

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

LOTTO 1



Il sottoscritto Ing. --- Omissis ---, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° ****, avendo ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della Società --- OMISSIS ---, con sede legale in --- Omissis --- – 39043 Chiusa (BZ), partita IVA --- Omissis ---, in dopo aver effettuato l'esame della documentazione e regolare sopralluogo in loco, presenta quanto segue:

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PRG

Comune di Leporano, Comune Catastale Leporano E537

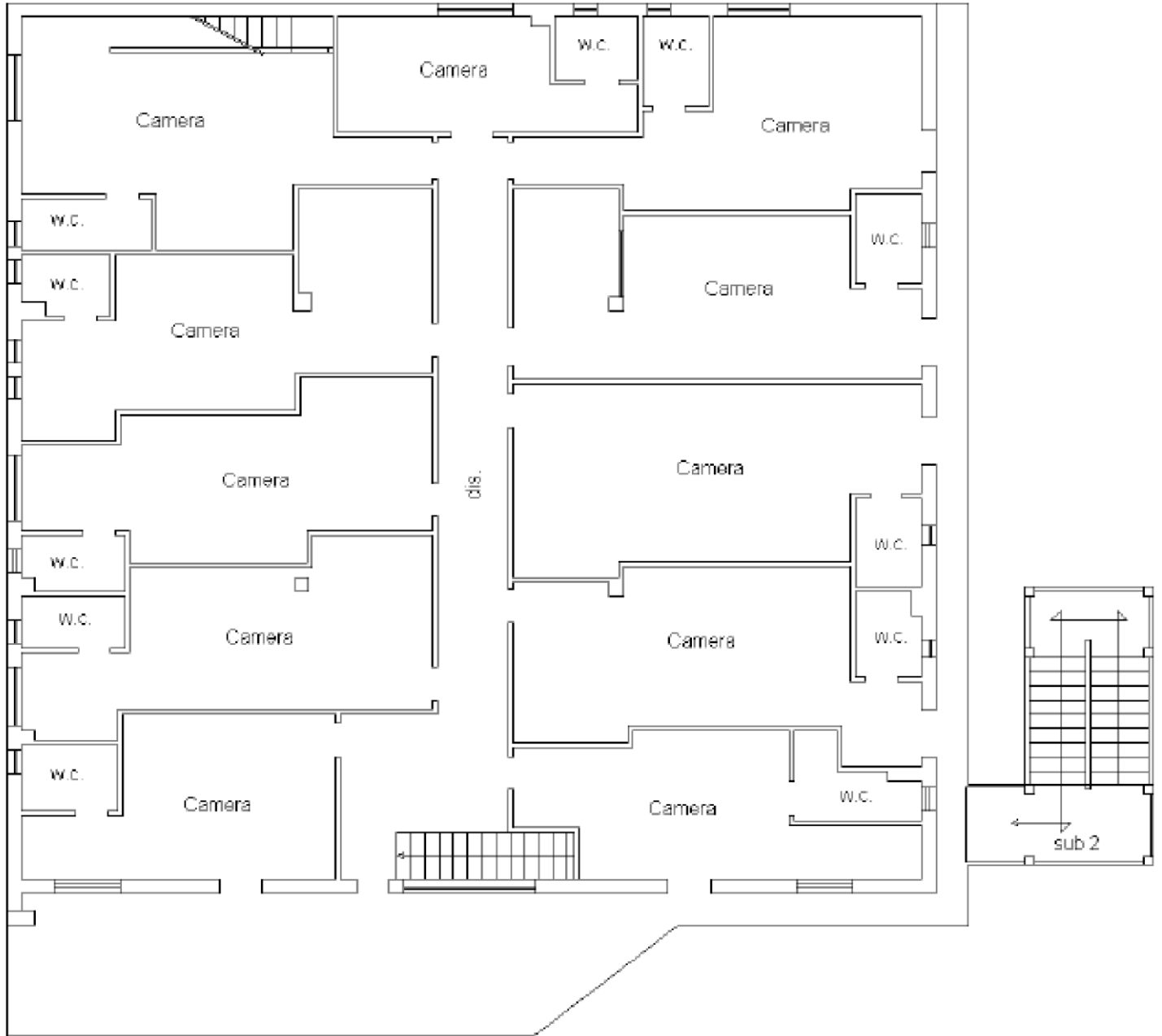
ZONA	DATI IDENTIFICATIVI					INDIRIZZO	PIANO	SUPERFICIE
	COMUNE CATASTALE	PARTICELLA EDIFICIALE	SUBALTERNO	FOGLIO	CLASSE CATASTALE			MQ

