

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

relativa all'immobile sito in Oristano (OR)

Via Cagliari civ. 242 - int. 12 - piano 9



**1. INCARICO.**

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Galasso, con studio in Genova, Via San Lorenzo 8/17, tel. 335 5238413, (Cod. Fisc. GLSGPP53D25H733E) - mail: giuseppe@architettogalasso.it, iscritto all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Genova al n° 863 presenta la seguente PERIZIA DI STIMA relativa all'immobile ubicato nel Comune di Oristano, Via Cagliari civ. 242 - int. 12 - piano 9° .

**2. PRELIMINARI.**

In merito all' oggetto della presente Perizia di Stima:

- dopo avere provveduto al reperimento di tutte le informazioni necessarie;
- eseguite tutte le necessarie operazioni e sopralluoghi al fine di poter entrare in possesso degli elementi necessari al corretto esperimento dell' incarico;

il sottoscritto ha potuto procedere alle operazioni di stima.

**3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**3.1 UBICAZIONE**

Nel Comune di Oristano, Provincia di Oristano, nell'immobile ad uso civile abitazione distinto con il civ. numero 242 di Via Cagliari, l' appartamento segnato con il numero int. 14 piano 9, composto da 8 vani utili oltre ai servizi, confinante:

- a nord con muri perimetrali su via Cagliari;
- ad est con muri perimetrali su distacco
- a sud con appartamento interno 11 e vano scala
- ad ovest con muri perimetrali su distacco

E' presente posto auto nell' autorimessa condominiale, identificato con il n. 73

**3.2 DESCRIZIONE CATASTALE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO**

L'immobile sopra descritto risulta censito al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Oristano.

UNITA' IMMOBILIARE: Via Cagliari civ. 242 - int. 12 - Piano 9° .

**A) Catasto Fabbricati – Comune censuario di Oristano (OR)**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |           |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-----------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particelle | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita € |
| 1  |                     | 13     | 290        | 73  | 1                   |            | A/2       | 4      | 8                 | 1.074,23  |
| 2  |                     | 13     | 290        | 149 | 1                   |            | C/6       | 2      | 17 m <sup>2</sup> | 29,85     |

**ATTO DI PROVENIENZA:**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Carlo Passino di Oristano, stipulato in data 13/06/2002 repertorio n. 187109 - raccolta n. 47707, registrato a Oristano il 01.07.2002.

**3.3 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

- **Ubicazione rispetto al centro storico del comune:** Zona Semicentrale
- **Stato attuale dell'agglomerato circostante:** Completato da tempo
- **Conformazione prevalente del contesto urbano:** Residenziale
- **Servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona:** Servizi pubblici - Uffici - Esercizi Commerciali ed attività connesse
- **Presenza di mezzi di collegamento urbani:** Buona

**3.4 TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI**

**U.I.: Via Cagliari civ. 242 - int. 12 .**

L'edificio in questione, risulta intestato:

- Corona Maria Ignazia - proprietà per 1/1

**4. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

- Stato dell'immobile:** Costruito
- Anno di costruzione:** anno 1975
- Classe energetica ed eventuali elementi di bio-edilizia:** Classe G

**tono del fabbricato:**

|           |   |
|-----------|---|
| lusso     |   |
| signorile |   |
| medio     | x |
| economico |   |
| scadente  |   |

**Tipologia e caratteristiche costruttive dell'edificio:**

**Struttura portante:** in cemento armato con tamponamenti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate.

**serramenti esterni ed interni:** serramenti esterni in alluminio con tapparelle in pvc; porte interne in legno;

**pavimenti e rivestimenti:** pavimenti in linoleum e parquet di legno in tutto l'appartamento; bagno: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;

**tipo di impianto di riscaldamento:** autonomo;

**Solidità edificio:** Ottima

**Finiture adottate:** Buone

**Finiture delle scale e dell'androne:**

- L'atrio d'ingresso condominiale è pavimentato con lastre di marmo
- Le scale sono realizzate con alzate e pedate in marmo

**Stato di manutenzione e conservazione:** buono

**eventuali dotazioni supplementari:** portineria / sorveglianza / giardino / etc.

## 5. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

**Descrizione degli immobili:**

Appartamento ubicato al piano nono di edificio ad uso civile abitazione, composto da: Ingresso, Soggiorno, Corridoio, Cucina, N. 3 Camere, N. 2 Bagni, N. 1 Lavanderia e n. 3 balconi.

- Descrizione delle pertinenze:

**tipologia e consistenza:**

Appartamento di civile abitazione posto al piano 9 ( int. 12) avente superficie pari a mq. 120,0 oltre a balconi di mq. 12,0.

