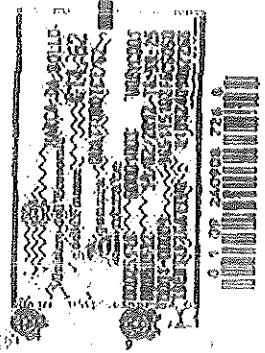


COMUNE DI DAVOLI (CZ)

Via San Francesco, vicolo Belvedera, via Belvedere

Unità immobiliari di proprietà:

[REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Enrico Comiero, iscritto al n° 3103 del Collegio dei Geometri della Provincia di Padova, con studio professionale a Padova in via Ugo Polonio n° 4/a, presso GEODE Studio Associato, ha ricevuto dal sig. [REDACTED] quale rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED] l. con sede legale in [REDACTED], proprietaria delle unità immobiliari in epigrafe, l'incarico di indicare il valore di mercato dei beni. Allo scopo, il sottoscritto, eseguito sopralluogo sull'immobile, effettuate le pertinenti verifiche urbanistico-amministrative e dopo aver, esperito le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione è un complesso residenziale-turistico composto da varie unità immobiliari indipendenti ubicato a Davoli, in provincia di Catanzaro, lungo via San Francesco e vicolo e via Belvedere in zona collinare panoramica a meno di 10 km dal mare; il complesso è nel centro del paese, a pochi passi da Municipio e Chiesa parrocchiale; tutti i principali servizi (ufficio postale, negozi, farmacia...) sono comodamente raggiungibili con piccoli spostamenti. I collegamenti con le arterie viarie comunali ed extraurbane sono abbastanza agevoli.

DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Catanzaro

L'edificio è così censito:

Catasto Terreni - Comune di Davoli, foglio 11,

mappale 240, ente urbano, superficie ha. 0.00.74.

mappale 241, ente urbano, superficie ha. 0.00.42.

mappale 242, ente urbano, superficie ha. 0.00.91.

mappale 243, ente urbano, superficie ha. 0.00.22.

mappale 246, ente urbano, superficie ha. 0.00.61.

mappale 247, ente urbano, superficie ha. 0.00.30.

mappale 248, ente urbano, superficie ha. 0.01.30.

mappale 251, ente urbano, superficie ha. 0.01.50.

Catasto Urbano - Comune di Davoli, fg. 11:

- mapp. 251, sub. 8: A/3 cl. 1, cons. 3,5, r.c. 180,76.

- mapp. 251, sub. 9: A/3 cl. 2, cons. 5, r.c. 309,87.

- mapp. 251, sub. 10: A/3 cl. 2 cons. 2,5, r.c. 154,94.

- mapp. 251, sub. 11: A/3 cl. 2 cons. 4,5, r.c. 278,89.

- mapp. 241, sub. 2: A/3 cl. 2 cons. 2, r.c. 123,95.

- mapp. 240, sub. 8: A/3 cl. 2 cons. 2,5, r.c. 154,94.

- mapp. 240, sub. 9: A/3 cl. 2 cons. 2, r.c. 123,95.

- mapp. 242, sub. 9: A/3 cl. 2 cons. 3,5, r.c. 216,91.

mapp. 243, sub. 1

mapp. 246, sub. 7

- mapp. 248, sub. 8: A/3 cl. 2 cons. 1,5, r.c. 92,96.

- mapp. 248, sub. 9: A/3 cl. 2 cons. 3,5, r.c. 216,91.

- mapp. 247, sub. 3: A/3 cl. 2 cons. 4,5, r.c. 278,89.

mapp. 248, sub. 11

- mapp. 246, sub. 8; A/3 cl. 2 cons. 4,5, r.c. 278,89.

mapp. 248, sub. 12

PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto alla attuale ditta in forza di atto di compravendita a rogiti del notaio Roberto Franco in data 04/12/2009, rep. 94328, registrato con mod. Unico il 16/12/2009 al n. 12882.

DATE URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

I fabbricati originari risalgono ad ante 01/09/1967 e le opere di ristrutturazione eseguite sono state regolarmente autorizzate dai competenti organi Comunali e Regionali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E FINITURE

Trattasi di un gruppo di piccoli edifici arroccato sulla collina che costituisce in nucleo originario del paese; attualmente la ristrutturazione degli edifici risulta praticamente ultimata: gli elementi in elevazione sono costituiti da pareti in muratura; i solai sono con travature in legno a vista, esternamente le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

VALUTAZIONE

In considerazione della particolare conformazione delle unità in oggetto ed al fine di giungere ad una valutazione più prossima possibile al reale valore di mercato si è effettuato una stima per unità di superficie. Si attribuisce alle unità un valore commerciale a metro quadrato di €. 1.000 (euro mille). Tale valore è stato ottenuto con metodo di stima sintetico comparativo; desunti da indagini in effettuate in loco, comparando immobili simili per caratteristiche intrinseche ed

estrinseche a quello peritato, fatti oggetto di recenti compravendite, verificando le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, tenendo conto dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, del suo grado di vetustà, delle osservazioni fatte da qualificati operatori della zona e dell'attuale trend del mercato immobiliare.