LEPORANO	LEPORANO E537	644	6	15	D/2	VIA LUOGO VIVO 21	1	371,00
LEPORANO	LEPORANO E537	644	9	15	AREA URBANA	VIA LUOGO VIVO 21	T	61,00

2. PLANIMETRIE



FOGLIO 15 – PARTICELLA 644 – SUBALTERNO 6



3. TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ

Il fabbricato in oggetto fu edificato previo il rilascio della licenza edilizia n. 579/76 del 13 settembre 1976, per la regolarizzazione delle difformità compiute in fase di realizzazione, è stata rilasciata dal Comune di Leporano concessione edilizia in sanatoria n. 355/47 del 06 giugno 2002. In seguito è stato rilasciato il permesso di costruire n.25/97 del 20 agosto 2013 per la realizzazione di uno scavo in alcuni ambienti del piano seminterrato ed è stata depositata al Comune di Leporano il 18 settembre 2015, prot. n° 8602 Segnalazione Certificata Inizio Attività. In data 07 Gennaio 2022 è stato effettuato un rilievo ai fini di verificare la conformità urbanistica, catastale e tavolare. Per la conformità urbanistica-edilizia viene fatto riferimento ai titoli edilizi citati in precedenza. Si specifica che non si ha difformità parziale del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. Le misurazioni effettuate entro il due per cento non vengono specificatamente rilevate nella presente relazione in quanto non considerate difformità dalla normativa vigente. Dal punto di vista edilizio-urbanistico si riscontra la sostanziale conformità tra stato autorizzato e stato attuale.

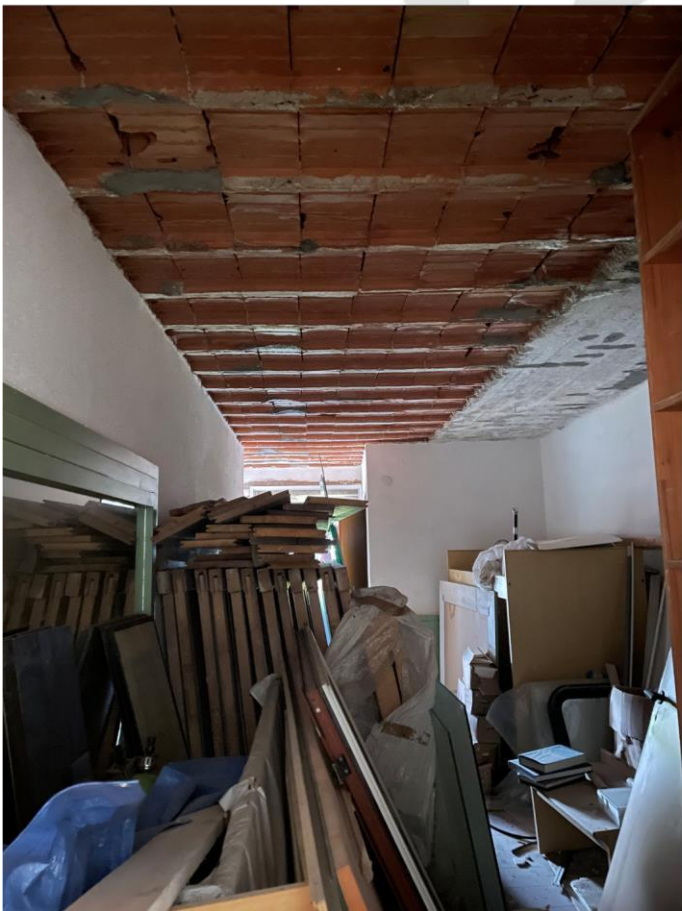
4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

