

Geom. MARCO MAURI

studio tecnico
via Roma n° 72
61013 MERCATINO CONCA (PU)
tel. n° 0541-972144
fax n° 0541-975042
mail: geom.mauri@virgilio.it

STIMA BENI IMMOBILI

A) Porzioni immobiliari di fabbricato ad uso civile abitazione con annesse pertinenze accessorie, area di servizio e terreno agricolo attiguo, il tutto sito in via Ca' Sensoli n. 93, località Trarivi nel territorio del Comune di Montescudo-Monte Colombo (RN).

B) Terreno edificabile con annesso terreno agricolo attiguo il tutto sito in via strada provinciale SP41, località Trarivi nel territorio del Comune di Montescudo-Monte Colombo (RN).

PROPRIETA':

Quota di proprietà Paesani Daniele	proprietà per 1/4
Quota di proprietà Paesani Nadia	proprietà per 1/4
Quota di proprietà Paesani Patrizia	proprietà per 1/4
Quota di proprietà Paesani Renato	proprietà per 1/4

IMMOBILE A): Porzioni immobiliari di fabbricato ad uso civile abitazione con annesse pertinenze accessorie, area di servizio e terreno agricolo attiguo.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Indirizzo : via Ca' Sensoli di Sopra n. 93
Località : Trarivi
Comune : MONTESCUDO-MONTE COLOMBO
Provincia: Rimini

DESCRIZIONE CATASTALE:

1) CATASTO FABBRICATI: Comune: MONTESCUDO-MONTE COLOMBO Sez: MONTESCUDO

Foglio	Part.	Sub	Via/Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
4	492	1	via Ca' Sensoli di Sopra n. 93	1	A/3	1	4,0 vani	227,24
4	492	2	via Ca' Sensoli di Sopra n. 93	1	A/3	1	5,0 vani	284,05
4	492	4	via Ca' Sensoli di Sopra n. 93	T	C/2	1	145 mq.	516,71
4	492	5	via Ca' Sensoli di Sopra n. 93	T	C/6	1	23 mq.	74,83
4	492	6	via Ca' Sensoli di Sopra n. 93	T	C/6	1	38 mq.	123,64
4	492	7	via Ca' Sensoli di Sopra n. 93	2	F/4			

IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI:

La stima fa riferimento alla consistenza catastale così come riportata sulle planimetrie agli atti del catasto fabbricati che comprende:

Particella 492 sub.1 – abitazione piano primo attualmente non occupata

Particella 492 sub.2 – abitazione piano primo abitazione della mamma

Particella 492 sub.4 – vani accessori al piano terra compreso ripostiglio (ex fienile)

Particella 492 sub.5 – garage al piano terra di mq. 23

Particella 492 sub.6 – garage al piano terra di mq. 38

Particella 492 sub.7 – mansarda al piano secondo-sottotetto, censita in corso di definizione.

ZONA:

La zona è periferica a valle del centro abitato di Trarivi lungo la SP41. Trattasi di zona prevalentemente agricola ad altitudine di circa 200 s.l.m., in zona panoramica (esposizione est-ovest) sulla riviera riminese.

TIPOLOGIA:

Costruzione isolata.

Struttura in muratura formata da elementi portanti perimetrali ed interni in laterizio con solai di piano e di copertura in latero-cemento.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pratiche edilizie:

L'immobile ad uso abitazione è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 6/72 del 26/02/1972.

L'immobile ad uso ripostiglio distaccato dal fabbricato principale (già fienile) è stato edificato nel 1982, da verificare i dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia.

Autorizzazione edilizia n. 29/80 del 10/05/1980 per costruzione muro di contenimento.

Denuncia Inizio Attività prot. n. 3546 del 28/07/2005 per costruzione recinzione lato strada e costruzione cancellate.

Da accesso agli atti dell'archivio edilizia Comune di Montescudo, eseguito in data 11/08/2018, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità di tutti gli immobili.

Situazione urbanistica:

PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona SA.B1 ambiti di rilievo paesaggistico (zona agricola); assetti geologici ed idraulici: Zone potenzialmente instabili.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Da verificare

L'ufficio tecnico del Comune, secondo me, ha rilasciato solo parte della documentazione urbanistica-edilizia che riguarda i fabbricati, tenuto conto che mi è stato consegnato solo il progetto del 1972 che presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto.

