

STUDIO TECNICO GEOMETRA PAOLO ROSSI

VIA MAZZINI, 64

19038 - SARZANA (SP)

Partita IVA: 00312890114

Telefono: 0187.622198- Fax: 0187.627172

Cellulare: 338.5674352

e-mail: info@geonetwork.it



PERIZIA DI STIMA ANALITICA

**del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nei Comuni di Collegno (TO) e Fosdinovo (MS)**

Committente

Sig.ra Dorotei Luisa



Collegno, 15 luglio 2014

Geometra Paolo Rossi

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Collegno (TO) e Comune di Fosdinovo (MS).

COMMITTENTE

- DROTEI LUISA, nata a Colle Brianza (LC) il giorno 6 maggio 1963, residente in Collegno (TO), Via Venezuela n. 12, codice fiscale DRT LSU 63E46 C851X

CONSULENTE TECNICO

- Geometra Paolo Rossi, nato a La Spezia (SP) il giorno 17 marzo 1965, residente in Collegno (TO), Via Roma n. 11, codice fiscale RSS PLA 65C17 E463W, con studio in Collegno (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 1946.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse..

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	1
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	3
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	7
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	8
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	12
8. ALLEGATI	12

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Paolo Rossi**, con studio in Collegno (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 1946, a seguito dell'incarico ricevuto in data 30 giugno 2014 da Dorotei Luisa di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Collegno (TO) e Comune di Fosdinovo (MS), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 8 luglio 2014.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Collegno (TO), Via Alta n. 12 e Fosdinovo (MS), località Canepari.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Collegno (TO), Via Alta n. 12, censito al foglio 11, mappale 739, sub. 1 (vedasi *Scheda Immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

2) Immobile sito in Comune di Fosdinovo (MS), località Canepari, censito al foglio 12, mappale 437, foglio 12, mappale 716, foglio 12, mappale 725 (vedasi *Scheda Immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

3) Immobile sito in Comune di Fosdinovo (MS), località Canepari, censito al foglio 12, mappale 47, foglio 12, mappale 48 (vedasi *Scheda Immobile n. 3* e *Scheda di valutazione n. 3*);

4) Immobile sito in Comune di Fosdinovo (MS), località Canepari, censito al foglio 21, mappale 143, foglio 21, mappale 149, foglio 21, mappale 152, foglio 26, mappale 470, foglio 26, mappale 470 (vedasi *Scheda Immobile n. 4* e *Scheda di valutazione n. 4*);

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: COLLEGNO (TO)
Indirizzo: Via Alta n. 12

Quote di proprietà:

DOROTEI LUISA (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 739, sub. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,0, rendita € 557,77

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito negli anni settanta.

Il tetto è del tipo a capanna con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto ai piani terra, primo e secondo del fabbricato sopradescritto, di superficie lorda pari a mq 128,00 circa, oltre a corte pertinenziale estesa a mq 118,00 circa, per una superficie commerciale complessiva pari a mq 139,80 circa.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra: cucina, soggiorno con camino e ripostiglio;
- al piano primo: due camere e bagno.

Le pareti sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco ed in parte in pietra a vista, i pavimenti sono in mattonelle di cotto lavorato a mano, di buona fattura. La corte è pavimentata con mattonelle di cotto di pregevole fattura.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta al piano terra evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi in legno, dotati di vetro semplice, non presentano ne scuri interni ne persiane esterne e sono protetti da grate in ferro a lavorazione artigianale tipica dei luoghi.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Romani di Sarzana in data 5 giugno 1985, repertorio 12345, raccolta 1234, registrato a Massa in data 10 giugno 1985 al n. 12456, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Massa in data 15 giugno 1985 al n. 12123 (allegato A.1)

- dichiarazione di successione in morte di Garibaldi Giuseppe registrata a Asti in data 9 settembre 2000 al n. 312, vol. 12 (allegato A.2)

Planimetrie catastali:

- Planimetria appartamento (allegato B.1)
- Planimetria garage (allegato B.2)

Certificazioni:

- Certificazione Energetica, redatto da Geom. Manfredi Paolo in data 9 settembre 2013 (allegato C.1)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: FOSDINOVO (MS)
Frazione: località Canepari

Quote di proprietà:

DOROTEI LUISA (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 437, qualità uliveto, mq 600, classe 1, reddito dominicale € 2,48
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 716, qualità bosco alto, mq 593, classe 1, reddito dominicale € 0,18
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 725, qualità seminativo arboreo, mq 2.278, classe 4, reddito dominicale € 5,88

Descrizione dell'immobile e confini:

Gli immobili in oggetto sono alcuni terreni agricoli coltivati ad ulivi, attualmente in produzione, disposti a Sud e caratterizzati da terrazzamenti di diversa ampiezza

Visure catastali:

L'immobile risulta catastalmente intestato a Pietrini Elsa per la piena proprietà.
L'intestazione catastale è errata in quanto non è stata ancora volturata la Dichiarazione di Successione della sig.ra Pierini Elsa, deceduta in data 2 ottobre 2012

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

Comune: FOSDINOVO (MS)
Frazione: località Canepari

Quote di proprietà:

DOROTEI LUISA (1/3 piena proprietà); PISANI FIAMMETTA (1/3 piena proprietà); VANNI PIERA (1/3 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 47, qualità uliveto, mq 3.000, classe 1, reddito dominicale € 12,39
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 48, qualità uliveto, mq 2.640, classe 1, reddito dominicale € 10,91

Descrizione dell'immobile e confini:

Gli immobili in oggetto sono alcuni terreni agricoli coltivati ad ulivi, attualmente in corso di riattivazione, disposti a Sud su un impluvio scosceso.

