

COMUNE DI GUBBIO
PROVINCIA DI PERUGIA

Geom. Paolo Piergentili

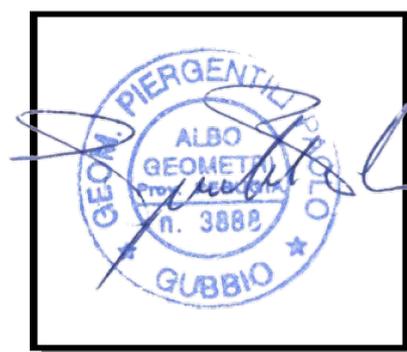
Viale Leonardo da Vinci – Zona Fontevole - Gubbio
Tel. 347.3223260 - Email: piergentilipaolo@libero.

ELABORATI:

PERIZIA ESTIMATIVA
IMMOBILE RESIDENZIALE SITO IN GUBBIO Via
Armani n° 16

DATA: 14/11/2023

Il Tecnico



**PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI IMMOBILE SITO NEI COMUNI DI
GUBBIO, VIA ARMANNI n° 16.**

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Paolo Piergentili, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al numero 3888, con studio in Gubbio (PG) via Leonardo da Vinci, 97/C, veniva incaricato dal Comune di Gubbio in qualità di proprietario, per la redazione di una perizia al fine di determinare il più probabile valore immobiliare di un edificio residenziale ubicato in via Armanni n° 16.

Facendo seguito all'incarico affidatomi ho effettuato la stima del valore di mercato degli immobili, con riferimento alla data del 13/11/2023 al fine di determinare il valore del bene.

Obiettivo del presente lavoro è quindi la valutazione dell'immobile individuato in catasto fabbricati nelle condizioni nella quale si trovano, in riferimento alla data odierna.

Date le finalità del presente incarico ed in relazione alla tipologia del patrimonio immobiliare in oggetto, la stima immobiliare, del valore corrente teorico, è stata effettuata con la finalità dell'individuazione del valore che è l'espressione di un giudizio di stima e rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene in oggetto verrà scambiato.

La stima, pertanto, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Nella stima infatti si effettua un confronto in cui il bene in oggetto viene comparato ad altri beni, di analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Il filo conduttore è pertanto l'ordinarietà che necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE (Fabbricato e Corte)

Il sottoscritto al fine, di poter evadere il mandato affidatogli, si è recato sui luoghi da stimare, ivi si è proceduto ad un esame visivo degli immobili, e della zona circostante, effettuando inoltre rilievi fotografici.

In oltre si è rilevata la corte pertinenziale esterna, ad oggi di proprietà esclusiva del fabbricato, di circa 170 mq.

Tale corte sarà oggetto di futuro frazionamento per la realizzazione viabilità pubblica di collegamento tra via Armanni e l'ex Palestra di San Pietro avente larghezza pari a circa ml 4.00.

Si sono inoltre acquisite una serie di documentazione tra cui visure e planimetrie catastali, estratto di mappa e tavole di P.R.G.

Ubicazione:

Comune di Gubbio Provincia di Perugia Via Armani n° 16.

Dati Catastali:

FABBRICATI – C.U.:

FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
198	677		A/4	3	6,5 Vani	328,98

Corte graffata alla particella n° 677 di superficie netta 170 mq.

Il calcolo della superficie netta della corte è stato desunto graficamente dell'estratto di mappa e verificato con rilievo semplice sul posto in fase di sopralluogo.

Proprietà': COMUNE DI GUBBIO

Si allega Visura (All.1) e Estratto di mappa (All.2)

Tipologia e consistenza:

Il fabbricato oggetto di stima è del tipo isolato, realizzato in epoca medioevale, posto nel centro storico del comune di Gubbio, nel "Quartiere di San Pietro", con annessa corte pertinenziale esterna di proprietà esclusiva di circa 170 mq, completamente recintata con rete a maglia metallica e paletti in ferro.

Il lato nord del fabbricato confina con via Boncompagni; l'accesso è garantito tramite cancello pedonale in ferro posto ad ovest lungo Via Armani, attraverso il quale accedendo alla porzione di corte pavimentata si raggiungono i due ingressi del fabbricato posti sui lati sud ed est. La restante porzione di corte costituita da un giardino garantisce un ulteriore spazio scoperto al servizio dell'immobile valorizzandolo, vista anche la sua ubicazione ottima per la presenza di rete tecnologiche, parcheggi e servizi e il suo pregio storico.

Sono in corso le ricerche presso gli uffici tecnici comunali per il reperimento dei precedenti urbanistici, in quanto oggetto di ristrutturazione post sisma fine anni '80 al fine di verificare la conformità urbanistica

L'edificio si sviluppa in pianta con una forma a "C" derivante dall'unione di tre corpi edilizi di diversa consistenza e in verticale su tre livelli fuori terra, parzialmente comunicanti tra loro come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato (All. 3)

Le destinazioni d'uso come da planimetrie catastali sono le seguenti:

Piano terra corpo A: vano finestrato, anti bagno e wc e vano scala;
 corpo B: corridoio di collegamento tra il corpo A e C
 corpo C: cucina e vano scala con sottoscala

Piano ammezzato corpo A: vano scala, soppalco con bagno;
 corpo B: scala di collegamento dal piano terra al piano primo

corpo C: vano finestrato con copertura a tetto .

Piano Primo corpo A: vano scala e due locali finestrati.

corpo B: scala di collegamento dal piano terra al piano primo

Per quanto riguarda il layout distributivo si evidenzia la non corretta rispondenza catastale sullo stato dei luoghi indicando le seguenti difformità:

- piano terra corpo B: in corrispondenza del corridoio di collegamento fra la cucina e il vano finestrato, è stato realizzato un bagno con finestra mediante la tamponatura del vano porta di comunicazione;
- piano ammezzato corpo C: nel locale finestrato non è presente il wc.

