

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, Geom. Massimo Cecera, con studio a Perugia in Corso Cavour 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 2752 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n. 391, riceveva dal Sig. - OMISSIS - l'incarico di redigere perizia estimativa di un immobile ad uso abitativo, situato a Magione, Fraz. Villa, in Via Boschi del Quarto n.39.

### **1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

I beni oggetto di stima sono identificati in catasto come segue:

- Catasto dei Fabbricati del Comune di Magione
- Fgl. 22 – Part. 446 Sub. 2 – cat. A/7 cl. 1 – cons. 4,5 vani – rendita € 348,61 – Via Boschi del Quarto n. 39 – piano T– sup. cat. tot. 85 mq.;
- Fgl. 22 – Part. 446 Sub. 3 – cat. F/4 – cons. 4,0 vani – Via Boschi del Quarto n. 39 – piano S1 – in corso di definizione

Con diritti esclusivi sul bene comune non censibile Fgl. 22 – Part. 446 Sub. 1 corte

Intestazione catastale

- - OMISSIS - nato a – OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - Proprietà 1000/1000.
- Catasto Terreni del Comune di Magione
- Fgl. 22 – Part. 446 – Ente Urbano – cons. 0.03.00 senza redditi e senza intestazione
- Catasto Terreni del Comune di Magione
- Fgl. 22 – Part. 374 – Semin. Arb. cl. 4 – Sup. 0.04.70 – RD € 1,09 RA € 1,46

Intestata a - OMISSIS - per la quota di 1/4

- Catasto Terreni del Comune di Magione

– Fgl. 22 – Part. 452 – Semin. Arb. cl. 4 – Sup. 0.02.05 – RD € 0,48 RA € 0,64 Intestata a - OMISSIS - per la quota di 1/2.

Come illustrato nella visura allegata (All. n. 1).

## **2) PROVENIENZA**

I beni di cui sopra sono pervenuti al sig. - OMISSIS - a seguito dei seguenti titoli:

- Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Margherita Palma del 01/10/1998 al n. 4628 e trascritto a Perugia il 30/09/1998 al n. 12602;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Filippo Duranti del 09/03/2005 rep. 47006 racc. 14196, registrato a Perugia il 06/04/2025 al n. 2964 e trascritto a Perugia il 07/04/2005 al n. 6804.

## **3) DESCRIZIONE IMMOBILI**

Oggetto di stima è una porzione di un edificio a schiera, costituita da una civile abitazione composta da piano terra e piano seminterrato. Il tutto ubicato nel Comune di Magione nella Fraz. Villa, in Via Boschi del Quarto n. 39.

Il fabbricato risulta essere stato ultimato intorno al 1990 ed ha una struttura in muratura tradizionale di laterizi, solai in laterocemento, copertura con tetto a capanna con solaio inclinato in laterocemento e manto in tegole, le facciate sono intonacate.

La porzione immobiliare oggetto di valutazione ha accesso da una strada in parte di proprietà ed in parte con servitù di passaggio pedonale e carrabile.

Il fabbricato al piano terra presenta un lastrico solare che da accesso all'abitazione composta da veranda, cucina e soggiorno, disimpegno, bagno, due camere ed una stanza ricavata in ampliamento sul terrazzo. Il piano terra è finito ed abitato con pavimenti in ceramica monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di finestra in legno con persiane ad ante,

porte in legno impiallacciato. Gli impianti sono quelli idrico e termo-sanitario, elettrico, TV. Il piano seminterrato è attualmente allo stato grezzo e deve pertanto essere ultimato, mancano pavimenti, divisori ed impianti.

La superficie esterna lorda rilevata dalle planimetrie catastali, sottoposte a controllo tramite misure dirette, è pari a mq. 82 circa al piano terra oltre ad un ampliamento operato utilizzando il lastrico solare di circa mq 10, alla veranda di mq. 11 ad una terrazza di mq. 11 ed un lastrico parzialmente coperto con tettoia di circa mq 79; il piano seminterrato ha la superficie di mq. 93 oltre al giardino di mq. 50,00 circa.

Il sig. - OMISSIS - è inoltre proprietario della quota di 1/4 del tratto di strada che insiste sulla part. 374 e di 1/2 della rampa di accesso al piano seminterrato part. 452.

Il tutto illustrato negli allegati (All. n. 2-3) e nelle foto (All. n. 4)

#### **4) SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Dalla verifica dei titoli abilitativi è emerso che il fabbricato è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Magione:

Concessione Edilizia n. 4 del 11/01/1982.

Non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Risulta essere stato realizzato, in difformità dai titoli abilitativi, un ampliamento del piano terra, in corrispondenza del lastrico solare sul lato nord per la realizzazione di un'ulteriore ripostiglio di circa 10 mq. oltre alla tettoia di copertura del lato nord del lastrico solare.

Si tratta di un abuso sostanziale relativamente al quale si ritiene sia necessaria la demolizione.

La planimetria catastale relativamente al piano terra non contiene la parte abusivamente edificata, manca completamente la planimetria del piano seminterrato in corso di ultimazione.