UNITA' OGGETTO DI STIMA

Mapp.251, sub.8 - appartamento al piano TERRA, con affaccio verso NORD composto da: ingresso su cucina-pranzo, disimpegno, due camere e bagno per una superficie commerciale di mq. 53.

Mapp.251, sub.9 - appartamento al piano PRIMO, con affaccio NORD-OVEST-SUD composto da: ingresso su soggiorno-pranzo, anti e w.c., disimp., due camere, bagno e terrazza per una superficie commerciale di mq. 106.

Mapp.251, sub.10 - appartamento al piano SECONDO, con affaccio OVEST-SUD-EST composto da: ingresso, soggiorno-cottura, disimpegno, camera e bagno per una superficie commerciale di mq. 51.

Mapp.251, sub.11 - appartamento ai piani SECONDO e TERZO, con affaccio verso OVEST e NORD composto da: ingresso su soggiorno, anti, w.c. e terrazza al p.2, camera mansardata e sottotetto al p.3 per una superficie comm.le di mq. 76.

Mapp.241, sub.2 - appartamento ai piani TERRA e PRIMO, con affaccio verso NORD/OVEST e SUD/OVEST composto da: ingresso su monostanza con angolo cottura, anti e bagno al p.T, ripostiglio al p.1 per una sup. comm. di mq. 73.

Mapp.240, sub.8 - appartamento ai piani TERRA e PRIMO, con affaccio verso NORD/OVEST e SUD composto da: ingresso su pranzo con angolo cottura, anti e bagno al p.1, camera p.T per una superficie commerciale di mq. 64.

Mapp.240, sub.9 - appartamento ai piani TERRA e PRIMO, con affaccio verso NORD composto da: ingresso su pranzo-cottura, bagno e terrazza al p.T, camera al p.1 per una superficie commerciale di mq. 59.

Mapp.242, sub.9 - appartamento ai piani TERRA e PRIMO, con affaccio verso NORD e EST composto da: ingresso su pranzo-cottura, camera e terrazza al p.T, disimpegno, anti, w.c., ripostiglio e due terrazze al p.1 per una superficie commerciale di mq. 84.

Mapp.248, sub.8 - appartamento al piano PRIMO, con affaccio verso SUD e EST composto da: ingresso, monostanza e bagno per una superficie commerciale di mq. 43.

Mapp.241, sub.2 - appartamento ai piani PRIMO e SECONDO, con affaccio verso NORD e EST composto da: ingresso su soggiorno-cottura, camera e bagno al p.1, camera e terrazza al p.2 per una superficie commerciale di mq. 90.

Mapp.247, sub.3 - appartamento ai piani INTERRATO e TERRA, con affaccio verso NORD e EST composto da: ingresso su soggiorno-cottura, anti e bagno al p.S1, disimpegno, bagno, due camere e terrazza al p.T per una superficie commerciale di mq. 103.

Mapp.246, sub.8 - appartamento ai piani INTERRATO e TERRA, con affaccio verso NORD e EST composto da: ingresso, cottura-pranzo, anti e bagno, camera al p.S1, camera, anti e w.c. al p.T per una superficie commerciale di mq. 98.



VALUTAZIONE

Il valore delle singole unità abitative risulta essere il seguente:

Mapp. 251, sub. 8: mq. 53 x 1000 = €. 53.000

Mapp. 251, sub. 9: mq. 106 x 1000 = €. 106.000

Mapp. 251, sub. 10: mq. 51 x 1000 = €. 51.000

Mapp. 251, sub. 11: mq. 76 x 1000 = €. 76.000

Mapp. 241, sub. 2: mq. 73 x 1000 = €. 73.000

Mapp. 240, sub. 8: mq. 64 x 1000 = €. 64.000

Mapp. 240, sub. 9: mq. 59 x 1000 = €. 59.000

Mapp. 242, sub. 9: mq. 84 x 1000 = €. 84.000

Mapp. 248, sub. 8: mq. 43 x 1000 = €. 43.000

Mapp. 241, sub. 2: mq. 90 x 1000 = €. 90.000

Mapp. 247, sub. 3: mq. 103 x 1000 = €. 103.000

Mapp. 246, sub. 8: mq. 98 x 1000 = €. 98.000

Sulla base di quanto sopraesposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto, alla data odierna e in base allo stato attuale delle opere, è pari a Euro 900.000,00

Tanto per assolvere all'incarico affidatomi.

Padova, 31 dicembre 2011

il perito

