



OGGETTO: STIMA DI UN' UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSE PERTINENZE ABITATIVE, INSERITA IN UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO FRAZIONE TRIPONZO VIA DELLA FONTANA, FOGLIO 35 PARTICELLA 86 SUB 2 E 3.



PERIZIA DI STIMA

Committente:



Cerreto di Spoleto lì, 17 Giugno 2025



Il Tecnico estimatore
Geom. Riccardo Cocciarelli



Via Valnerina n° 70 – 06041 Cerreto di Spoleto (PG) tel 0743 91354; email:riccardococciarelli@libero.it



ASTE GIUDIZIARIE
PREMESSA

Io sottoscritto *Geometra RICCARDO COCCIARELLI*, regolarmente abilitato a svolgere mansioni peritali, iscritto al rispettivo albo della Provincia di Perugia, con il numero 2066, ho avuto incarico dal signor _____ id eseguire la stima di un bene immobile costituito da una porzione immobiliare, formata da locali adibiti ad abitazione posti al piano terra e primo con relativi fondi posti ai piani 1° sottostrada e 2° sottostrada e soffitta posta al piano secondo, inseriti in un più ampio edificio ad uso civile, situato in Comune di Cerreto di Spoleto frazione Triponzo via della Fontana snc, individuato catastalmente al foglio n. 35 particella 86 sub 2 e 3.

Per quanto sopra esposto, dopo essermi recato in loco, aver svolto tutti i rilievi necessari, aver controllato gli atti, gli elaborati grafici ed i titoli abilitativi richiesti presso gli uffici comunali, aver espletato le visure ed estratto le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, posso affermare quanto di seguito riportato.

ASTE GIUDIZIARIE
DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

L'oggetto di stima, trattasi come premesso di alcuni locali posti ai piani terra e primo che costituiscono l'abitazione, una cantina posta al piano 1° sottostrada con accesso indipendente dalla pubblica via, oltre ad altra cantina situata al piano 2° sottostrada completamente interrata alla quale si accede tramite un'angusta scala posta all'interno della precedente cantina posta al piano 1° sottostrada, nonché una soffitta posta al piano secondo.

Tutti i locali risultano inseriti in un più ampio edificio di vetusta edificazione presumibilmente risalente al XIX secolo, costituito da due fabbricati contigui ovvero la particella 86 e la particella 89, il tutto ad uso civile abitazione situato nel pieno centro storico della frazione di Triponzo, con esposizione verso

ovest e sud, il quale è stato oggetto di ristrutturazione per la riparazione del danno e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici dell'anno 1997.

I suddetti lavori di ristrutturazione si sono svolti a cavallo tra gli anni 2006 e 2009, giusti titoli abilitativi: Permesso di Costruire n. 28/2006 del 02/10/2006 e Permesso di Costruire in variante n. 16/2009 del 17/09/2009.

Per dare corso ai lavori di ristrutturazione ed accedere ai benefici pubblici sui fabbricati danneggiati dal sisma fu formato un Consorzio obbligatorio denominato "Santa Maria" che si occupò appunto dei detti lavori di ristrutturazione.

Le opere eseguite hanno riguardato quasi esclusivamente la messa in sicurezza della struttura dell'edificio, infatti allo stato tutti i locali esaminati, ovvero quelli oggetto della presente perizia, risultano ultimati al grezzo delle strutture portanti quali murature, solai e copertura, risultano pertanto assenti tutti gli impianti e le finiture ad eccezione degli infissi esterni e dei controsoffitti del piano primo.

Sotto il profilo urbanistico le unità immobiliari in questione risultano regolari, mentre per quanto riguarda la corrispondenza catastale, le planimetrie presenti in catasto sono risalenti all'anno 1966 e non risultano conformi con la situazione odierna e quindi dovranno essere successivamente al completamento delle opere aggiornate e pertanto si omette di allegarle.

La porzione immobiliare in oggetto si svolge su cinque livelli inseriti in un edificio con struttura verticale in muratura di pietrame di forte spessore, orizzontamenti in parte costituiti da volte in pietra, in parte in legno ed in parte in acciaio e legno.

Esternamente si presenta in parte intonacato e tinteggiato ed in parte in pietra a faccia vista stuccata a raso-sasso, il manto di copertura è costituito da coppi e sottocoppi, le gronde da zampini in legno e pianelle di cotto, i canali di gronda e i discendenti sono in rame; il tutto in discreto stato di conservazione.