CONFORMITA' CATASTALE:

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

QUALITÀ E RATING INTERNO ED ESTERNO DELL'IMMOBILE

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto tenuto conto che trattasi di costruzione realizzata circa 45 anni fa. Le condizioni di manutenzione generali sono discrete per entrambi gli appartamenti al piano primo che presentano finiture di tipo economico.

Internamente tutte le pareti e i soffitti sono intonacati al civile con malta bastarda e tinteggiate. Tutte le pavimentazioni dei vani principali sono in pietra naturale levigata e lucidata (marmo), i pavimenti dei bagni ed i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono state eseguite in ceramica e maiolica.

Gli infissi di finestre e porte-finestre sono prevalentemente in legno con vetro normale non isolato con aggiunta di infisso in alluminio esterno. Gli oscuranti sono formati da serrande avvolgibili in pvc con cassonetto non isolato.

L'impianto di riscaldamento è esclusivo per ogni appartamento.

La mansarda ha un'altezza media utile di m. 2,50 e quindi inferiore a m. 2,70. Internamente è stata intonacata e pavimentata con finiture economiche (vedi pavimentazione, impianto elettrico, ecc.)

Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate con zoccolo rivestito in pietra naturale al piano terra.

Le murature ed i solai si presentano in buono stato di conservazione.

Al piano terra la pavimentazione è formata da massetto cementizio eseguito all'epoca di costruzione dell'edificio. La pavimentazione esterna è formata da rivestimento in porfido e betonelle in cemento ed è stata eseguita nel 2017.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione: Superficie esterna lorda (SEL) – codice delle valutazioni immobiliari.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Norma UNI EN 15733 (che ha sostituito la norma UNI 10750:2005)

CRITERIO DI STIMA

La presente relazione di stima ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato ovvero il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione.

VALORE DI MERCATO

Sono stati verificati i prezzi delle vendite effettuate nella stessa zona e lo stato delle compravendite presso gli operatori e professionisti del luogo, nonché riscontrati i prezzi e le variazioni di prezzo degli ultimi anni mediante l'osservatorio mercato immobiliare e borsino immobiliare.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE IMMOBILE A)					
Piano	Destinazione	Superficie mq.	Valore a mq.	Valore commerciale	Note
1	Abitazione	84,25	800,00	67.400,00	Abitazione mamma
1	Balconi	16,31	240,00	3.914,40	
	U.I. part. 492 sub.1			71.314,40	
1	Abitazione	114,74	800,00	91.792,00	
1	Balconi	13,98	240,00	3.355,20	
	U.I. part. 492 sub.2			95.147,20	
T	Cantine e depositi	118,13	400,00	47.252,00	
T	Fienile, rip. e pollaio	189,43	250,00	47.357,50	
	U.I. part. 492 sub.4			94.609,50	
T	Garage	26,74	400,00	10.696,00	
	U.I. part. 492 sub.5				
T	Garage	46,10	400,00	18.440,00	
	U.I. part. 492 sub.6				
2	Mansarda sottotetto	83,43	480,00	40.046,40	
1	Balcone	4,03	180,00	725,40	
				40.771,80	
VALORE COMMERCIALE IMMOBILE A)				330.978,90	

IMMOBILE B): Terreno edificabile.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Indirizzo : via strada provinciali SP41
Località : Trarivi
Comune : MONTESCUDO-MONTE COLOMBO
Provincia: Rimini

DESCRIZIONE CATASTALE:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
4	473	Seminativo	4	9.524	36,89	39,95
4	641	Semin. Arbor.	2	2.861	15,51	18,47

TERRENO EDIFICABILE

L'immobile in questione è costituito da un appezzamento di terreno senza soprassuoli a forma irregolare, sito nel centro abitato di Trarivi a confine con la strada provinciale SP41 che lo affianca per un tratto di circa 100 m.

