è possibile reperire planimetrie catastali antecedenti il 2007.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE al N.C.E.U. :

Comune di Colli al Metauro – Sezione di Saltara – Via Giovanni Verga 5A

Foglio 10 – Particella 835

Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 12 vani – Rendita Euro 582,56

Intestato a:



Atto di provenienza : Denuncia di successione

Ufficio del Registro di Fano n. 6 vol. 477

Foglio 10 – Particella 832

Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 55 mq – Rendita Euro 159,07

Intestato a:



Atto di provenienza : Denuncia di successione

Ufficio del Registro di Fano n. 6 vol. 477

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E REGOLARITA' COSTRUTTIVA

Si tratta di una porzione di casa colonica insistente su lotto di pertinenza e di un fabbricato ad uso magazzino su lotto di pertinenza tra loro comunicanti.

Gli immobili sono censiti al Catasto Urbano della Provincia di Pesaro e Urbino e le planimetria sono state protocollate in data 17/07/2007. Come già descritto sopra non è stato possibile reperire planimetrie catastali precedenti, nonostante le ricerche presso gli uffici del Catasto, di cui l'ultima al reparto Gestione Banche Dati del 22/03/19. Ho potuto verificare che l'intera casa colonica con i suoi accessori è presente già nella mappe di impianto del 1928 al Foglio 10 mappale 24, che adiacente al fabbricato principale è stato realizzato un ampliamento certamente antecedente il 1942 e presente nelle mappe catastali successive all'impianto, e che l'immobile è successivamente stato frazionato e alle porzioni degli immobili è stato assegnato uno scoperto di pertinenza.

Ho effettuato l'**accesso agli atti** presso gli uffici tecnici competenti in data **18/03/19** e in merito ai fabbricati in oggetto non risultano pratiche edilizie ad esclusione di una Autorizzazione Edilizia (n.30 del

l'intervento di demolizione e ricostruzione non incrementi il valore dello stato di fatto, pertanto procederò alla stima dell'esistente nel quale si potrà intervenire con lavori anche di ristrutturazione edilizia.

La zona F3 è regolata dall'art.54 dell N.T.A. ove anche qui è prevista la demolizione con ricostruzione attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo con destinazione Terziaria e Residenziale per un massimo del 30% con un indice di 50 mq di Superficie Netta ogni 100 mq di Superficie Territoriale. Anche in questo caso, vista la morfologia del Lotto e la destinazione Terziaria poco appetibile unitamente all'iter burocratico complesso procederò alla stima del bene allo stato attuale, sostanzialmente ritenendo che le previsioni di PRG attuali non garantiscano valore aggiunto.

N.B.:Ne deriva che considererò un unico Lotto i due immobili oggetto di stima

Antecedente alla previsione di PRG attuale l'immobile in oggetto, in data 21 Luglio 1999, era stato inserito in un Piano di Lottizzazione Convenzionato, con atto Notaio Sabbadini di Fano, denominato Piano di Lottizzazione Molinello, la cui convenzione è stata successivamente modificata in data 22 Maggio 2000 tramite atto del Notaio Cecchetelli di Fano.

Il Piano di Lottizzazione, sebbene decaduto, ha generato impegni (citati in Convenzione) di cui troviamo traccia nella Trascrizione del 24/06/09, Registro Particolare 4505 – Registro Generale 8240

Da una ricerca presso gli Uffici Tecnici (Lavori Pubblici e Urbanistica) del Comune di Saltara – oggi Colli al Metauro mi è stato riferito che la Lottizzazione si è conclusa, che sono state collaudate e trasferite le opere in Convenzione ma resta a carico della Ditta Lottizzante un impegno economico pari a Euro 2.741,24 che verrà recuperato attraverso l'escussione della Polizza. Si allega alla presente relazione sia la mail di riposta dell'Ufficio Lavori Pubblici che la nota di trascrizione ove si evincono i nominativi della Ditta Lottizzante.

TIPOLOGIA E MATERIALI :

I due corpi di fabbrica insistono su un terreno pianeggiante di mq. 1387, destinato a giardino. Il lotto è interamente recintato da recinzioni di rete metallica protetta da siepi ove sono inseriti n.2 cancelli in ferro zincato di dimensioni carrabili. Un accesso carrabile su Via Campana e l'altro su Via Verga.

Al momento del sopralluogo il fabbricato ad uso magazzino, realizzato in muratura faccia a vista con mattoni dell'epoca e copertura in legno, risulta impraticabile e pericolante, non è dotato di impianti tecnologici. Vedi la documentazione fotografica allegata alla stima.

Il fabbricato ad uso residenziale, anch'esso realizzato in muratura portante e tetti in legno, è abitato dalla madre dell'esecutato, come anche evidenziato dal Custode Giudiziario che ha eseguito l'accesso in data 28 Febbraio 2019.

L'immobile nel suo complesso necessita di importanti opere di manutenzione, ed è vivibile esclusivamente in una porzione del Piano Terra, dato che i piani superiori non sono rifiniti e usati ad uso ripostiglio. Il fabbricato non ha evidenziato crepe e fessurazioni che ne compromettano la stabilità, ma sono presenti un po' ovunque crepe agli intonaci. Gli infissi non rispondono ai requisiti volti al risparmio energetico.

