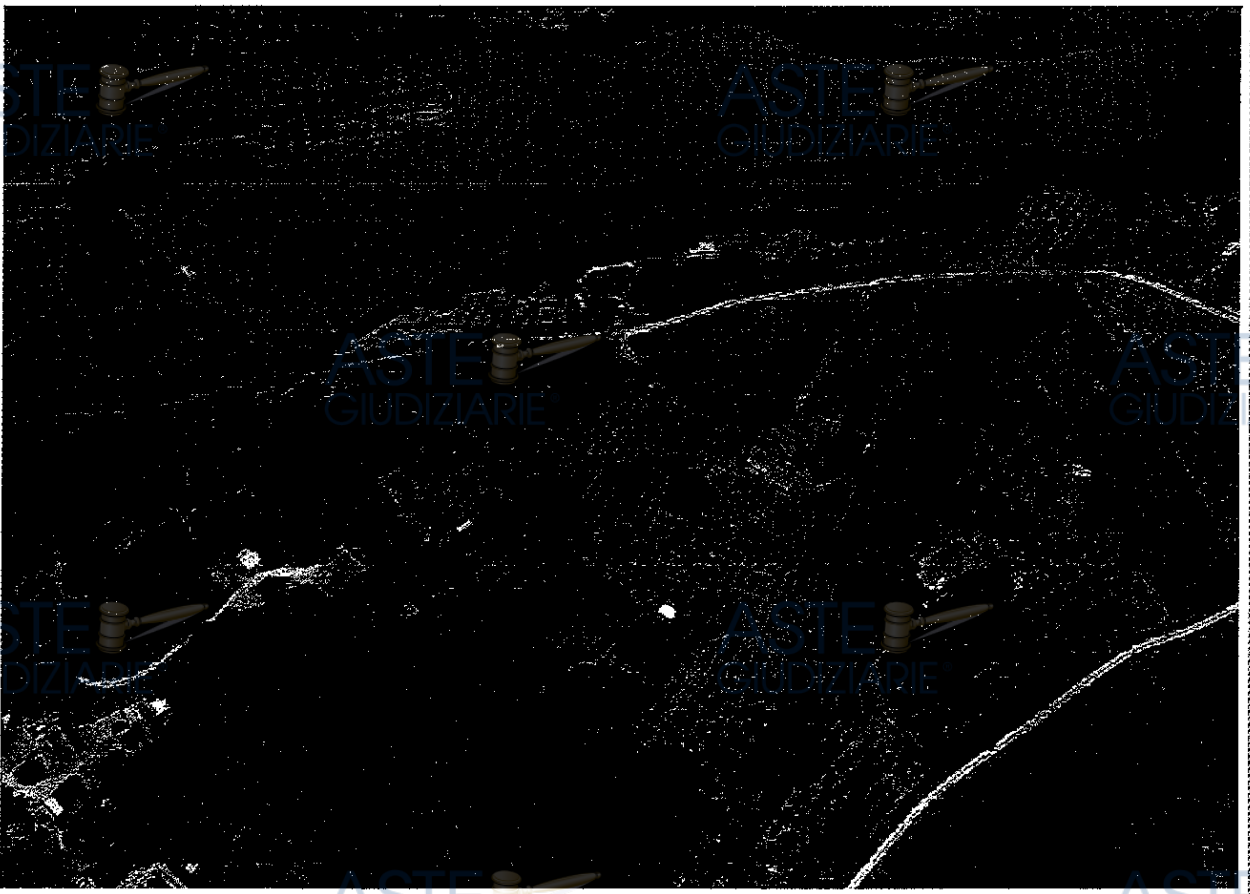




Relazione di stima per la valutazione di un compendio immobiliare sito nel Comune di Soriano nel Cimino (VT) - di proprietà del Sig. ██████████



ASTE GIUDIZIARIE
Terni 11 MAG. 2017





INDICE

PREMESSA.....PAG. 3

LOTTO 1 – COMPLESSO INDUSTRIALE



PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

- 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....PAG. 4
 - 1.1 Ubicazione e Descrizione
- 2. DATI IDENTIFICATIVI.....PAG. 5
 - 2.1 Dati Urbanistici
 - 2.2 Dati Catastali
- 3. ESAME DEGLI ATTI TECNICO LEGALI.....PAG. 5
 - 3.1 Documentazione ricevuta
- 4. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....PAG. 6



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

- 5. SCOPO E CRITERIO DELLA STIMA.....PAG. 7
- 6. VALUTAZIONE.....PAG. 8



CONCLUSIONI.....