Visure catastali:

L'immobile risulta catastalmente intestato a Pietrini Elsa per la piena proprietà.
L'intestazione catastale è errata in quanto non è stata ancora volturata la Dichiarazione di Successione della sig.ra Pierini Elsa, deceduta in data 2 ottobre 2012

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

Comune: FOSDINOVO (MS)
Frazione: località Canepari

Quote di proprietà:

DOROTEI LUISA (1/3 piena proprietà); PISANI FIAMMETTA (1/3 piena proprietà); VANNI PIERA (1/3 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 21, particella 143, qualità bosco ceduo, mq 1.830, classe 2, reddito dominicale € 0,47
- Catasto Terreni, foglio 21, particella 149, qualità bosco ceduo, mq 10.040, classe 2, reddito dominicale € 2,59
- Catasto Terreni, foglio 21, particella 152, qualità bosco misto, mq 26.020, classe 2, reddito dominicale € 6,72
- Catasto Terreni, foglio 26, particella 470, qualità bosco alto, mq 4.740, classe 2, reddito dominicale € 0,98
- Catasto Terreni, foglio 26, particella 470, qualità bosco alto, mq 32.560, classe 1, reddito dominicale € 10,09

Descrizione dell'immobile e confini:

Gli immobili in oggetto sono alcuni terreni boschivi (piante di pino, quercia e castagno) disposti a Sud, difficilmente accessibili.

Visure catastali:

L'immobile risulta catastalmente intestato a Pietrini Elsa per la piena proprietà.
L'intestazione catastale è errata in quanto non è stata ancora volturata la Dichiarazione di Successione della sig.ra Pierini Elsa, deceduta in data 2 ottobre 2012

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: COLLEGNO (TO)
Indirizzo: Via Alta n. 12
Dati catastali: Fg. 11, num. 739, sub. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Unità principale	139,80	100%	139,80
Logge, patii e porticati	20,00	35%	7,00
Mansarde non abitabili	55,00	35%	19,25
Superficie commerciale totale			mq 166,05

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione centrale)	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,30
Coefficiente globale	1,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2013)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2013)	€ 1.500,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.300,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.400,00
---------------------------------------	------------

Valore catastale: € 70.279,02
Valore OMI: € 210.290,00
Valore per capitalizzazione: € 155.844,16 = € 6.000,00 / 3,85%
Valore medio di mercato: € 250.403,40 = € 1.300,00 x 1,16 x mq 166,05
Valore stimato: € 269.665,20 = € 1.400,00 x 1,16 x mq 166,05
Valore stimato arrotondato: € 270.000,00

VALORE STIMATO € 270.000,00
(euro duecentosettantamila/00)

Geometra Paolo Rossi

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: FOSDINOVO (MS)
Frazione: località Canepari
Dati catastali: Fg. 12, num. 437; Fg. 12, num. 716; Fg. 12, num. 725

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie catastale
Foglio 12, num. 437		600,00
Foglio 12, num. 716		593,00
Foglio 12, num. 725		2.278,00
	Superficie totale	mq 3.471,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 12,00
---------------------------------------	---------

Valore catastale: € 960,75
Valore stimato: € 41.652,00 = € 12,00 x mq 3.471,00
Valore stimato arrotondato: € 42.000,00

VALORE STIMATO € 42.000,00
(euro quarantaduemila/00)

Geometra Paolo Rossi

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»

Comune: FOSDINOVO (MS)
Frazione: località Canepari
Dati catastali: Fg. 12, num. 47; Fg. 12, num. 48

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie catastale
Foglio 12, num. 47		3.000,00
Foglio 12, num. 48		2.640,00
	Superficie totale	mq 5.640,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 8,00
---------------------------------------	--------

Valore catastale: € 873,76

Valore stimato: € 15.040,00 = € 8,00 x mq 5.640,00 x 1 / 3

Valore stimato arrotondato: € 15.000,00

VALORE STIMATO € 15.000,00
(euro quindicimila/00)

Geometra Paolo Rossi

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «4»

Comune: FOSDINOVO (MS)
Frazione: località Canepari
Dati catastali: Fg. 21, num. 143; Fg. 21, num. 149; Fg. 21, num. 152; Fg. 26, num. 470; Fg. 26, num. 470

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie catastale
Foglio 21, num. 143		1.830,00
Foglio 21, num. 149		10.040,00
Foglio 21, num. 152		26.020,00
Foglio 26, num. 470		4.740,00
Foglio 26, num. 470		32.560,00
Superficie totale		mq 75.190,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 0,60
---------------------------------------	--------

Valore catastale: € 873,76
Valore stimato: € 15.038,00 = € 0,60 x mq 75.190,00 x 1 / 3
Valore stimato arrotondato: € 15.000,00

VALORE STIMATO € 15.000,00
(euro quindicimila/00)

Geometra Paolo Rossi

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Paolo Rossi**, con studio in Collegno (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 1946, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 342.000,00
(euro trecentoquarantaduemila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Collegno, 15 luglio 2014

IL TECNICO

Geometra Paolo Rossi

8. ALLEGATI

A.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Romani di Sarzana in data 5 giugno 1985, repertorio 12345, raccolta 1234, registrato a Massa in data 10 giugno 1985 al n. 12456, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Massa in data 15 giugno 1985 al n. 12123

A.2 - Dichiarazione di successione registrata a Asti in data 9 settembre 2000 al n. 312, vol. 12

B.1 - Planimetria appartamento

B.2 - Planimetria garage

B.3 - Visura catastale

B.4 - Estratto di mappa compendio

C.1 - Certificazione Energetica, redatto da Geom. Manfredi Paolo in data 9 settembre 2013

D.1 - Edificio A

D.2 - Edificio B

D.3 - Edificio C