

Geometra Francesco La Duca

Via Erta n° 12

03035 Santo Stefano di Magra

Telefono 02 320 623 491

Fax 02 700 417 671

cellulare 339 6861285

Telefono -Voip- Skype : "la_duca_f"

e-mail firladuca@tin.it pec francesco.laduca@geopec.it

Prot. 0021/2023

n. rif.

Santo Stefano di Magra 24/10/2023

OGGETTO: Revisione della Relazione tecnica di stima del 2020



Sottoscritto **Geom. Francesco La Duca** iscritto al collegio dei geometri della provincia della Spezia al n° 1294 con studio tecnico in Santo Stefano di Magra, via Erta n° 12, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. [REDACTED]

Per svolgere la valutazione sono state seguite le seguenti procedure:

Interrogazione banca dati catastale.

Dall'interrogazione della banca dati catastale risultano i seguenti dati catastali

Catasto Fabbricato (N.C.E.U.):

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
94	241	1	Via San Lorenzo	A/3	1	12 vani	582,56

Sopralluoghi

In data 29/01/2019 ho proceduto al sopralluogo con ispezione del bene per la verifica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

In data 06/10/2023 ho provveduto ad un ulteriore sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi,

Nel sopralluogo del giorno 06/10/2023 l'ispezione è avvenuta solo dall'esterno del manufatto in quanto il portone di ingresso era bloccato con varie legature in filo di ferro, catena legata in più punti per impedire l'accesso a persone non autorizzate. Il sottoscritto non ha proceduto alla forzatura delle legature per mancanza di strumenti adatti sia a rimuovere che a ripristinare le stesse. Dal sopralluogo è emerso che lo stato dello stabile si presenta quasi nelle solite condizioni del sopralluogo del 2019 eccetto la parte del tetto che dall'esterno presenta una ulteriore mancanza di tegole (Vedi foto). La ricognizione è avvenuta solo dal perimetro esterno della casa.

Verifica ante 1967

Dallo stato dei luoghi e dalla tipologia dell'immobile si evince che il suddetto immobile pur

Francesco La Duca



essendo stato iscritto alla banca dati catastale dopo il 1967 risulta anteriore a tale data come si evince anche dalle foto allegate.

Stima

Alla luce di quanto sopra ho provveduto alla valutazione ,
Per procedere alla stima sono stati utilizzati tre comparabili (vedi schede allegate) utilizzando le superfici sel da visura e da quanto riportato negli annunci immobiliari. I prezzi dei comparabili sono stati ridotti del 10%, sconto medio che avviene per ogni trattativa di compravendita.

La perizia è stata redatta con il metodo **market comparison approach (MCA)** (o metodo del confronto di mercato) tralasciando altri metodi di analisi in quanto meno significativi e che possono discostarsi sensibilmente dal reale prezzo di mercato.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. I comparabili utilizzati in questa stima sono stati estrapolati da una ricerca di mercato ed abbattuti di circa il 10% come sopra riportato.

Alla luce di quanto sopra esposto e secondo quanto scaturito dai calcoli di stima effettuati, visto l'andamento del mercato della zona che risulta praticamente fermo e con un'offerta notevole di immobili, il valore del bene sopra riportato si può riepilogare nella seguente tabella (vedi allegati **stima**):

Descrizione	Valore
Fabbricato A/3 con dati catastali di cui sopra	95.000,00 €

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

I comparabili utilizzati e l'immobile oggetto di stima sono tra loro omogenei e si inseriscono nello stesso segmento di mercato.

Il committente ha permesso al valutatore di ispezionare **l'immobile alla data del 2019**.

La perizia è stata redatta senza svolgere un'attività di reperimento e/o controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica.

La stima è pertanto eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile ed urbanisticamente legittimo.

Le superfici che costituiscono la consistenza da stimare sono state in questa perizia desunte dalla Visura catastale e paramtrate sulla planimetria catastale con le misure a suo tempo rilevate.

Geometra Francesco La Duca

Via Erta n° 12

19035 Santo Stefano di Magra

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

E' vietata specificatamente la pubblicazione completa o parziale del rapporto di valutazione ed, in particolare, ogni riferimento allo stesso o alle stime valutative in esso contenute.

Sperando di aver adempiuto esaurientemente a quanto richiesto, porgo
Distinti saluti.

