

Comune di MONTECOSARO

Provincia di MACERATA

-----oOo-----

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

UBICAZIONE: Località Cavallino
PROPRIETÀ: A.S.P. OPERA PIA ANTONIO GATTI

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Foglio 23 particelle n. 583-8-581

Data: 01 Febbraio 2024

IL TECNICO
(Geom. Enrico Perini)

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

Relazione di stima di un fabbricato con relativo terreno agricolo da ristrutturare siti a Montecosaro Località Cavallino.

Su incarico ricevuto dal Sig. Carlini Emanuele, nato il 22.04.1976 a Macerata (MC), (Cod. Fisc.: CRLMNL76D22E783M) e residente a Montecosaro (MC) in Viale Don Bosco n. 81, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Finanziario dell' ' A.S.P. Opera Pia Antonio Gatti" con sede a Montecosaro (MC) in Via A. Gatti n. 5, cod. fisc. 93003930430 - P.IVA 00659500433, proprietaria di:

- appezzamento di terreno agricolo distinto al catastalmente al foglio 23 particella 8 e 581
- immobile distinto catastalmente al foglio 23 particella 583 sub 2 (garage) e sub 3 (abitazione).

sia l'immobile che i terreni sono siti nel Comune di Montecosaro in Località Cavallino.

lo sottoscritto **Geom. ENRICO PERINI** nato a Civitanova Marche il 14/02/1952, cod. fisc. PRNNRC52B14C770L, e con studio a Monte San Giusto in via Largo G. Minnucci n. 41, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Macerata al n. 481, ho provveduto alla redazione della presente perizia estimativa inerente la determinazione del valore dell'immobile sopra descritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati a Montecosaro, in Località Cavallino, in zona completamente periferica, poco abitata, ma nelle vicinanze da tutti i principali servizi comunali.

La zona in oggetto, nel vigente P.R.G. del Comune di Montecosaro, ha destinazione "zona agricola".

TERRENO.

Trattasi di un'unica area ad uso agricolo corrispondente catastalmente alle particelle n. 8 e 581 aventi superficie complessiva pari a Ha 6.80.06, che circonda l'immobile ex agricolo.

Tale appezzamento, ad uso totalmente agricolo, ha esposizione prevalente nord-est ed è caratterizzato da una pendenza di circa il 10% digradante verso nord-est; di fatto tale appezzamento è adibito ad uso seminativo, ad esclusione di una due pozioni della particella 581 che è adibita ad uliveto e vigneto.

FABBRICATI

La proprietà è composta da quattro corpi di fabbricati con corte comune che insistono tutti nella particella 583.

Catastalmente il fabbricato principale è censito al F. 23 sub 583 sub 2 stalla al piano terra e sub 3 abitazione al piano primo. Gli accessori circostanti sono identificati al sub 3.

Edificio principale. (porzione A)

L'edificio principale è di vecchia edificazione, antecedente al 01 settembre 1967, privo di agibilità secondo la vigente normativa ed allo stato attuale da ristrutturare: lo stesso è stato realizzato con struttura portante in muratura ed è costituito da due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto. La copertura è a due falde.

Il piano terra costituisce la vecchia stalla (di circa mq 250,00) utilizzata per l'allevamento dei bovini, deposito attrezzi agricoli, magazzino e cantina tutt'ora avente le stesse caratteristiche presenti per l'uso sopra citato: pavimento in parte con mattoni e terra, senza alcuna finitura di carattere residenziale.

Tutto il piano terra non presenta assolutamente le caratteristiche dell'abitazione, risulta privo di qualsiasi impianto tecnologico (idrico, elettrico, riscaldamento), di servizi igienici ecc. In considerazione della situazione di fatto, per qualsiasi utilizzo di tipo residenziale del piano in oggetto sono necessari lavori di ristrutturazione.

Il piano primo dell'edificio (di circa mq 115,00), con accesso da scala esterna è costituito dall'ex abitazione rurale attualmente inabitabile e quindi inutilizzabile.

Pur rilevando la presenza degli infissi esterni, tale abitazione infatti è priva dell'impianto di riscaldamento, elettrico, idrico nonché dei servizi igienici e per il suo utilizzo come abitazione risulta necessaria la ristrutturazione.