Trattasi di area della superficie catastale complessiva di mq. 12.385, formata da unico appezzamento di terreno.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti la suddetta area in riferimento al PRG vigente approvato sono le seguenti:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Mq. 3.109 circa compresi nell'area progetto **Trarivi SI-C2-12** (Aree di nuovo impianto sottoposte ad intervento diretto),

Parametri urbanistici:

Superficie fondiaria mq. 3.109

Indice di utilizzazione fondiaria 0,20 mq/mq – Superficie utile mq. 621,80

Alloggi teorici 6 n - Altezza massima 7,50 m.

Il PRG si attua mediante intervento diretto previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che stabilisca la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente insufficienti.

CRITERIO DI STIMA.

Per l'area edificabile si adotta la stima del valore di trasformazione, in quanto non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente.

Il valore di trasformazione dell'area deriva dalla differenza fra il valore del bene ottenuto alla fine del processo di trasformazione e i costi necessari alla trasformazione. Il valore di trasformazione (Vta) si ottiene quindi sottraendo al valore di mercato del bene trasformato, tutti i costi che dovranno essere sostenuti per effettuarne la trasformazione, tenendo conto del tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione.

Questo metodo si basa sull'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima.

Si definisce il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (Vmf). Vengono determinati analiticamente sia i costi che andrebbero sostenuti per realizzare la costruzione (Kc) e quelli minori per l'urbanizzazione dell'area (Ku).

Si terrà conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata occorrerà un certo numero di anni (n) ed un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero reso un certo saggio (r') all'investitore, comparabile alla remunerazione di investimenti ordinari a medio termine. Inoltre una iniziativa imprenditoriale comporta un certo rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto (R) variabile dal 10% al 20% di Vmf

che costituisce parte del valore di un edificio.

Il valore di trasformazione dell'area (Vta) risulterà pertanto determinato come segue:

STIMA AREA EDIFICABILE

$Su = mq. 3.109 \times 0,20 = mq. 621,80$

$Sa = mq. 621,80 \times 50\% = mq. 310,90$

Superficie ammessa = $Su + Sa = 621,80 + 309,26 = 931,06$

Superficie commerciale

RICAVI

$Mq. 931,06 \times 1.530,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 1.424.522,00$

COSTI

Costo di costruzione + oneri di urbanizzazione

$Mq. 931,06 \times \text{€/mq. } 1.050,00 = \text{€. } 977.613,00$

Spese tecniche e generali 10% dei costi di costruzione

$\text{€. } 977.613,00 \times 10\% = \text{€. } 97.761,00$

PROFITTO

$15\% \text{ dei ricavi} = 1.424.522,00 \times 15\% = 213.678,00$

	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno
RICAVI				1.424.522,00
COSTI	146.642,00 9.776,00	244.403,00 24.440,00	244.403,00 24.440,00	342.165,00 39.105,00
PROFITTO				213.678,00
SALDI	-156.418,00	-268.844,00	-268.844,00	829.574,00

VALORE DI TRASFORMAZIONE

	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno
SALDI	-156.418,00	-268.844,00	-268.844,00	829.574,00
SAGGIO DI SCONTO	1,00	1,015	1,03	1,045
INTERESSI	0,00	-3.973,00	-7.830,00	-35.672,00
	-156.418,00	-272.817,00	-276.674,00	793.902,00

VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vta)

$793.902,00 - (156.418,00 + 272.817,00 + 276.674,00) = \text{€. } 87.993,00$

VALORE UNITARIO AREA EDIFICABILE = $\text{€. } 87.993,00 / 3.109 \text{ mq.} = \text{€. } 28,30$

IMMOBILE C): Terreno agricolo.

DESCRIZIONE CATASTALE:

2) CATASTO TERRENI: Comune: MONTESCUDO-MONTE COLOMBO Sez: MONTESCUDO

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
4	493	Seminativo	4	5.412	20,96	22,36
4	495 A	Uliveto	2	2.500	13,56	10,33
4	495 B	Semin. Arbor.	3	5.537	18,59	30,03
4	44	Seminativo	2	1.883	11,18	8,75

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
4	473 parte	Seminativo	4	6.415		
4	641	Semin. Arbor.	2	2.861	15,51	18,47

Il terreno agricolo comprende mq. 9.276 attigui al terreno edificabile e mq. 15.332 attigui e all'area di servizio del fabbricato ad uso abitazione.