Internamente le pareti si presentano al grezzo delle murature ovvero prive di intonaci, con solai in legno e/o in acciaio e legno a facciavista; al piano primo sono presenti dei controsoffitti a forma di volta intonacata; il solaio del tetto è in legno.

Considerando il tipo di edificio, la presenza o meno e la qualità delle finiture adottate, lo stato di conservazione generale, la posizione dell'immobile, la situazione del mercato immobiliare in questo momento e in quella precisa zona, possiamo valutare lo stesso con i seguenti parametri:

- **LIVELLO PRIMO (piano 2° sottostrada)** costituito da un locale ad uso cantina completamente interrato, scavato nella viva roccia privo di aperture verso l'esterno, con accesso molto angusto situato all'interno dell'unità immobiliare:

locale ad uso cantina, della superficie utile calpestabile di mq. 17,00 circa.

Si valuta in 150,00 €/Mq e quindi per un valore complessivo di € 2.550,00;

- **LIVELLO SECONDO (piano primo sottostrada)** locale ad uso cantina con accesso esterno dalla pubblica via, costituito da due locali intercomunicanti uno della superficie utile di mq. 9,00 circa con altezza utile di mt 2,77 e solaio di interpiano in legno e l'altro quello principale ove insiste l'accesso dalla pubblica via, della superficie utile di mq. 24,00 circa, con altezza utile di mt 3,00 e solaio di interpiano costituito da una volta in pietra.

La superficie utile dell'intero piano è di mq 33,00 circa.

Si valutano congiuntamente in 250,00 €/mq e quindi per un valore complessivo di € 8.250,00;

- **LIVELLO TERZO (piano terra)** locali ad uso abitativo con accesso da via della Fontana, costituito da ingresso su un

ampio vano con destinazione d'uso a soggiorno della superficie utile di mq 26,50 circa, il quale presenta una parete e precisamente quella che volge ad ovest con due finestre. All'interno del locale è posizionata la struttura grezza in acciaio della scala di collegamento al piano soprastante, parzialmente priva di scalini; affiancato sulla sinistra rispetto all'ingresso vi è un piccolo locale della superficie di mq 5,50 circa ed altezza utile di mt 2,96, completamente cieco ovvero privo di aperture verso l'esterno, da destinarsi a bagno; di rimpetto della porta d'ingresso troviamo altresì un'altra porta che da l'accesso ad un altro locale che forma l'angolo culminante dell'edificio, della superficie di mq 15,00 circa ed altezza utile di mt 3,15 finestrato su due lati cioè sulla parete sud e quella ovest che dovrà avere la funzione di cucina.

La superficie utile dell'intero piano è di mq 47,00 circa.

Si valuta in 550,00 €/Mq e quindi per un valore complessivo di € 25.850,00;

- **LIVELLO QUARTO E QUINTO (piano primo e secondo)**

costituito da tre locali tutti finestrati, con finestre che volgono sulle pareti sud e ovest, predisposti per ricavarne tre camere da letto e un bagno. I locali presentano controsoffitti a forma di volta (probabilmente riproducendo lo stato originario) nonché un'ampia botola per l'accesso alla soprastante soffitta, priva di scala quindi non oggetto d'ispezione. Dalle tavole grafiche si evince che ha un'ampiezza di circa 18,50 mq. L'altezza utile dei locali abitabili è per una parte mt 3,17 e per l'altra mt 2,70. Il progetto non riporta l'altezza della soffitta, dalla visione sottostante appare con un'altezza presumibilmente praticabile.

La superficie utile dell'intero piano da adibirsi ad abitazione è di mq 46,00 circa.

Si valuta in 550,00 €/Mq e quindi per un valore complessivo di € 25.300,00. Il valore della soffitta è intrinseco in quello dei restanti vani da adibirsi ad uso abitativo.

*A seguito di ciò, avremo un valore complessivo dell'intero complesso immobiliare identificato in catasto fabbricati al foglio 35 particella 86 subalterni 2 e 3, stimato in euro 61'950,00, arrotondato ad **euro 62'000,00 (euro sessantaduemila)**.*

Quanto dove vasi ad evasione dell'incarico conferitomi, con la riserva di fornire ulteriori se necessari chiarimenti ed approfondimenti.

Cerreto di Spoleto lì, 17 Giugno 2025

Il Tecnico
Geom. Riccardo Cocciarelli