E' presente anche un piano sottotetto ad uso soffitta di circa mq 115,00.

Si fa presente che nel presente immobile è stata rilasciato Permesso di costruire per il cambio di destinazione uso del solo piano terra da edificio colonico a civile abitazione e è stata pagata la prima rata degli oneri di urbanizzazione.

PARLARE DELLA PRATICA EDILIZIA

Accessorio (porzione B)

Sulla stessa particella 583, nella parte nord della stessa insiste un fabbricato con destinazione accessorio agricolo, costituito da un piano fuori terra (di circa 160,00 mq) realizzato con pilastri in cemento e copertura in lamiera ondulato, utilizzato presumibilmente come ricovero mezzi agricoli, vista anche la sua altezza.

Si fa presente che nel suddetto immobile è stata rilasciato Permesso di costruire per il cambio di destinazione uso da edificio colonico a civile abitazione e è stata pagata la prima rata degli oneri di urbanizzazione.

Accessorio (porzione C)

Sulla stessa particella 583, nella parte ovest della stessa insiste un'altro fabbricato con destinazione pollaio/porcilaia, costituito da un piano fuori terra (di circa 65,00 mq) realizzato in muratura e tetto in coppi.

Accessorio (porzione D)

Sulla stessa particella 583, nella parte sud-ovest della stessa insiste un'altro fabbricato con destinazione magazzino/garage, costituito da un piano fuori terra (di circa 28,00 mq) realizzato con pannelli prefabbricati in cemento, tetto in lastre di cemento ondulato e porte avvolgibili in ferro.

Si precisa che nel criterio e metodo di stima il valore del presente edificio sarà calcolato sul valore minimo di mercato per abitazioni di tipo civile (800 €/mq) con i seguenti coefficienti di degrado:

- - 20% trattandosi di abitazione di tipo economico;
- - 35% per vetustà del fabbricato, trattandosi di edificio realizzato precedentemente agli anni 60;
- - 30% per il pessimo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio.

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato, con la grave crisi finanziaria che attanaglia il mercato immobiliare fin dal 2008 è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore corrispondente; esiste, in effetti, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Per la stima in oggetto si procederà quindi con il metodo di confronto ed attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella richiesta di beni simili sulla base delle superfici lorde vendibili.

Per il calcolo delle superfici si sono utilizzate le misure lorde di tutti i fabbricati.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

Allo stato attuale, in considerazione della situazione del mercato immobiliare, il valore dei beni in esame, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle sue condizioni intrinseche ed estrinseche, si ritiene che il valore da attribuire allo stesso sia il seguente:

Terreno agricolo particelle 8 e 581 – valori agricoli medi osservatorio mercato immobiliare:

superficie coltivata a seminativo irriguo	mq 44.036 x €/mq. 3,010	=	€. 132.548,36
superficie coltivata a vigneto	mq 2.270 x €/mq. 3,470	=	€. 7.876,90
superficie coltivata a uliveto	mq 1.570 x €/mq. 2,945	=	€. 4.623,65

=====

totale = €. 145.048,91
(diconsi euro centoquarantacinquemilaquarantotto/91)

Edificio principale – valore medio di mercato edifici residenziali in normale stato di conservazione (800 €/mq) a detrarre i coefficienti di degrado (valore considerato 295,94 €/mq):

edificio A	480.00 x 291,20 mq	139.776,00
edificio B	160.00 x 291,20 mq	46.592,00
edificio C	65.00 x 291,20 mq	18.928,00
edificio D	28.00 x 291,20 mq	8.153,60

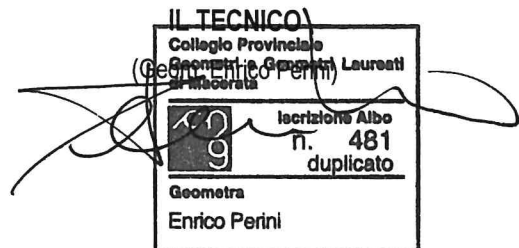
=====

totale = €. 213.449,60
(diconsi euro duecentotredicimilaquattrocentoquarantanove/60)

