



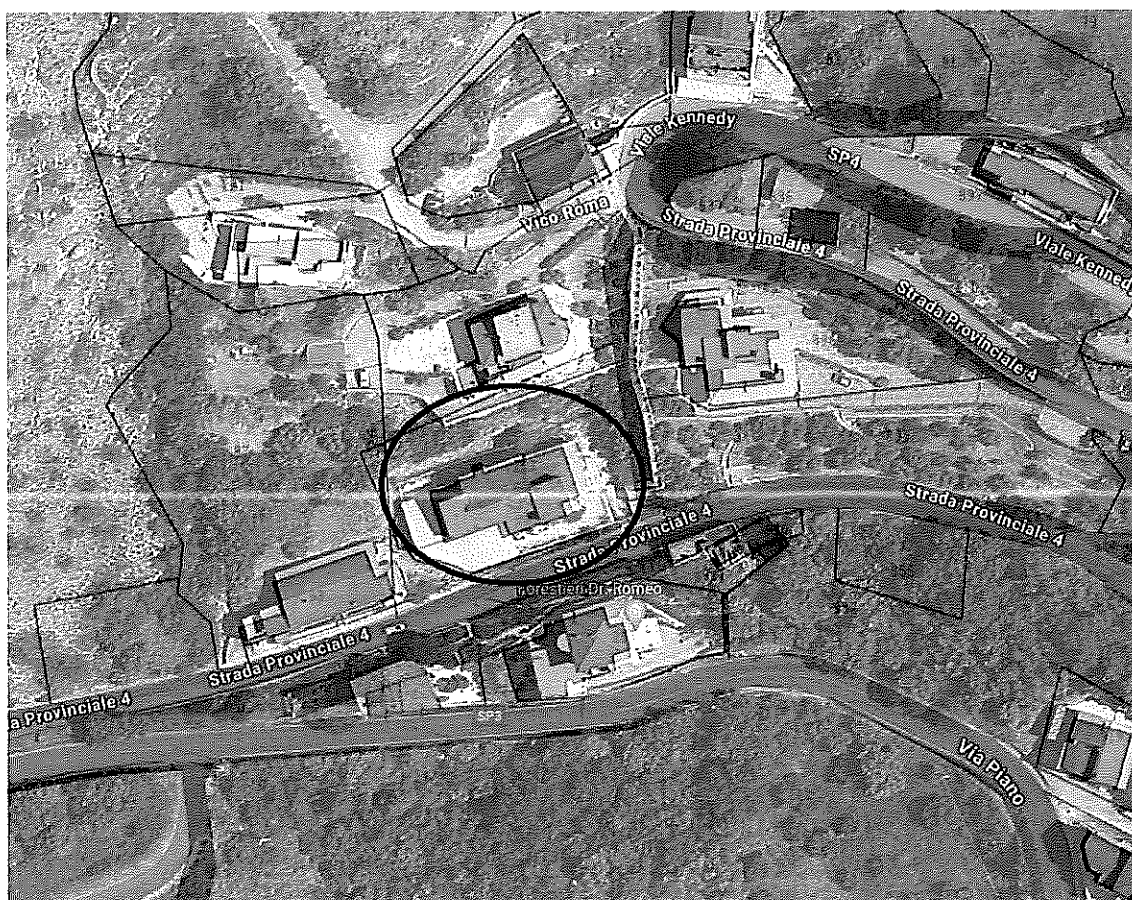
# COMUNE DI SANTA DOMENICA TALAO

(PROVINCIA DI COSENZA)

Corso Mazzini n. 34 I 87020 SANTA DOMENICA TALAO

PERIZIA DI STIMA del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato nel comune di Santa Domenica Talao (CS) Località Gafaro.

Il sottoscritto geom. Bernardo Fasanaro, responsabile del Settore 1 Aree Tecnica ed Amministrativa del Comune di Santa Domenica Talao è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di redigere la presente perizia riguardante il fabbricato ubicato in Località Gafaro, identificato al catasto Edilizio Urbano al foglio 16 p.lle 213 ai fini di una sua alienazione.



Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'U.T.E. di Cosenza, ha eseguito apposito sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di Santa Domenica Talao (CS), località Gafaro.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

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

- 1) Individuazione dei beni, loro provenienza, servitù, patti speciali, ecc.
- 2) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;

4) Scelta del criterio di stima

5) Valutazioni

6) Conclusioni generali;

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO PROVENIENZA, SERVITU',ecc.

1.1) Individuazione dei beni

IMMOBILE sito in Comune di Santa Domenica Talao (CS) alla località Gafaro, individuata Catastalmente al Foglio 16 particella 213 sub 1 Categoria B/4 classe U consistenza 1.737 mc superficie catastale 587 mq Rendita Catastale Euro 2.242,71. L'Immobile costruito nei primi anni 80. con struttura portante in c.a. costituito da due piano fuori terra, già destinata ad edilizia scolastica.

2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1) Consistenze

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni in mq. 620,00, oltre a mq 900,00 di corte, in parte pavimentata in calcestruzzo, completamente recintata con muretti in cls e soprastante rete metallica e ringhiere in ferro.

2.2) Descrizione

Trattasi di immobile realizzato ai fini dell'edilizia scolastica (scuole dell'obbligo). Il corpo fabbrica, la cui costruzione risale ai primi anni 80, è stato realizzato con struttura portante di in cls armato con pilastri e travature in CAP, tamponamenti laterali in laterizio intonacato, e manto di copertura in guaina bituminosa. Nel 2014 nell'immobile è stata eseguita una ristrutturazione totale ai solo fini strutturali.

Gli Impianti all'interno dell'immobile sono inesistenti, attualmente l'area è servita dalla rete metano, elettrica e della fognatura;



### 3.0) - APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, oggetto di recente intervento strutturale ai fini sismici, risulta allo stato non utilizzabile necessitando di interventi di manutenzione di straordinaria con il completamento delle opere edilizie, quali pavimentazioni, impiantistiche, tramezzature ed intonaci.

L'immobile è ubicato nella perimetrazione urbana, in area completamente urbanizzata, con accesso diretto sulla strada provinciale SP4.

### 4.0) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile ai fini di una futura vendita, si ritiene giusto applicare il metodo di comparazione. 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 lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, 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.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, 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 valutazioni che variano da € 500,00 a €. 800,00 circa al metro quadrato a seconda delle destinazioni d'uso dei locali. È stata inoltre accertato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate relativamente all'anno 2023 Semestre 1 Provincia: Cosenza - Comune: Santa Domenica Talao - fascia/zona: Centrale/CENTRALE - Codice di zona: B1 - microzona catastale n. 1 - destinazione: abitazioni civile. Valore mercato (/mq) Min 430 max 580.

Tenuto conto che lo scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione:

\* mq. 620 x € 275,00 €/mq. = € 175.000,00

\* mq. 900 x € 25,00 €/mq. = € 22.500,00 (area di corte)

### 6.0) - CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 05/01/2024 è di Euro 197.500,00.

05 GEN, 2024



Il Responsabile Settore 1  
Geom. Bernardo Fasanaro