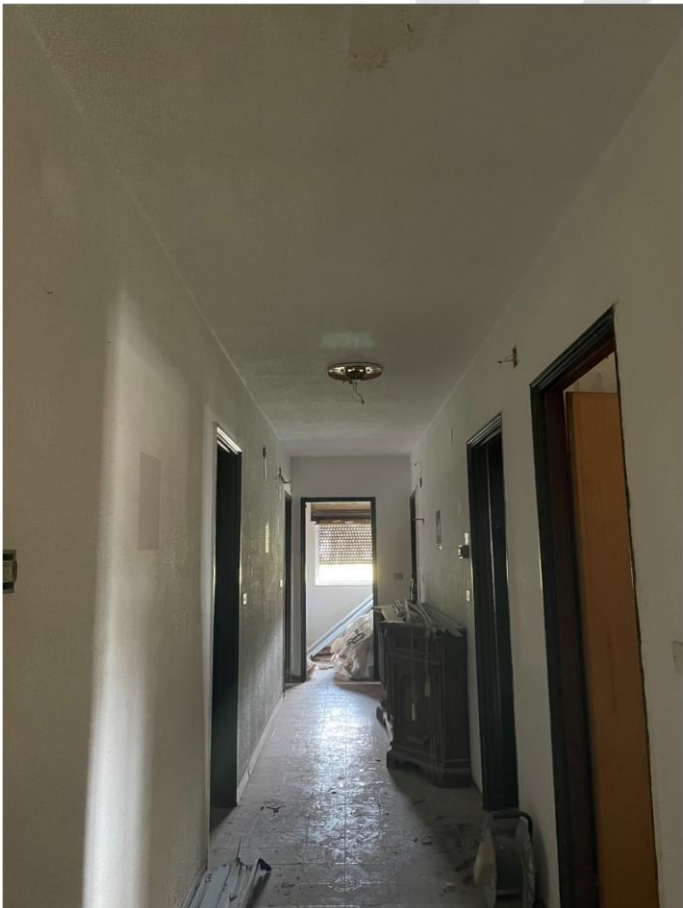
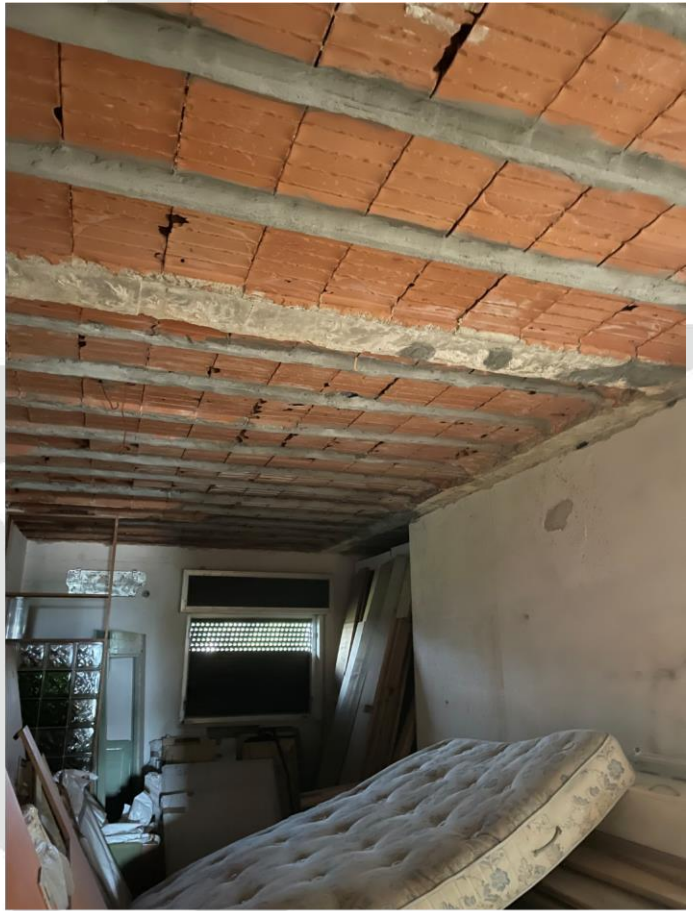
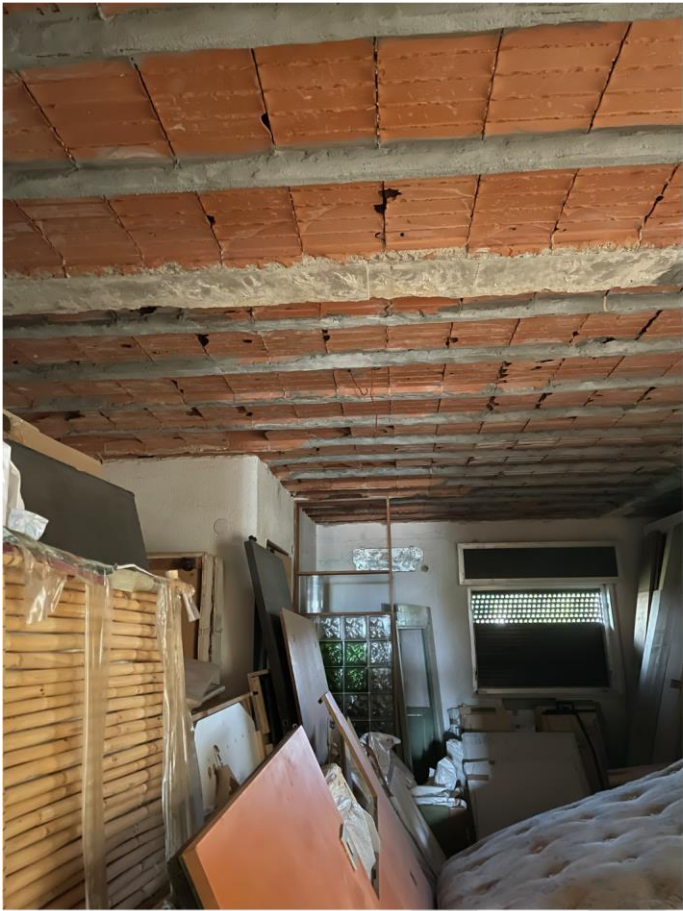
La particella identificata dal subalterno 10 al piano S1 è in uso al Sig. --- Omissis ---, mentre la particella identificata dal subalterno 6 al piano 1, risulta libera come lo è il lastrico solare identificato dal subalterno 7.

