

Alla cortese attenzione del Sig.

Oggetto: Stima "Sintetica" in base ad elementi tecnici ed economici.

Sopralluogo avvenuto in data 18/01/2024 presso l'immobile sito in Sangineto (CS) Residence Baja degli Ulivi e più precisamente villa a schiera centrale su due livelli con giardino su due lati.

Premesso che la seguente valutazione è stata eseguita dopo un'accurata indagine di mercato, utilizzando i procedimenti di stima sintetica dei fabbricati.

La stima sintetica giunge alla determinazione di un giudizio di valore attraverso un processo di composizione ed unione delle caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche proprie del bene in esame.

STIMA SINTETICA

- **Stima immediata o a vista:** si confronta mentalmente il bene in esame con quelli simili della zona di cui si conosce il recente prezzo di mercato.
- **Stima storica:** è un metodo basato su trattative precedenti dell'unità abitativa, di solito si tiene conto del solo effetto dell'inflazione. Questo è un metodo che fornisce risultati attendibili nel caso in cui l'andamento del mercato immobiliare nella zona risulta costante.
- **Stima per confronto diretto o comparativa:** è un metodo di stima basato sulla comparazione o confronto con altre unità o fabbricati della zona, vengono analizzati in modo particolare le analogie o le similitudini tra un fabbricato e l'altro.

PARAMETRI UTILIZZATI

- **Tecnici:** tutte le unità di misura e particolarmente mc vuoto per pieno e mq di superficie utile o coperta.
- **Economici:** eventuali canoni di locazione e/o redditi vari.

Riportiamo di seguito i fattori che hanno influito nella determinazione del valore del Suo immobile:

FATTORI INTRINSECI

L'ESPOSIZIONE

L'ESTETICA

L'ESISTENZA DI STRUTTURE E LOCALI CONDOMINIALI

LA RISPONDENZA ALLO SCOPO PER CUI E' STATO COSTRUITO

LE RIFINITURE E LO STATO DI CONSERVAZIONE

LA DISTRIBUZIONE DEI LOCALI E LA SUFFICIENZA DEI SERVIZI INTERNI

LA GRANDEZZA DEI VANI IN RAPPORTO ALL'USO CUI SONO DESTINATI

FATTORI ESTRINSECI

L'UBICAZIONE RISPETTO ALLE STRADE, AL CENTRO ABITATO E STRUTTURE COMMERCIALI

L'EFFICIENZA DEI SERVIZI PUBBLICI CHE SERVONO IL QUARTIERE

(TRASPORTI, ACQUA, LUCE, GAS, TELEFONO, RETE FOGNARIA)

SALUBRITA' DEL LUOGO

LE CONDIZIONI POLITICHE - SOCIALI DEL MOMENTO

IL CETO SOCIALE PREVALENTE CHE CARATTERIZZA LA CONTRADA O QUARTIERE

SVILUPPO DELLA METRATURA DELL'IMMOBILE

• METRATURA INTERNA: piano terra

DESCRIZIONE	CALCOLO	MISURA
SOGGIORNO	7,40*4,35	Mq 32,19
CUCINA	1,30*2,95	Mq 3,83
RIPOSTIGLIO	1,28*0,98	Mq 1,25

• METRATURA INTERNA: piano primo

DESCRIZIONE	CALCOLO	MISURA
DISIMPEGNO	3,04*0,90	Mq 2,73
BAGNO	2,95*2,58	Mq 7,61
CAMERA	3,14*3,53	Mq 11,08
CAMERA	3,16*4,17	Mq 13,17
CAMERA	4,00*2,96	Mq 11,84

• METRATURA ESTERNA

DESCRIZIONE	CALCOLO	MISURA
PORTICO	4,32*2,79	Mq 12,05
BALCONE	1,80*5,65	Mq 10,17
BALCONE	2,80*4,37	Mq 12,23
GIARDINO	3,87*8,85	Mq 34,24
GIARDINO	6,02*6,11	Mq 36,78

• RIEPILOGO

METRATURA CALPESTABILE MQ 83,70
10% DELLE MURA MQ 8,37
METRATURA ESTERNA MQ 34,45
METRATURA GIARDINO MQ 71,02

TOTALE COMMERCIALE MQ 110,69

(si ottiene sommando la metratura calpestabile + 10% delle mura + 1/3 della metratura esterna + il giardino al 10%)

CONTEGGIO ESTIMATIVO

LA GIUSTA CONSIDERAZIONE DEI FATTORI SOPRA ELENCATI E LA METRATURA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, HANNO DETERMINATO CHE IL VALORE DEL SUO IMMOBILE RISULTA ESSERE DI EURO 110000,00 (CENTODIECIMILA/00)

Paola, li 23/01/2024


STUDIO IMMOBILIARE PAOLA
di GUERINO MARTINO
Via Nazionale, 63
87027 PAOLA (CS)
Partita IVA: 03321680781