

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Committente

ASP Tuscia

Il Tecnico

Geom. Luca VERGARO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto geom. Luca Vergaro con studio tecnico in Porano, Via G. Marconi n. 5, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Terni al n° 861, veniva incaricato dalla ASP Tuscia di valutare i terreni ed il fabbricato di proprietà posti nel Comune di Montefiascone Loc. Belvedere/Pontevivo.

Il sottoscritto all'uopo incaricato

- dopo aver eseguito il sopralluogo sugli immobili;
- proceduto all'esame dei documenti catastali
- eseguita un'indagine di mercato sui valori di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare;
- tenuto presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione;

espone di seguito la seguente perizia estimativa.

1. IMMOBILI DA VALUTARE

1.1 _ Ubicazione

La proprietà oggetto di stima è costituita da un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato nel comune di Montefiascone in loc. Belvedere/Pontevivo lungo la strada provinciale che da Montefiascone scende verso la frazione del comune di Viterbo denominata Fastello.

1.2 _ Dati Catastali

Gli immobili in questione risultano censiti all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio della Provincia di Viterbo nel comune di Montefiascone

CATASTO TERRENI						
Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
30	18 AA	Seminativo	4	13 ha 64 are 21 ca	281,82 €	140,91 €
	18 AB	Uliveto	2	7 are 41 ca	2,30 €	0,96 €
30	74	Fabb. Rurale		1 are 94 ca	- €	- €
30	75	Area Rurale		40 ca	- €	- €
30	76	Area Rurale		9 ca	- €	- €

30	77	Fabb Diruto		25 ca	- €	- €
----	----	-------------	--	-------	-----	-----

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 _ Terreni e Fabbricato

I terreni oggetto della stima costituiscono un unico corpo con all'interno un fabbricato in parte destinato a residenza ed in parte ad accessori agricoli

Per quanto riguarda il fabbricato lo stesso risulta di vecchia edificazione ed ormai in stato di abbandono da oltre due decenni. Presenta numerosi segni di infiltrazione di acqua e non è più utilizzabile per gli scopi per i quali era stato edificato. Non sono presenti né impianti né allacci alle reti pubbliche per le utenze. Le particelle indicate come fabbricato diruto ed aree rurali sono di fatto aree di vecchi edifici demoliti ormai facenti parte delle zone coltivate.

Per quanto riguarda i terreni le colture praticate sono principalmente quelle di seminativo. All'interno del seminativo sono presenti alcune piante di olivo.

I terreni presentano in generale una giacitura collinare tendente al pianeggiante. Le produttività sono in linea con i parametri della zona.

I terreni risultano ordinariamente coltivati ed in sufficiente stato di manutenzione.

3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale nei casi di stima di immobili si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o come usualmente si dice "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso – nell'applicazione del metodo estimativo – è il cosiddetto procedimento sintetico.

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

4. CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Per le consistenze dei terreni si fa riferimento alla superficie catastale.

Per il fabbricato si è eseguito un rilievo della consistenza mediante misurazione diretta che ha dato la possibilità di determinare una superficie di mq

5. GIUDIZIO DI STIMA

Metodo comparativo

Assumendo i dati metrici sopra indicati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona ed in ultimo delle particolari condizioni del mercato immobiliare, lo scrivente procede alle valutazione.

Per quanto riguarda il fabbricato il parametro utilizzato per la determinazione del valore è quello riferito al mq. di superficie determinata applicando gli opportuni coefficienti alle superfici degli immobili in base alle loro destinazioni.

Per i valori da attribuire al fabbricato, in considerazione dello stato dell'immobile e precisando che il valore di fabbricati simili nella zona è inferiore all'eventuale costo di ristrutturazione (€/mq 1000 da osservatorio) si valuta l'immobile per la potenzialità edificatoria che garantisce in particolar modo ai fini abitativi e non per la sua destinazione attuale..

Per quanto riguarda i terreni il parametro utilizzato è quello riferito al mq di superficie.

Per i valori si fa riferimento alle quotazioni desunte del B.U.R. della regione Lazio oltre alle valutazioni derivanti dall'indagine di mercato.

Si precisa infatti che il prezzo del BUR ricopre una vasta area agricola ma che nello specifico i terreni in questione risultano essere tra quelli meglio esposti della regione agraria con giacitura quasi pianeggiante e che il loro valore di mercato è sensibilmente più alto rispetto alla media della regione Agraria. Si attribuisce pertanto un valore di €/ha pari a 18.000,00 per i seminativi e €/ha 20.000 per l'oliveto.

5.1 _ Fabbricato p.lla 74

Destinazione	superficie commerciale	Coefficiente di Raggiungimento	Valore Unitario	Valore Finale
Abitazione	120,00 mq	1.00	200 €/mq	€ 24.000,00
Accessori Agricoli	86.13 mq	0.5	200 €/mq	€ 8.613,00
Valore totale Fabbricato :				€ 32.613,00

5.2 _ Terreni

Foglio	P.IIIA	Qualità/classe	Superficie mq	Valore al mq	Valore Totale
30	18AA 18 AB	Seminativo 4 Uliveto 2	136421 mq 741 mq	€ 1.80 € 2.00	€ 245.557,80 € 1.482,00
30	75	Area Rurale (semin)	40 mq	€ 1.80	€ 72,00
30	76	Area Rurale (semin)	9 mq	€ 1.80	€ 16,20

30	77	Fabb Diruto (semin)	252 mq	€ 1.80	€ 453,60
----	----	---------------------	--------	--------	----------

Valore totale terreno : € 280.194,40

6. VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO E DEFINITIVO

Da quanto sopra emerge un valore dei fabbricati e terreni pari a 225.209,40

Espresso in cifra tonda € 280.000,00 (euroduecentottantamila/00)

Alla presente vengono di seguito allegate:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Estratto di Mappa scala 1:2000
- 3) Estratto BUR Regione Lazio

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto si rimette la presente relazione con allegati.

Orvieto li 20/07/2024

Il Tecnico

(Geom. Luca VERGARO)