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PREMESSA

Il sig. [REDACTED] ha richiesto al sottoscritto geometra Silvia Passoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni con il n° 1138 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n° 895, con studio in detta città al Viale B. Gozzoli n. 895, la valutazione del compendio immobiliare di sua proprietà, sito nel Comune di Soriano nel Cimino (VT).

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta in più riprese e compiutamente e successivamente descritta, eseguendo i necessari sopralluoghi generali e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati ed elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

FABBRICATO E TERRENI

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Descrizione dell'immobile

1.1. Ubicazione e descrizione

L'edificio in oggetto, è costituito da una villa risalente a metà degli anni '70 posizionato in aperta campagna.

La villa ha come pertinenza un ampio parco che si estende per circa 6.345 mq., con splendidi pini e una piantagione di alberi di nocciole con impianto di irrigazione a goccia. I sentieri attraversano il parco completamente pianeggiante nel quale è collocata una piscina ed i relativi locali spogliatoi e sgombero.

La proprietà risulta delimitata completamente da una recinzione in maglie metalliche e pali in ferro e completata da un terreno con una piccola piantagione di noccioli posta nelle immediate vicinanze della villa.

L'accesso alla proprietà avviene da una strada di campagna, diramazione di Strada Sant'Eutizio.

L'edificio è costituito da un piano terra ed un piano primo mansardato.

L'edificio è in muratura con solai di laterocemento e copertura in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e rifinite con tinteggiatura con colori sulla scala del giallo e pietra di tufo.

Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, tre camere ed un bagno, tramite una scala in legno si accede al piano superiore dove è dislocato un ampio disimpegno, quattro camere e due bagni. L'altezza interna del piano terra è di m 2.95 mentre il piano superiore che risulta mansardato ha un'altezza media di m 2.30, i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi interni ed esterni in legno naturale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

In generale l'edificio si trova in stato di ordinaria manutenzione in riferimento alla sua vetustà.

Nel parco circostante la villa è collocata una piscina ed un edificio pertinenziale di ampia metratura posto su due livelli, uno interrato e uno al piano terra, utilizzato in parte come locale deposito ed in parte per lo spogliatoio.

All'interno degli spogliatoi sono presenti macchie di umidità.

2. Dati identificativi

2.1. Dati urbanistici

Dal punto di vista urbanistico l'edificio, a norma del vigente P.R.G. del Comune di Soriano nel Cimino, ricade in zona "Agricola".

2.2. Dati catastali

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali di ogni immobile costituente il lotto in esame, ottenuti dalle visure catastali desunte dall'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) secondo il seguente prospetto:

Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Porz.	Comune	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
41	31		Soriano nel Cimino	A7	2	13 vani	1.712.05 €

Catasto Terreni

foglio	partic.	porz.	comune	qualità	classe	mq	r.d.	r.a.	annotazioni
41	377		Soriano nel Cimino	SEMINATIVO	4	1.405,00	3,27	2,54	CORTE
41	379		Soriano nel Cimino	SEMINATIVO	4	1.795,00	4,17	3,24	CORTE
TOTALE MQ.						3200,00			

3. Esame degli atti tecnico-legali

3.1. Documentazione ricevuta

Sono state esaminate, al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente il compendio immobiliare, le documentazioni sinteticamente elencate qui di seguito per categorie, trasmesse dalla proprietà a più riprese.

Ai fini locativi

Il lotto non risulta oggetto di contratti di locazione.

