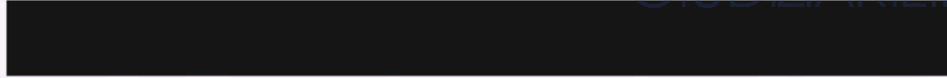


ASTE
GIUDIZIARIE.it

DITTA:



OGGETTO: VALUTAZIONE IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOCALITÀ: Strada Statale n.111 – Gioia Tauro (RC)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

Giulianova, 3 marzo 2015

Dott. Ing. Paolo Bonaduce



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA SINTETICA

OGGETTO:	CIVILE ABITAZIONE
DESCRIZIONE:	Appartamento al piano primo di un edificio
LOCALIZZAZIONE:	Gioia Tauro (RC) - Strada Statale n. 111
ABITAZIONE:	CONSISTENZA IMMOBILI Abitazione Superficie complessiva ragguagliata pari a mq 130
ABITAZIONE:	VALORE DEGLI IMMOBILI 123.500,00 €
VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO DEGLI IMMOBILI € 125.000,00	
VALORE COMPLESSIVO ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI € 6.825.000,00	

1 – PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Paolo Bonaduce, con studio in Giulianova, via XXIV Maggio 55, iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 569 e all'albo dei Consulenti del Tribunale di Teramo al n° 205, per incarico ricevuto dalla ditta [REDACTED] anche denominata [REDACTED] ha proceduto alla redazione della presente perizia di stima analitica di beni immobili.

Oggetto dell'incarico: al sottoscritto è stato chiesto di redigere una perizia di stima relativa ad un edificio residenziale, sito in Gioia Tauro, strada statale n.111.

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di vendita degli immobili, realizzabile nella ipotesi di dismissione dei medesimi nell'arco temporale a medio termine.

2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 – Ubicazione e individuazione catastale.

L'immobile è ubicato in Gioia Tauro, strada statale n.111 e risulta distinto in Catasto Urbano di Gioia Tauro al Foglio 34, particella 488, sub 13.

2.2 – Caratteristiche costruttive

L'immobile oggetto di stima è un appartamento collocato a piano primo di un edificio plurifunzionale. La palazzina, avente struttura portante in c.a., è articolata su sette piani fuori terra, serviti da corpi scala interni.

Le unità immobiliari site a piano terra, prospicienti la Strada statale 111, sono destinate a negozi ed uffici mentre i piani superiori dell'immobile sono destinate ad unità abitative.

L'immobile risulta distinto in Catasto Urbano di Gioia Tauro al Foglio 34, particella 488, subalterno 13.

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Descrizione	Consistenza
34	488	13	A/3	Appartamento	7 vani

3 – STIMA DELL'IMMOBILE

3.1 – Inquadramento territoriale

Il bene è ubicato in una zona semiperiferica di Gioia Tauro, caratterizzata da scarsa qualità urbana. L'edificio ricade in particolare in un'area, adiacente alla strada statale 111, caratterizzata dalla presenza di fabbricati misti, per uso commerciale, residenziale e uffici;

3.2 – Analisi contestuale del bene

L'immobile è collocato in zona semiperiferica di Gioia Tauro. Per tale zona i parametri medi di mercato sono:

- 520 - 710 €/mq per le superfici residenziali;

I parametri di mercato utilizzati nella presente stima sono desunti a partire dai valori medi indicati, cui andranno applicati i fattori correttivi di seguito indicati.

- Collocazione del complesso: l'immobile si trova in una zona semiperiferica del comune di Gioia Tauro, in un'area caratterizzata dalla presenza di fabbricati misti, per uso commerciale residenziale e uffici;
- Vetustà dell'immobile: l'immobile è stato realizzato da oltre 20 anni;
- Stato conservativo: medio;
- Finiture e impianti: medie;
- Unità abitative: la collocazione all'interno di un complesso di grandi dimensioni, privo di spazi comuni e di aree a cortile e giardino costituisce fattore di deprezzamento.

3.3 – Stima del bene

Per la stima si adotta quale parametro la valutazione a prezzo unitario. Il prezzo formulato tiene conto delle particolarità di ciascun e del contesto territoriale, come relazionato al precedente paragrafo.

Vanno inoltre tenute in considerazione le attuali condizioni attuali del mercato, generali e specifiche. Come noto, il mercato immobiliare attraversa una profonda crisi, dovuta alla concomitanza di plurimi fattori, ovvero la perdurante recessione economica, cui si è sommato un progressivo inasprimento della tassazione immobiliare: i predetti fattori hanno determinato un repentino crollo delle quotazioni degli immobili, sia poco attrattivi dal punto di vista della redditività, sia perché finiti al di sopra della capacità di spesa di molti soggetti. Il prezzo formulato tiene conto della immissione sul mercato con assorbimento in orizzonte temporale a medio termine.

Sulla scorta di quanto sopra relazionato, si ritiene che quale prezzo di riferimento del bene si possa adottare :

- 800 -1000 €/mq per le superfici a uso abitativo;

Pertanto il valore dell'immobile è stimabile in un valore pari a:

Fg.	Part.	Sub.	Descrizione	Superficie ragguagliata (Mq)	Prezzo Unitario	Valore Immobile
34	488	13	Appartamento	130	€ 950,00	€ 123.500,00

Vtot = 123.500,00 €

e in cifra tonda pari a **125.000,00 €.**



4 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La stima sopra riportata è indicativa del valore oggettivo dell'immobile, a prescindere da annotazioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalla visura effettuata presso la conservatoria in data 23/01/2015, risultano annotate le seguenti formalità:

1. Ipoteca giudiziale del 30/04/2014 derivante da decreto ingiuntivo a favore di: [REDACTED]

Sorte capitale e interessi: Euro 6.825.000,00

Importo totale: Euro 6.825.000,00

5 – CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si può concludere che:

- il valore dei beni, senza considerare le ipoteche, è pari a € 125.000,00;
- il valore delle iscrizioni giudiziali ammonta complessivamente a € 6.825.000,00.

6 – ALLEGATI

Si allegano nel seguito i seguenti documenti:

- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica
- Visure ipocatastali

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico.

Giulianova, 3 marzo 2015

Dott. Ing. Paolo Bonaduce

