

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

Il sottoscritto geometra Federico Regno, con studio tecnico Acquasparta, viale Roma 16, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Terni al n° 760, è stato incaricato dall'avv. Alessandro Paris di redigere la presente perizia giurata riguardante il fabbricato ubicato in Acquasparta in Via dei Serpenti 7, identificato al catasto edilizio urbano al foglio n. 41 particella 224 sub. 4 graffato con la particella 226 sub. 3, ai fini della valutazione e del reale stato dell'immobile

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquasparta, eseguito dei sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di Acquasparta Via Dei Serpenti 7, con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni,
- 2) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima
- 5) Valutazioni
- 6) Conclusioni generali;

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Centro Storico di Acquasparta, Via dei Serpenti n. 77, ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il foglio 41, particella 24 sub. 4 graffato con la particella 226 sub. 3. Per quanto riguarda il fabbricato di antica costruzione la struttura è in muratura portante, le tamponature sono in muratura, i solai in piano è in laterocemento e ferro, la copertura di piano è in parte coperto a terrazza praticabile ed in parte con sovrastante abitazione, le facciate si presentano intonacate. L'abitazione risulta composta da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazza, è facente parte dell'appartamento anche una cantina posta allo stesso livello accessibile dall'esterno.

L'immobile è stato oggetto di inizio dei lavori di manutenzione straordinaria di cui alla DIA Prot. n° 5734 del 23/07/2005, ad oggi fermi. Per quanto concerne le rifiniture dell'appartamento si precisa che i pavimenti ( esistenti solo nella zona notte ) sono in mattonelle di gres ceramico, mentre negli altri locali solo massetto di sottopavimentazione, le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate a tempera, le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica da rimuovere, gli infissi di porte interne sono in legno tamburato ( da sostituire ), il portoncino di ingresso è in legno, gli infissi di finestra sono in legno con vetro singolo protetti da persiane in legno. Gli impianti tecnologici totalmente da rifare.

Superficie complessiva di circa: 68,30 mq

Posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 01/09/1967

Ha un'altezza media interna di circa: 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: decadente

tel 0744 930313


**CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**


Caratteristiche strutturali: Fondazioni

tipologia: non rilevabile  
materiale: non rilevabile  
condizioni: non rilevabile

Strutture verticali

materiale: muratura

Solai

condizioni: buone

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con

nervature parallele condizioni: buone

Copertura

tipologia: a falde/a terrazza

materiale: laterizio in opera con nervature parallele

condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:



• Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente

materiale: legno

protezione: persiane

materiale protezione: legno

condizioni: scarse

• Infissi interni

tipologia: a battente

materiale: legno tamburato

condizioni: decadente

Manto di copertura

materiale: tegole in cotto

coibentazione: non rilevabile

condizioni: buone

Pareti esterne

materiale: muratura portante

coibentazione: non rilevabile

rivestimento: intonaco di cemento

condizioni: buone



Pavim. Interna

materiale: piastrelle di gres

in parte demolita

condizioni:

ubicazione: bagno - cucina

Rivestimento

materiale: piastrelle di ceramica

condizioni: in parte demolito



Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: rettilinea

condizioni: buone

conformità: da verificare

Elettrico

tipologia: sottotraccia

tensione: 220V

condizioni: da ricostruire

conformità: non conforme

Fognatura

tipologia: mista

rete di smaltimento: tubi in PVC

recapito: collettore o rete comunale

ispezionabilità: scarsa

condizioni: buone

conformità: da verificare

tipologia: sottotraccia

alimentazione: metano






rete di distribuzione:

tubi in rame  
condizioni: decadente  
conformità: non verificabile

Idrico

tipologia: sottotraccia  
alimentazione: diretta da rete comunale  
rete di distribuzione: non rilevabile



Telefonico

condizioni: da ricostruire  
conformità: da verificare  
tipologia: sottotraccia  
centralino: assente  
condizioni: buone  
conformità: da verificare



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Superficie utile	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno	14.85	1.10	Mq. 16.34
Cucina	6.90	1.10	Mq. 7.59
Letto	16.15	1.10	Mq. 17.77
Letto	14.90	1.10	Mq. 16.39
Bagno	7.20	1.10	Mq. 7.59
Ripostiglio	7.3	1.10	Mq. 8.03
Terrazza	28.70	0.25	Mq. 6.62
Cantina	13.55	0.35	Mq. 4.74
<b>Tot. Mq. 68,30</b>		<b>Tot. Mq. 85,07</b>	

**APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA**

Trattandosi di interventi non completati, lo stato delle strutture di fatto è provvisoriale e carente di elementi, anche provvisoriale, atti a garantire la stabilità locale e globale dei paramenti murari interessati.

- Gli elementi murari interessati hanno valenza statica nell'ambito della capacità strutturale del fabbricato, essendo costituiti da strutture murarie portanti, non di pertinenza esclusiva in quanto, interessano il paramento che costituisce ai piani superiori la facciata del fabbricato soprastante o sono di sostegno al solaio del soprastante lastrico solare.

- Per quanto non siano presenti segni di instabilità incipiente, né sono da segnalare, per quanto possibile apprezzare, stati fessurativi o danneggiamenti imputabili agli stessi, gli interventi eseguiti costituiscono una evidente riduzione della capacità resistente del fabbricato che potrebbe essere chiamata in causa anche nel lungo termine, a fronte di fenomeni eccezionali quali eventi sismici, eventi geologici, o altri ancora. Alla luce di quanto descritto si ritiene quindi che sia necessario prevedere opere di ripristino o messa in sicurezza dei paramenti interessati dalle lavorazioni su descritte. Come premesso non sono stati riscontrati, per quanto possibile osservare, stati di pericolo incipiente, e quindi l'urgenza di tali interventi è legata soprattutto alla probabilità del ripetersi di eventi eccezionali.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE**

Dall'esame della documentazione di rito ed in esito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale il fabbricato è sito nel Centro Storico del Comune di Acquasparta con data di costruzione sicuramente antecedente al 1942. L'unico intervento edilizio risultante dall'accesso agli atti e;

Denuncia Inizio Attività

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 23/07/2005 al Prot. n. 5734

Pertanto per il completamento dei lavori è necessario presentare presso il Comune di Acquasparta una nuova pratica per il rilascio del Permesso di Costruire e richiedere l'autorizzazione presso Ufficio Vigilanza Delle Costruzioni Regione Umbria.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è logicamente privo di Certificato di Agibilità.

**SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

**VALUTAZIONI**

Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato dei beni di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si precisa che si è ritenuto opportuno estendere la ricerca di dati all'ultimo anno in quanto da detta epoca non si sono registrate significative mutazioni delle quotazioni immobiliari. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione. Stante la vetustà dell'immobile, la mancata manutenzione e le condizioni dell'immobile dopo il parziale inizio dei lavori l'immobile verrà valutato nelle condizioni di stato conservativo pessimo applicando il minimo previsto dal listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria

Valore di mercato min (€/mq): 300,00

Valore di mercato max (€/mq): 500,00

Superficie di riferimento: Commerciale

Stato conservativo: Pessimo

Visto l'attuale periodo di crisi, la consistenza dell'immobile e le compravendite negli ultimi mesi, si può attribuire un importo di €/mq 250,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	Mq 85,00	€ 250,00	€ 21.267,50

Acquasparta li