



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto arch. Marco Ferri con studio in Reggello (FI) via J.F. Kennedy n° 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze, redige la presente valutazione di stima.

Immobile posto in Comune di Paterno Calabro (CS), facente parte del comparto denominato "Residenze Pugliano".

Descrizione catastale: Al Catasto Fabbricati di Paterno Calabro l'immobile è censito come segue:

Foglio 11, particella 592, sub 1- categoria A/3, classe U, Consistenza 8 vani, piano T-1-S1

Il terreno sul quale sorge l'immobile è censito nel Catasto Terreni al foglio 11 particella 592, categoria Ente Urbano.

Premessa:

Dall'analisi della Relazione di Consulenza Tecnica, Proc. N° 316/2013 depositata al Tribunale Ordinario di Cosenza, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in riferimento al Lotto n.2 oggetto di asta per il quale è stato calcolato un valore di stima pari a € 64.000 (sessantaquattromila/00), si riporta nella presente relazione quale sia lo stato attuale dell'immobile, e quindi le trasformazioni che si sono venute a creare sullo stesso dalla redazione della prima perizia ad oggi nel corso di quasi 10 anni, ma soprattutto il livello di deperimento rispetto a quanto descritto nella perizia del 2013.

Descrizione dell'immobile:

La suddetta villetta a schiera facente parte di un più ampio complesso si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato, per un totale di 120 mq.. Completano la proprietà due piccoli resedi posti sul prospetto frontale e tergale del fabbricato.

Già nel 2013, come riscontrabile dalla citata perizia di stima, l'immobile risultava incompleto principalmente nella parte interna, non dotato di divisori, non dotato di impianti, non dotato di alcuna finitura interna.

La parte esterna, risultava invece quasi ultimata ad eccezione delle inferriate dei terrazzini e delle recinzioni esterne.

In seguito ad un recente sopralluogo abbiamo potuto rilevare che lo stato attuale del fabbricato, come si può osservare negli allegati fotografici, verte in un totale stato di degrado e di abbandono che ha causato il notevole deterioramento anche di quelle poche finiture esterne che erano presenti nel 2013.

Dalla documentazione fotografica e da una analisi più accurata, si evince inoltre quanto segue:

- gli infissi esterni, non mantenuti e attaccati dagli agenti atmosferici, sono completamente da restaurare o sostituire;
- sul fronte principale, la vetrata verticale che illumina il corpo scale principale è stata completamente distrutta dalle intemperie;

- l'incuria degli spazi esterni, erba alta, pozzetti occlusi ecc., ha causato il sopraelevamento di porzioni di pavimentazioni.

Ancor più della descrizione, le immagini scattate in sede di sopralluogo (aprile 2024), possono chiarire quanto sopra dettagliato: gli spazi interni, come già nel 2013, non presentano alcun tipo di finitura, ma a causa del totale stato di abbandono dell'immobile, durato ben undici anni, le condizioni generali sono peggiorate.

Valutazione

In merito a quanto riportato, si ritiene pertanto che la valutazione indicata nella perizia del 2013, se pur adeguata a quel tempo, non sia più corrispondente al valore di mercato attuale.

In ragione quindi di una analisi di carattere architettonico/strutturale, nonché di una analisi dei valori del mercato immobiliare della zona, si pone alla Vostra cortese attenzione quanto descritto e si chiede che possa essere valutata la possibilità di adeguare la cifra a base d'asta a quelle che sono le reali condizioni dell'immobile ad oggi.

Valutazione immobiliare:

Valori del mercato immobiliare (OMI - Banca Dati Agenzia delle Entrate)

Incrociando i valori del mercato immobiliare della zona, calcolati nella fascia centrale e nella fascia esterna, considerando la quotazione riportata dall'Agenzia delle Entrate e viste le attuali condizioni dell'immobile, ci si riferisce al valore più prossimo delle "abitazioni di tipo economico":

valore OMI: 235 €/mq - 330 €/mq per superfici lorde.

Si assume per questo calcolo il valore tra 235 e 250 Euro/mq.

In considerazione della superficie dell'immobile, il valore complessivo dello stesso varia tra la cifra di € 28.000 e € 32.000.

Rimando ad una vostra attenta e competente valutazione quanto sopra riportato.

Reggello 04/05/2024

Arch. Marco Ferri

A circular professional stamp of Arch. Marco Ferri, with the text "ORDINE ARCHITETTI MARCO FERRI 1562 FIRENZE" around the perimeter. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Interno



Esterno