- 1) Terreno di mq. 15.332 in via Ca' Sensoli di Sopra. Comprende le particelle 44, 493 e 495. Le particelle 493 e 44 sono gravate da servitù di elettrodotto che comprende oltre all'attraversamento dei cavi elettrici anche la presenza di un traliccio ubicato sulla particella 493. Sulla particella 495 e in piccola parte sulla particella 492 sono presente n. 75 piante di ulivo e n. 10 alberi da frutta che occupano una superficie di circa 3.000 mq. La restante superficie è formata da terreno nudo seminativo (prato seminativo), attualmente coltivato.
- 2) Terreno di mq. 9.276 trattasi del terreno posto in aderenza e a valle dell'area edificabile. Trattasi di terreno nudo seminativo (prato seminativo) che per una lunghezza di circa 100 m. confina con un'area già edificata ed urbanizzata.

Tutti i suddetti terreni sono compresi in zona SA.B1 ambiti di rilievo paesaggistico (zona agricola); assetti geologici ed idraulici: Zone potenzialmente instabili.

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE				
Destinazione	Superficie mq.	Valore a mq.	Valore commerciale	Note
Seminativo	6.415	2,00	12.830,00	particella 473/parte
Semin. Arbor.	2.861	2,00	5.722,00	particella 641
Seminativo	1.883	1,50	2.824,50	particella 44
Seminativo	5.412	1,50	8.118,00	particella 493
n. 20 piante di ulivo	20	200,00	4.000,00	particella 493
Uliveto con 55 piante	2.500	7,00	17.500,00	particella 495/A
Semin. Arbor.	5.537	2,00	11.074,00	particella 495/B
VALORE COMMERCIALE			62.068,50	

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE IMMOBILE A)					
Piano	Destinazione	Superficie mq.	Valore a mq.	Valore commerciale	Note
1	Abitazione	84,25	800,00	67.400,00	Abitazione mamma
1	Balconi	16,31	240,00	3.914,40	
	U.I. part. 492 sub.1			71.314,40	
1	Abitazione	114,74	800,00	91.792,00	
1	Balconi	13,98	240,00	3.355,20	
	U.I. part. 492 sub.2			95.147,20	
T	Cantine e depositi	118,13	400,00	47.252,00	
T	Fienile, rip. e pollaio	189,43	250,00	47.357,50	
	U.I. part. 492 sub.4			94.609,50	
T	Garage	26,74	400,00	10.696,00	
	U.I. part. 492 sub.5				
T	Garage	46,10	400,00	18.440,00	
	U.I. part. 492 sub.6				
2	Mansarda sottotetto	83,43	480,00	40.046,40	
1	Balcone	4,03	180,00	725,40	
				40.771,80	
VALORE COMMERCIALE IMMOBILE A)				330.978,90	

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE				
Destinazione	Superficie mq.	Valore a mq.	Valore commerciale	Note
Area edificatoria	3.109	28,50	88.606,50	particella 473/parte
Seminativo	6.415	2,25	14.433,75	particella 473/parte
Semin. Arbor.	2.861	2,25	6.437,25	particella 641
Terreno part. 473-641	12.385		109.477,50	
Seminativo	1.883	1,50	2.824,50	particella 44
Seminativo	5.412	1,50	8.118,00	particella 493
n. 20 piante di ulivo	20	200,00	4.000,00	particella 493
Uliveto con 55 piante	2.500	7,00	17.500,00	particella 495/A
Semin. Arbor.	5.537	2,00	11.074,00	particella 495/B
VALORE COMMERCIALE			152.994,00	

TOTALE VALORE COMMERCIALE INTERO IMMOBILE € 483.973,00
arrotondato a 484.000,00

Quota di proprietà Paesani Daniele euro 121.000
 Quota di proprietà Paesani Nadia euro 121.000
 Quota di proprietà Paesani Patrizia euro 121.000
 Quota di proprietà Paesani Renato euro 121.000

Mercatino Conca, 31 ottobre 2018

(geom. Marco Mauri)