Nel suo stato attuale l'immobile non è urbanisticamente conforme e quindi anche la sua commerciabilità risulta compromessa. Al fine di rendere l'immobile legittimo e conforme nel suo stato attuale ai titoli abilitativi sarà necessario compiere una serie di adempimenti tecnico-amministrativi consistenti in:

- ricognizione e verifica dello stato attuale;
- verifica conformità impianti idro-termosanitario ed elettrico;
- redazione di scia per demolizione delle strutture non conformi e per l'adeguamento dello stato attuale;
- redazione e deposito del progetto degli impianti;
- richiesta di agibilità parziale per l'uso del piano terra.

Tutte queste operazioni avranno un costo, relativo alle funzioni tecniche, stimabile in € 6.000,00, mentre dovranno essere definiti i costi amministrativi per marche da bollo e diritti di segreteria e sanzioni che dovrebbero essere comunque non superiori ad € 3.000,00 oltre ai costi di demolizione della tettoia e dell'ampliamento pari circa ad € 8.000,00.

La zona di PRG è Residenziale di Espansione C-VL2 con lottizzazione autorizzata e convenzionata n. 2424 del 09/11/1981.

## **5) CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE**

### **5.1) CRITERI E METODI DI STIMA**

Gli immobili verranno valutati utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito alla data del presente elaborato peritale.

Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare potrebbe essere venduto al momento della sua cessione, ed in questo caso è un valore di previsione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni

normali, così come univocamente definito dagli standard di valutazione nazionali ed internazionali (Codice delle Valutazioni Immobiliari, Linee Guida ABI, IVS, EVS ecc.). Per valore di vendita giudiziaria si intende il valore del bene se sottoposto ad un giudizio di esecuzione immobiliare e successiva vendita all'incanto.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore è stato quello del Confronto di Mercato operando, come da incarico, una ricerca di prezzi realmente praticati nel corso di compravendite e valori richiesti per immobili posti sul mercato da agenzie immobiliari (Prezzi Richiesti) e le banche dati istituzionali quali Borsa Immobiliare dell'Umbria e Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## **5.2) STIMA**

Dall'analisi di mercato sono emerse i seguenti aspetti che possono influenzare la commerciabilità dell'immobile:

- asfitticità delle compravendite, nella frazione di Villa di Magione non sono stati reperiti atti aventi per oggetto beni similari;
- età del fabbricato il fabbricato ha quasi 35 anni e non è stato né oggetto di interventi di manutenzione straordinaria né di interventi di adeguamento sismico ed energetico;
- la zona è marginale e priva di pregio commerciale non essendo dotata di particolari qualità posizionali;
- l'accesso avviene attraverso un'area per servitù di passaggio e non di proprietà pubblica o privata quindi non sarebbe possibile parcheggiare sull'area antistante l'immobile.

Gli aspetti detrattivi del valore non vengono sopperiti con elementi incrementativi.

Dall'indagine svolta sono emersi i seguenti dati:

- la Borsa Immobiliare dell'Umbria indica una forbice di valori per gli immobili abitabili in zona agricola compresa tra €/mq 600,00 ed €/mq 900,00;
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ag. delle Entrate riporta per abitazioni di tipo economico in zona una forbice compresa tra €/mq 590,00 ed €/mq 880,00.
- Non sono stati reperiti atti di compravendita di beni simili.

Considerate le forbici di valori si può assumere che il valore degli immobili in oggetto sarà quella compresa circa tra €/mq 590,00 ed €/mq 900,00.

Partendo dal valore medio ordinario di €/mq 750,00 si opereranno le detrazioni per le condizioni di cui si è detto pari al -22% e quindi il valore unitario dell'unità immobiliare in oggetto sarà pari ad €/mq 590,00.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrico in base al prezzo medio, adeguando il valore adottato con specifici coefficienti in base alla destinazione delle varie parti di immobili dando i seguenti "pesi" per il calcolo della

Superficie Commerciale (SC) o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Abitazione 100%, Terrazze 30%, Lastrici 20%, Giardini 2%, Piano Interrato 50%

P.T – Abitazione – mq. 82,00 ca. x 100% = 82,00

P.T – Terrazza e veranda – mq. 22,00 ca. x 30% = 6,60

P.T – Lastrico – mq. 89,00 ca. x 20% = 17,80

P.S1 – Accessori da ultimare – mq. 93 ca. x 50% = 46,50

P.S1 – Giardino – mq. 50,00 ca. x 5% = 2,50

S.C. mq. 155,40

$$\text{mq } 155,40 \times \text{€/mq } 590,00 = \text{€ } 91.686,00$$

VALORE = Valore S.C. € 91.686,00 – spese regolarizzazione urbanistica € 9.000,00 – costi  
di rimessa in pristino € 8.000,00 = € 74.680,00

**Si può quindi determinare il valore dell'immobile compreso tra € 70.000,00 ed €  
80.000,00**

Tanto si doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto. Perugia,

li 18/11/2024

il tecnico

Geom. Massimo Cecera



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Massimo Cecera", written over the right side of the professional stamp.

All. n. 1 – Visure catastali

All. n. 2 – Planimetria

All. n. 3 – Vax

All. n. 4 – Foto