**Destinazione d'uso prevalente:**

|                     |          |
|---------------------|----------|
| <b>residenziale</b> | <b>x</b> |
| <b>Commerciale</b>  |          |
| <b>Terziario</b>    |          |
| <b>Produttivo</b>   |          |
| <b>Altro</b>        |          |

**Zona:**

|                      |          |
|----------------------|----------|
| <b>centrale</b>      |          |
| <b>semi-centrale</b> | <b>x</b> |
| <b>Periferica</b>    |          |
| <b>Isolata</b>       |          |

**Dotazione impianti e servizi:**

- impianto riscaldamento autonomo
- impianto televisivo
- impianto idrico con acqua calda
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto telefonico
- impianto citofonico

- **DISTRIBUZIONE DEI LOCALI:** razionale;

STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE: Buono

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE: Libero

## 6. CONFORMITA' URBANISTICO – CATASTALE

### Dati urbanistici – edilizi:

corrispondenza tra gli immobili e gli elaborati approvati dalle competenti Autorità ed esaminati in perizia; le opere eseguite sono:

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Conformi     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Non conformi | <input type="checkbox"/>            |

eventuali difformità riscontrate (entità, approvabilità, necessità di nuova variante, etc.):

La planimetria catastale depositata presso l'Agencia del Territorio – Catasto Fabbricati, risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile.

## 7. GIUDIZIO DI STIMA.

### Consistenze:

| Destinazione d'uso | N° | Sup. Lorda | Sup. Commerciale | Volume VxP |
|--------------------|----|------------|------------------|------------|
| Abitazioni         |    | Mq. 176,0  | Mq. 176,0        | mc.        |
| Negozi             |    | Mq.        | Mq.              | mc.        |
| Uffici             |    | Mq.        | Mq.              | mc.        |
| posto auto         |    | Mq. 17     | Mq.              | mc.        |

Metodologia utilizzata per il calcolo delle superfici (\*):

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Rilievo grafico da progetto cartaceo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Calcolate tramite auto CAD           | <input type="checkbox"/>            |

Criterio di stima utilizzato:

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Metodo Comparativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
|--------------------|-------------------------------------|

**STIMA DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE**

| Destinazione d'uso | Superfici | Valore Unitario Commerciale | Valore Commerciale | Valore Unitario Cauzionale | Valore Cauzionale |
|--------------------|-----------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|
| Abitazioni         | Mq. 176,0 | €/mq. 1.100,0               | € 193.600,0        | €/mq.                      | €                 |
| Negozi             | Mq.       | €/mq.                       | €                  | €/mq.                      | €                 |
| Uffici             | Mq.       | €/mq.                       | €                  | €/mq.                      | €                 |
| posto auto         | Mq. 17,0  | €/mq. 450,00                | € 7.650,0          | €/mq.                      | €                 |
|                    |           |                             |                    | €/mq.                      | €                 |
|                    |           | <b>Totale</b>               | <b>€ 201.250,0</b> | <b>Totale</b>              | <b>€</b>          |

Esaminata la documentazione relativa alla proprietà sopraccitata, accertata la consistenza dell'immobile e delle sue pertinenze, fatte le necessarie indagini relative al suo stato di conservazione ed al suo utilizzo, constatati i vincoli urbanistici in vigore, le servitù esistenti, ecc., lo scrivente ha proceduto alle operazioni di stima.

Per la redazione di un corretto giudizio di stima il sottoscritto ha reputato opportuno stabilire il "Valore di mercato" deducibile dalla stima a valore venale in base al prezzo di mercato a metro quadrato per immobili aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di accessibilità, di destinazione urbanistica, d'uso, di stato di conservazione, ecc.; nondimeno si è reputato opportuno verificare il "Valore di mercato medio" in funzione del valore catastale, in base alle rendite depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali - Direzione di Genova, come parametro di congruità.

Sulla base delle conoscenze proprie del mercato edilizio, valutato l'immobile in tutte le sue componenti, il sottoscritto è giunto alla definizione della seguente valutazione:

**VALORE IMMOBILIARE COMPLESSIVO ( appartamento + n. 1 posto auto)**

**€ 201.250,00 (duecentounomiladuecentocinquanta/00)**

per il complesso immobiliare nel suo insieme.

In caso di vendita all'incanto il valore dell'immobile viene ridotto e viene pertanto definito il nuovo valore (prezzo base d'asta) pari ad €

**VALORE UNITA' IMMOBILIARE ( appartamento + n. 1 posto auto ) =**

**€ 181.125,00 (centoottantunomilacentoventicinque/00)**

In fede

Arch. Giuseppe Galasso