Per quanto concerne il lastrico solare, subalterno 7 va evidenziato che 2/3 della proprietà sono intestati alla Società --- OMISSIS --- ed il rimanente 1/3 è intestato al Sig. --- Omissis ---.

5. STATO DI CONSERVAZIONE DEI LUOGHI

Lo stato di conservazione del subalterno 10 da un'analisi di massima effettuata dall'esterno, risulta buono, non sono state riscontrate anomalie da segnalare a meno di eventuali variazioni della divisione interna degli ambienti. Mentre nel subalterno 6 erano iniziati dei lavori di ristrutturazione mai ultimati, quindi come si evince dalle foto allegate lo stesso è privo di impianti, rifiniture e quant'altro necessario a renderlo abitabile.





6. STIMA ECONOMICA

Il criterio generale di stima utilizzato è quello della ricerca del valore di liquidazione ovvero la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo più breve rispetto a quello richiesto dalla definizione del valore di mercato. Per la corretta individuazione del Valore di Liquidazione sono stati analizzati i dati derivante dalle Aste Giudiziari degli ultimi anni che hanno interessato beni di analoghe caratteristiche e ubicazione. Il metodo adottato è quello del cosiddetto MCA (Market Comparison Approach). Con il termine Market Comparison Approach, si definisce una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, innanzitutto, viene effettuata una analisi di mercato atta ad ottenere i dati relativi alle recenti compravendite di beni di analoghe caratteristiche. Successivamente vengono rilevati tutti i dati immobiliari, scegliendo le caratteristiche immobiliari e rapportando con adeguati aggiustamenti, il bene oggetto di stima con quelli compravenduti. I dati rilevati sono poi confrontati con borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, ovvero valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari, Istituti Bancari, Associazioni di categoria, valori OMI etc.

ZONA	DATI IDENTIFICATIVI					INDIRIZZO	PIANO	SUPERFICIE		VALORE	
	COMUNE CATASTALE	PARTICELLA EDIFICIALE	SUB	FOGLIO	CLASSE CATASTALE			MQ	€/MQ	TOTALE	

LEPORANO	LEPORANO E537	644	6	15	D/2	VIA LUOGO VIVO 21	1	371,00	€ 400,00	€ 148 400,00
LEPORANO	LEPORANO E537	644	9	15	AREA URBANA	VIA LUOGO VIVO 21	T	61,00	€ 70,00	€ 4 270,00

7. ALLEGATI:

- Visura Catastale
- Planimetria Catastale
- Rogito di acquisto

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Ing. --- Omissis ---



