

PERIZIA DI STIMA
LOCALE ABITATIVO E MAGAZZINO NEL COMUNE DI CURINGA (CZ)

Premessa:

Il sottoscritto Ing. Francesco Currado nato a Curinga il 12/10/1954 ed ivi residente in via Sebastiano Serrao n° 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n°1060, è stato incaricato dal signor [REDACTED] di stabilire il valore di mercato dell'abitazione e del magazzino di sua proprietà sito nel Comune di Curinga in via XX Settembre. Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento della documentazione necessaria, eseguiti i dovuti sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, con successivo lavoro di tavolo e sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvede alla redazione della presente relazione estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Inquadramento catastale:

I locali in oggetto risultano identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Curinga nel modo seguente:

- ✓ Curinga (CZ) Via XX Settembre foglio 37 particella 233 sub 4 cat. A/3 Cons. Vani 5,5
- ✓ Curinga (CZ) Via San Giuseppe foglio 37 particella 233 sub 5 cat. C/2 Cons. mq 42 Sup. Cat. mq 56

Con intestazione catastale:

Inquadramento urbanistico e regolarità edilizia:

Il fabbricato in cui sono posti i locali in esame è localizzato in zona omogenea A nello strumento urbanistico del Comune di Curinga. L'immobile risulta regolare sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

Tipologia strutturale

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, i locali censiti al Catasto Fabbricati nel foglio 37 particella 233 sub 2 e sub 5, consistenti in una abitazione civile posta al piano secondo con accesso da via XX Settembre ed un magazzino posto al piano terra con accesso da via San Giuseppe, ri posto al piano primo risulta costituito dai seguenti elementi estimali:

- *Magazzino costituito da un unico vano al piano terra*
- *Abitazione posta al piano secondo non abitabile per lavori di ristrutturazione iniziati anni addietro e sospesi. Attualmente risulta internamente allo stato rustico privo di divisioni impianti ecc..*

Consistenza metrica commerciale:

- *Magazzino* mq 56,00
- *Abitazione* mq 112,0



Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di non riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi

Fatta questa premessa si ritiene di procedere alla determinazione del probabile valore di mercato, dei cespiti in questione, con procedimento sintetico/comparativo.

Valutazioni:

Stima basata sul metodo sintetico/comparativo.

Nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni:

- ✓ Magazzini simili per stato di conservazione € 300,00 al mq
- ✓ Abitazione simile per stato di conservazione € 200,00 al mq

Tali valori, considerando qualità estrinseche ed intrinseche, sono stati ottenuti sulla conoscenza diretta del mercato locale e con l'ausilio di parametri correttivi che tengono conto del grado di commerciabilità dei beni.

Valutazione del locale oggetto di perizia:

Stabilito quindi il valore unitario del bene si deduce che il valore di mercato risulta essere il seguente:

- ✓ Magazzino mq 56,00 x € 300,00 = 16.800,00
- ✓ Abitazione mq 112,00 x € 200,00 = 22.400,00

Tali valori, considerando qualità estrinseche ed intrinseche, sono stati ottenuti sulla conoscenza diretta del mercato locale e con l'ausilio di parametri correttivi che tengono conto del grado di commerciabilità dei beni.

Conclusioni generali:

Il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore stimato dei locali dell'abitazione e del magazzino di sua proprietà sito nel Comune di Curinga in via XX Settembre del Comune di Curinga di proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED] riportati in catasto urbano nel foglio di mappa 37 particella 233 sub 4 e sub 5 alla data della presente perizia risulta essere di € 39.200,00 (diconsi euro Trentanoveeduecento//00)

Curinga li' 06/12/2022

Il tecnico
Ing. Francesco Currado