La casa è dotata di impianto di riscaldamento parziale con termosifoni di tipo tradizionale alimentati da bombolone posizionato nel giardino e non è allacciato alla rete. Inoltre sono presenti stufe a legna e caminetti che vengono usati come riscaldamento principale.

Il fabbricato è allacciato alle reti tecnologiche dell'acqua, della luce e delle fognature.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Piano Terra:

Si accede ad esso direttamente dal giardino, ed è composto da un fabbricato ad L il cui lato corto è adiacente ad altra proprietà, con cui ha in comune un muro portante.

E' composto da 4 ambienti oltre a servizio igienico e disimpegno. Dal vano oggi adibito a cucina si accede al vano scala che porta al piano superiore. In aggiunta all'originario fabbricato è stato aggiunto in epoca antecedente il 1942 un corpo di fabbrica ad uso ripostiglio di grandi dimensioni attualmente non accessibile dall'interno dell'abitazione.

Antistante il fabbricato principale, già presente nelle mappe del 1928, probabilmente un tempo ad uso granaio, è presente un corpo di fabbrica, fatiscente, adibito a ripostiglio.

Il lotto pianeggiante sul quale sono edificati i due manufatti è di mq. catastali 1.387

Piano primo:

E' composto da 4 vani, 1 ripostiglio tramite il quale si accede al sottotetto attraverso una scaletta in legno, disimpegno e un wc.

Si accede al piano tramite la scala interna.

L'intero piano non possiede requisiti di abitabilità, è attualmente destinato a sbroglio, ad esclusione del wc realizzato di recente. L'impianto elettrico è in parte esterno alle murature. Il piano non è riscaldato.

Sottotetto:

Si presenta come un unico vano al quale si accede tramite botola, al grezzo, con tetto in legno certamente da ristrutturare.

TABELLA DI CALCOLO

Calcolo superficie commerciale

scoperto esclusivo esclusa

PT	sup. coperta	1.132,00	0,10	113,20	1.100,00	124.520,00
	fabbricato principale	134,00	1,00	134,00	1.100,00	147.400,00
	corpo aggiunto	41,00	0,75	30,75	1.100,00	33.825,00
	magazzino	80,00	0,75	60,00	1.100,00	66.000,00
P1°	fabbricato principale	134,00	1,00	134,00	1.100,00	147.400,00
Sottotetto	fabbricato principale	66,00	0,50	33,00	1.100,00	36.300,00

504,95

555.445,00

Svalutazione per vetustà e manutenzione

PT	scoperto esclusivo	124.520,00	1,00	124.520,00	
	fabbricato principale	147.400,00	0,30	44.220,00	necessita di manutenzione
	corpo aggiunto	33.825,00	0,66	22.324,50	da ristrutturare
	magazzino	66.000,00	0,66	43.560,00	da ristrutturare
P1°	fabbricato principale	147.400,00	0,66	97.284,00	da ristrutturare
Sottotetto	fabbricato principale	36.300,00	0,66	23.958,00	da ristrutturare

355.866,50 A detrarre

La superficie commerciale è pari a mq. 504,95.

L'immobile, se fosse ben conservato e abitabile, ipotizzando il valore medio al mq. commerciale, pari a 1.100,00 Euro (millecento) avrebbe un valore pari a **Euro 555.445,00**

Considerato lo stato di vetustà nel quale si trova l'immobile ho calcolato la diminuzione percentuale in relazione allo stato di fatto:

Valore immobile 555.445,00 a detrarre decremento per lo stato di vetustà
355.866,50 = € 199.578,50

**N.B.: oggetto di esecuzione immobiliare è il 25% della proprietà intera
precedentemente analizzata**

N.B. : La superficie commerciale tiene conto anche di quella muraria interna ed esterna.

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle caratteristiche della proprietà immobiliare in esame, dello stato di fatto, dell'ubicazione, della qualità del complesso immobiliare, dello stato di conservazione e manutenzione della struttura, nonché dei vari fattori che influiscono sul valore, tenuti presenti i prezzi attuali in materia di costruzione e di ristrutturazione di immobili ed i prezzi di mercato di beni simili, assunte le necessarie informazioni presso operatori locali del settore edilizio e presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari 2018 (OMI e Agenzia del Territorio), ed in base alle conoscenze personali del mercato adottando il metodo estimativo sintetico-comparativo, si esprime il seguente giudizio:

valore dell'immobile € 199.580,00 - (centonovantanovemilacinquecentottanta)

Allegati :

- Estratto di mappa
- Planimetrie Catastali
- Visure catastali
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- APE
- Ispezioni ipotecarie
- Nota di trascrizione
- Mail ufficio Lavori Pubblici
- Elenco vincoli giuridici

La presente relazione è costituita di n.7 pagine oltre agli allegati.

Pesaro, 19 Aprile 2019

Arch. Claudia Palazzetti