

**PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI  
MERCATO DI UN FABBRICATO CON DESTINAZIONE  
ABITATIVA  
COMUNE DI NOCERA TERINESE (CZ)**

**PERIZIA DI STIMA**

Il sottoscritto geom. Giuseppe Orlando, con studio tecnico in Nocera Terinese, viale Stazione 60 iscritto al collegio dei geometri della provincia di Catanzaro al N° 2350, è stato incaricato dal signor [REDACTED] nato a Nocera Terinese il 31.08.1966, di redigere la presente perizia di stima riguardante l'immobile ubicato nel comune di Nocera Terinese, via A. De Gasperi, costituito da tre piani fuori terra con annesso magazzino, di cui è proprietario per la quota di 2/18.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso il catasto fabbricati di Catanzaro, ed eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di Nocera Terinese frazione Marina via A. De Gasperi. Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvede alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni;
- 2) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali;
- 4) Scelta del criterio di stima;
- 5) Valutazioni;
- 6) Conclusioni generali.

**1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

1.1) Individuazione dei beni

Trattasi di fabbricato con struttura portante in muratura, disposto su tre piani a destinazione abitativa, composto da un piano terra, primo e secondo mansardato a destinazione residenziale con annesso magazzino al piano terra e corte pertinenziale in parte divisa in aree urbane non edificabili, e precisamente:

1. Piano terra costituito da appartamento identificato in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa n. 33 particella 462 sub 8, categoria A/3;
2. Piano primo costituito da appartamento identificato in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa n. 33 particella 462 sub 6, categoria A/3;
3. Piano secondo mansardato costituito da appartamento identificato in catasto fabbricati del comune di Nocera Terinese al foglio di mappa n. 33 particella 462 sub 5, categoria A/3;
4. Magazzino deposito al piano individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 33 p.lla 462 sub 7, categoria C/2.

**2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

2.1) Consistenze

Consistenza calcolata considerando per intero la superficie dei muri interni ed esterni esclusivi ed il 50% dei muri comuni, mentre balconi in aggetto e terrazze al 30% della superficie:

- |    |                                       |            |
|----|---------------------------------------|------------|
|    | <u>u.i. foglio 33 p.lla 462 sub 8</u> |            |
| 1. | Piano terra                           | mq. 104.86 |
|    | <u>u.i. foglio 33 p.lla 462 sub 6</u> |            |
| 2. | piano primo                           | mq 137.51  |

- |   |          |
|---|----------|
| 3. <u>u.i. foglio 33 p.lla 462 sub 5</u><br>appartamento al piano secondo | mq 81.00 |
| 4. <u>u.i. foglio 33 p.lla 462 sub 7</u><br>magazzino al piano terra      | mq 36.00 |

## 2.2) Descrizione

- Immobile al “punto1” composto da appartamento al piano terra costituito da 4,5 vani, in medio stato di conservazione per presenza di umidità di risalita, anno di costruzione 1968;
- Immobile al “punto2” composto da appartamento costituito da 5 vani, in buono stato di conservazione anno di costruzione 1968;
- Immobile al “punto3” composto da appartamento mansardato costituito da 5 vani, in buono stato di conservazione anno di costruzione 1999;
- Immobile al “punto3” composto da magazzino di consistenza mq 31, in medio stato di conservazione anno di costruzione 1969;

## 3.0) - APPREZZAMENTI GENERALI

Gli immobili sopra descritti nel loro complesso risultano in medio stato di manutenzione data la vetustà. Le dotazioni impiantistiche ed i servizi igienici sono in medio stato di conservazione, tranne per quelli che necessitano di adeguamenti.

## 4.0) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare la vetustà del bene, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

## 5.0) - VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto.

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in soldi, in definitiva, il valore che avrebbero gli immobili se immessi sul mercato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera contrattazione di mercato.

Poiché da una serie di ricognizioni risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di fabbricati con destinazione d'uso simile a quella del fabbricato in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo principio nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che consente d'inserire per comparazione, nel giusto stadio di merito, l'immobile da valutare. Al valore così rilevato saranno portate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che caratterizzano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima già nota. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle proprie del fabbricato interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, specifiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, accessi, e vetustà dell'immobile.

Tenendo nella dovuta analisi le caratteristiche sopra richiamate, si procede alla valutazione dell'immobile.

## 6.0) - CONCLUSIONI GENERALI

In conclusione, il sottoscritto tecnico in base a quanto sopra detto è pervenuto alla determinazione del più probabile valore di mercato complessivo degli immobili alla data della presente consulenza che ammonta

precisamente ad euro **184.185,00**, euro (centottantaquattromilacentottantacinquevirgolazerozero). La quota di [REDACTED] ammonta ad euro **20.465,00**.

Sull'immobile come sopra descritto, come sopra già detto, non si riscontrano delle difformità edilizie in riferimento alle autorizzazioni edilizie.

Tanto riferisce il sottoscritto in questa Perizia, scritta in maniera rispondente alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Nocera Terinese li 15/07/2024

Il tecnico  
Geom. Giuseppe Orlando