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Monte San Giusto li, 07/02/2024

Allegati: planimetria e documentazione fotografica;



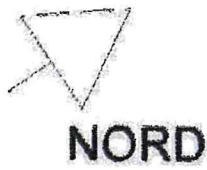
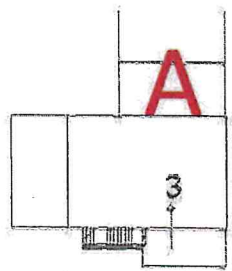
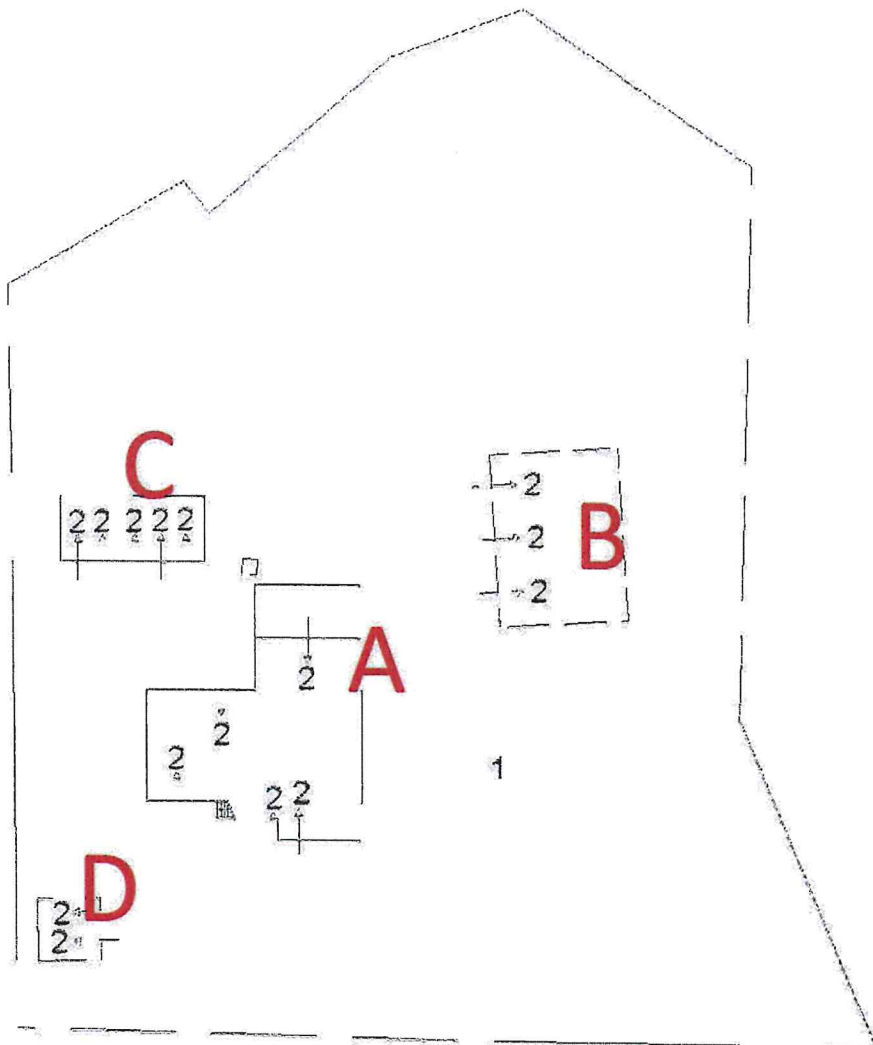
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
 Pantanetti Romina
 Iscritta all'albo:
 Architetti
 Prov. Macerata N. 464

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Macerata

Comune di Montecosaro Protocollo n. MC0178834 del 22/06/2007
 Sezione: Foglio: 23 Particella: 583 Tipo Mappale n. 156454 del 25/05/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2024 - n. T269868 - Richiedente: Telematico