L'edificio è realizzato con struttura portante costituita da muratura di pietra locale, solai di piano e di copertura in struttura lignea e latero-cemento.

E' presente un locale con volta parzialmente affrescata. Manto di copertura con coppi e sotto-coppi.

Pavimenti in cotto, rivestimenti bagni in monocottura, pareti interne intonacate e tinteggiate, porte interne in legno e infissi esterni in legno con doppi vetri, sistema oscurante costituito da persiane in legno, così come i portoni di accesso.

I locali sono forniti di impianto elettrico idrico e sanitario standard.

Il fabbricato è metanizzato con terminali di erogazione in alluminio.

Da verificare se conformi alle vigenti normative in materia di sicurezza sugli impianti.

Tutte le utenze sono al momento non attive.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerata la consistenza, l'esposizione dell'immobile il suo stato di conservazione e manutenzione il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più basse sotto il profilo del risparmio energetico.

Lo stato di conservazione complessivo denuncia problemi di varia natura legati alla vetustà, alla poca manutenzione, nonché la presenza all'interno di segni di umidità, importanti nelle zone contro terra.

Identificazione Urbanistica:

Il fabbricato in oggetto è individuato dagli strumenti urbanistici vigenti P.R.G. parte strutturale, all'interno dello spazio Urbano ed è classificato come componente della città storica ove ogni intervento è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale parte strutturale aggiornato alla variante 27 approvata con D.C.C. n° 115 del 30/01/2020. Dal P.R.G. parte operativa è individuato all'interno della città storica come "Tessuto di edilizia tradizionale prevalentemente alterata" ove ogni intervento è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale parte operativa aggiornato alla variante 27 approvata con D.C.C. n° 115 del 30/01/2020. **(All. 4)**

CONSIDERAZIONI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

La presente valutazione del compendio immobiliare sopra descritto, tiene conto delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche dello stesso e dei valori di recenti vendite e/o stime per immobili di simili caratteristiche ed ubicati nelle vicinanze della zona in questione.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e lo stato conservativo.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo (valutazione per comparazione dei prezzi) che esprime il valore di un bene in funzione dei prezzi medi di vendita rilevati sui mercati locali tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione deve operativamente prendere spunto da due obiettivi: la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio; devono inoltre essere stimati fattori di deprezzamento/apprezzamento. L'utilizzo di tale metodo si esplicita nella determinazione di valori medi al metro quadrato desunti da transazioni di mercato. Per un'ulteriore verifica sono stati utilizzati i seguenti dati di riferimento:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), ultima pubblicazione anno 2023 – Semestre 1 da € 1.000,00 a € 1.500,00
Gubbio/centrale/entro le mura
- Listino dei prezzi degli immobili Camera di commercio periodo di riferimento Il trimestre 2023
Gubbio / abitazioni / centro storico / ristrutturato da € 1.100,00 a € 1.500,00

I valori riscontrati sono stati corretti in funzione del tipo, dell'ubicazione, dell'accessibilità, della giacitura e dello stato manutentivo, individuando così i valori di mercato in riferimento alla vendita in oggetto.

Per quanto riguarda l'accessibilità e la porzione di terreno della corte da destinare a viabilità pubblica, per collegamento tra via Armani e l'ex palestra di San Pietro, si fa presente che tale frazionamento, anche se per scopi di pubblica utilità, produce una perdita e diminuzione della superficie destinata a corte esclusiva della proprietà.

Tale perdita e diminuzione si riflettono in modo oggettivo sul valore dell'immobile, che si vede ridotta l'area verde e l'area pavimentata portando ad una svalutazione del valore dell'immobile stimata in un 15%.

Vista la non rispondenza catastale nelle planimetrie in merito alla distribuzione interna, prima della vendita oltre ad allineare tale situazione si fa presente la non rispondenza della attuale recinzione posta sul lato est dell'immobile con il confine di proprietà. Tale recinzione risulta posta nella particella 762 ad una distanza di 8.40 ml dal lato est del fabbricato invece di 4.16 ml. **(All. 5)**

L'immobile risulta libero e non occupato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione della superficie commerciale oggetto di stima si è dotato il seguente criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Per quanto sopra esposte la Superficie commerciale risulta per le superfici calpestabili 99,52 mq netti e per i muri divisorii 14.92 mq netti per un totale di 114.44 mq.

<i>Destinazione</i>	<i>mq.</i>	<i>Valore unitario €</i>	<i>Valore totale €</i>
Appartamento come da descrizione	114.44	1700.0	194548.00
Corte	81.00	235.0	19035.00
Svalutazione per porzione di terreno da destinare a viabilità pubblica per collegamento tra Via Armani ed ex palestra di San Pietro			-29182.20
VALORE DI MERCATO TOTALE Euro			184400.80

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO Euro 185.000,00

5

CONCLUSIONI

In ossequio all'incarico conferitomi e a seguito delle indagini e delle elaborazioni compiute e sopra descritte, il sottoscritto ha stimato per gli immobili oggetto di perizia immobiliare **un valore di € 185.000,00 (euro Centoottantacinquemila/00)**

Gubbio li 14/11/2023

IL TECNICO
Geom. Paolo Piergentili



Allegati:

- All. 1 - visure catastali;
- All. 2 - estratto di mappa catastale
- All. 3 – planimetrie catastali
- All. 4 – tavole di P.R.G.
- All. 5 – tavola di rilievo sistemazione esterna
- All. 6 – documentazione fotografica