In Fede



Francesco La Duca



[Signature]

Allegati:

- Perizia di stima
- Comparabili
- Visura storica aggiornata
- Estratto di mappa
- Planimetria Catastale
- Rilievo
- Rilievo fotografico

ASTE GIUDIZIARI.IT

ASTE GIUDIZIARI.IT

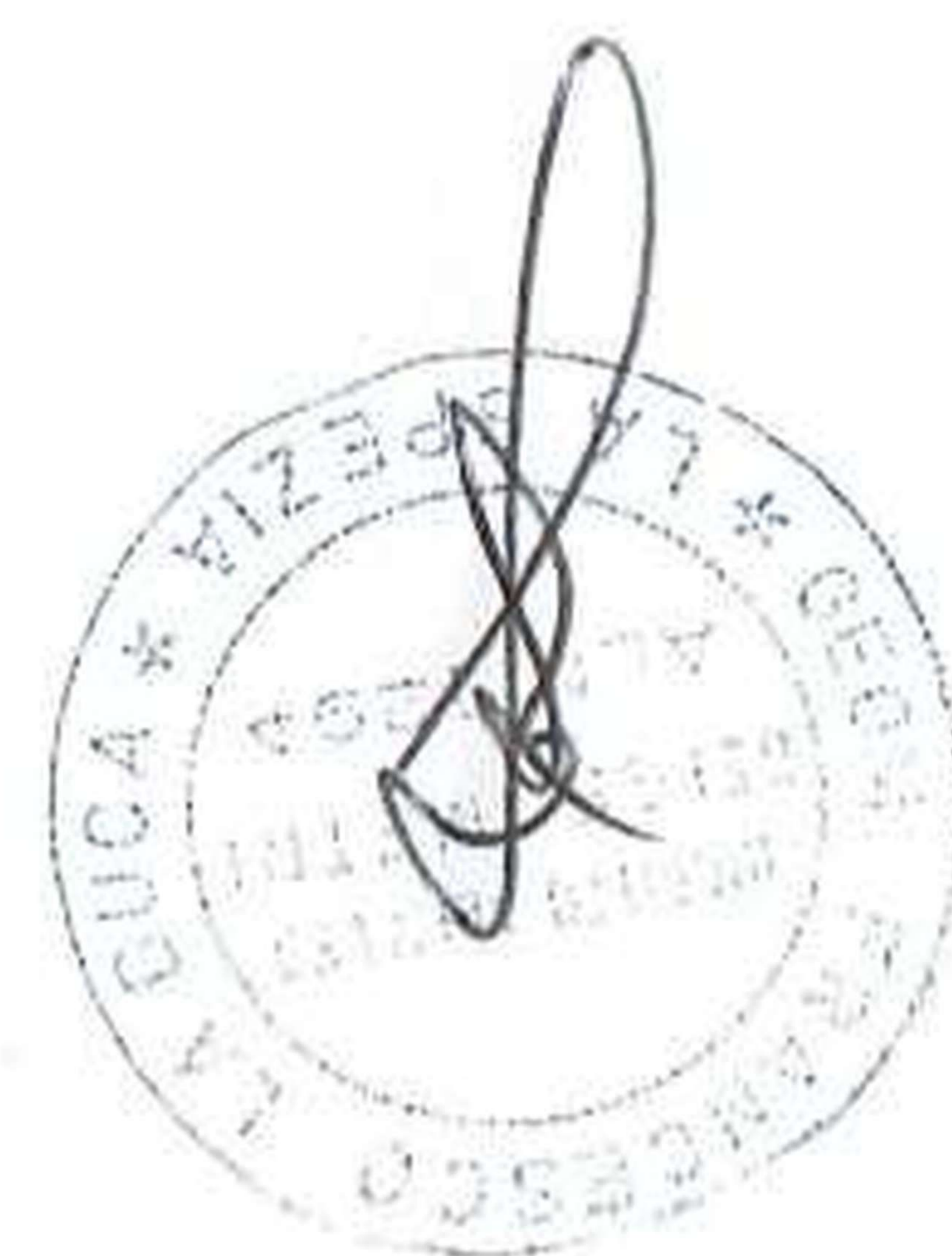
ASTE GIUDIZIARI.IT

ASTE GIUDIZIARI.IT

ASTE GIUDIZIARI.IT

Nome documento prot0021 Perizia Spaccaccini 2023.docx Pagina 3 di 3

Francesco La Duca



Partita I.V.A. 01048720112