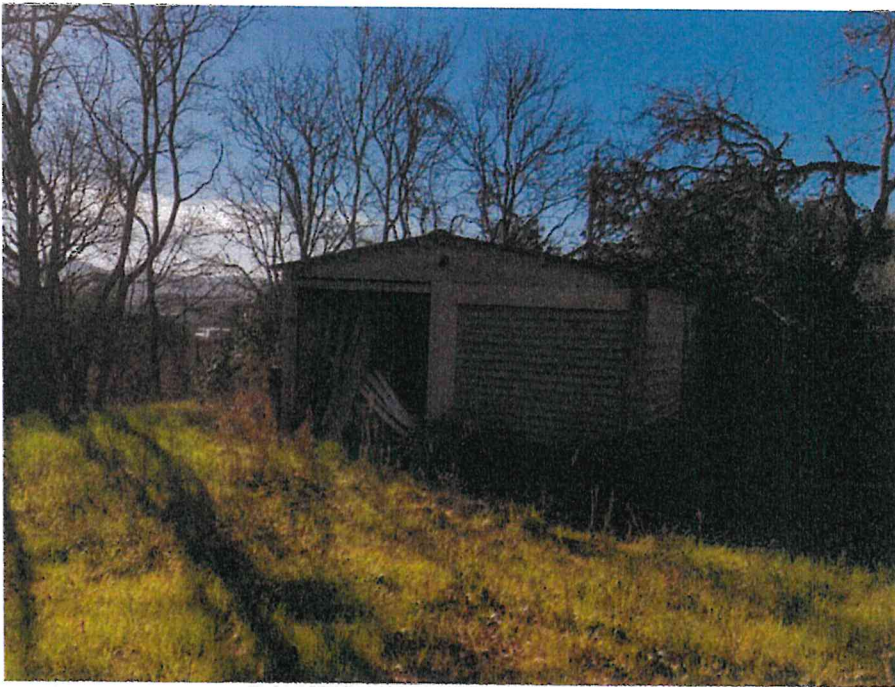
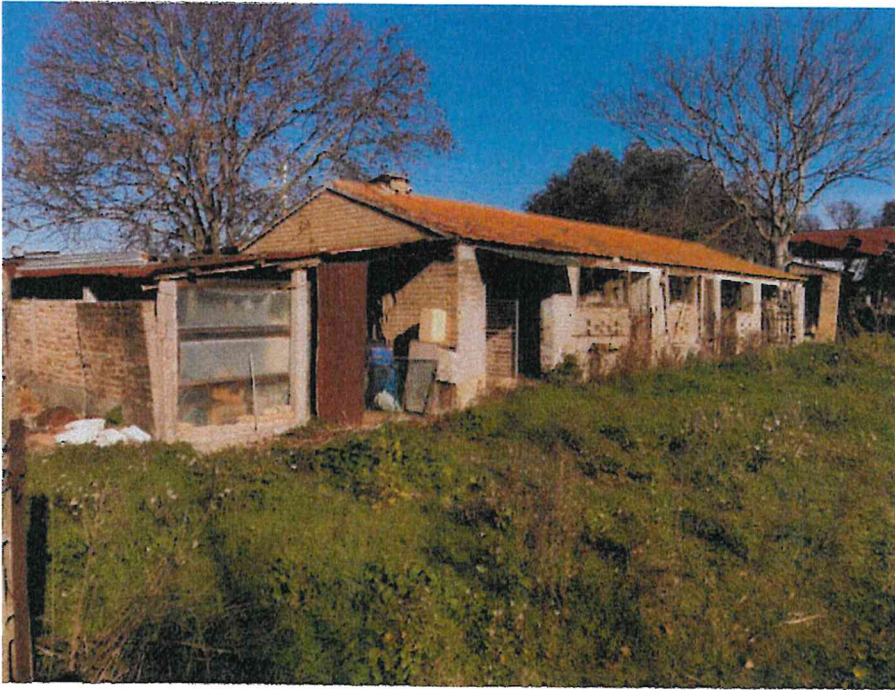
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 02/02/2024 - Comune di MONTICOSARO(PS) - < Foglio 23 Particella 583 >

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



[Handwritten signature]



Handwritten signature or initials.