Ai fini della conformità delle dotazioni impiantistiche

Non è stata fornita documentazione che attesti la conformità degli impianti.

Ai fini tecnici e valutativi

Planimetrie catastali desunte dall'agenzia delle Entrate (ex Territorio) scala 1:200, redatte dal Geom. Parsi Nello e verificate alcune misure a campione.

Ai fini urbanistici

Il fabbricato originale di vecchia costruzione è stato successivamente ampliato e in seguito sono stati costruiti la piscina e il fabbricato pertinenziale, senza le necessarie autorizzazioni, per le quali è stata richiesta successivamente sanatoria edilizia, rilasciata con i seguenti prot.:

- Concessione in sanatoria n. 0319 del 12/06/1991;
- Concessione in sanatoria n. 0318 del 12/06/1991;
- Concessione in sanatoria n. 0320 del 12/06/1991;

Vincoli ed oneri giuridici

Gli immobili sopra indicati non sono gravati da oneri e vincoli.

4. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala fornite dalla proprietà.

Le consistenze sono state calcolate in mq. lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; nel computo sono stati invece esclusi i vani scala.

Per il fabbricato segue la tabella riepilogativa di piano, specificando le diverse destinazioni d'uso:

Piano	Destinazione	Superficie mq.	Coeff. riduttivo	Sup. equivalente mq.
P.T.	Ingresso	10.70	1	10.70
P.T.	Soggiorno	34.57	1	34.57
P.T.	Cucina	15.15	1	15.15
P.T.	Ripostiglio	2.53	1	2.53
P.T.	Bagno	5.27	1	5.27
P.T.	Disimpegno	14.77	1	14.77
P.T.	Camera	18.00	1	18.00
P.T.	Camera	12.28	1	12.28
P.T.	Camera	15.14	1	15.14
P.1	Disimpegno	13.40	1	13.40
P.1	Camera	27.08	1	27.08
P.1	Camera	18.80	1	18.80
P.1	Terrazza	3.66	0.3	1.10
P.1	Camera	19.14	1	19.14
P.1	Camera	30.48	1	30.48

P.1	Bagno	3.08	1	3.08
P.1	Bagno	3.24	1	3.24
P.1	Disimpegno	6.14	1	6.14
P.1	Terrazza	7.46	0.30	2.24
P.T	Pertinenza	109.17	0.50	54.58
P.S1	Pertinenza	29.05	0.25	7.26
TOTALE PARZIALE		399.11		314.95
	Parco (p.lle 31-379-377- sedime fabb.)	1000,00	0.03	30.00
		4.960,00	0.003	14.88
TOTALE		6.359,11		359.83

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5. Criterio Di Stima

Nel caso di cui si tratta tra i cinque aspetti economici ai quali corrispondo altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, con riferimento temporale al momento della redazione della presente perizia si potrebbe verificare.

Il tipo economico da stimare in esame è il valore di mercato, pertanto la metodologia adottata in questo caso sarà con il procedimento sintetico con metodo comparativo.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima e dei risultati dell'accurata indagine di mercato conoscitiva finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, del principio dell'ordinarietà.

Per la valutazione di che trattasi si considererà, fra i valori storici, la "Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI II semestre 2016" ed il Borsino immobiliare.

OMI	VILLE E VILLINI	MIN. 900,00 €/MQ	MAX 1300,00 €/MQ
BORSINO IMMOBILIARE	VILLE E VILLINI	MIN. 700,00 €/MQ	MAX 1000,00 €/MQ

6. Valutazione

FABBRICATO

Tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene opportuno applicare un valore medio di € 900.00 mq.

Mq. 359,83 * € 900,00 = € 323.847,00

per un valore di € 323.847,50

Ed in cifra tonda € **325.000,00 (trecentoventicinquemilaeuro/00)**

CONCLUSIONI

Per quanto innanzi esposto il compendio immobiliare dalla villa e dai terreni pertinenziali ha un valore di € 325.000,00

Terni 11 MAG. 2017

IL TECNICO

Geom. Silvia Passoni

