

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Oggetto: Stima laboratorio_

Ubicazione: Via IV Novembre n°106, Omegna (VB)_

Censito: Comune di Omegna, CEU foglio 7 mappale 645 sub.96_ Piano secondo_.

Il sottoscritto Mantero Federico, iscritto al n°395 dell'Albo dei Geometrie Geometri Laureati della Provincia di Verbania, in qualità di Consulente Tecnico di Parte nominato dal Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~, con la presente, acquisita la documentazione necessaria ed effettuato sopralluogo presso l'immobile di via IV Novembre n°106 a Omegna (VB), di seguito esprime quanto dedotto.

PREMESSA

Si sono acquisite le documentazioni relative all'oggetto della perizia in data giugno/luglio 2018. Il sopralluogo è avvenuto in successiva giornata, si è visitata l'intera unità immobiliare, sia esternamente che internamente, ossia i tre piani destinati ad uffici, laboratori, negozi ed in generale terziario e commerciale. La presente relazione ha lo scopo di stimare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari.

RELAZIONE

DESCRIZIONE

Immobile costruito nel secondo dopoguerra, linee architettoniche industriali sito alle porte di Omegna in frazione Crusinallo. Località poco valorizzata, lontano dalla riva lacustre e con presenza di tessuto urbanistico misto, residenza, terziario, commerciale ed artigianale. Immobile raggiungibile direttamente da via IV Novembre. Struttura portante in cemento e laterizio, tetto piano in laterocemento, solai misti, pareti interne ed esterne intonacate ma con poca manutenzione, serramenti in metallo, pavimentazioni varie in ceramica, grés e cemento con asfalto nei piazzali scoperti. Unità immobiliare con rivestimenti in intonaco tintecciato, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in metallo, scala di distribuzione rivestita in pietra, sanitari in ceramica bianca. Impianti presenti: idrico sanitario, riscaldamento a ventilconvettori, luce, gas, fogna. Nessun impianto appare di recente esecuzione. Scarsa manutenzione delle parti comuni e scarso confort dei locali, distribuzione poco funzionale. Lo stabile necessita di opere di rifacimento delle finiture. Zona commercialmente poco valida, presenza di numerose unità in vendita, soprattutto commerciali, artigianali e terziarie.

CONSISTENZA

I dati metrici delle unità in oggetto sono i seguenti:

- C.E.U. foglio 7 mappale 645 sub.96_ Piano secondo = Laboratorio 172 mq lordi_

Superfici commerciali:

- Sub. 96 = 172 mq



Valore di riferimento medio al metro quadro di 1050,00 € al metro quadro, valutato per la tipologia di immobile (terziario) in stato di manutenzione normale, per la zona e lo stato di conservazione viene ridotto dei coefficienti di vetustà ed obsolescenza risulta 630,00 €/mq_

- Sub. 96 = 172 mq x 640,00 € = 108360,00 €



Compreso le aree e spazi comuni condominiali_

CONCLUSIONI

Oltre al mercato in ribasso nella zona, lo stabile subisce ulteriormente un decremento della commerciabilità anche per il fatto che numerose unità presenti sono in stato fatiscente, addirittura senza finiture interne e impianti, non ultimo trattandosi di uno stabile “condominiale” con numerose unità in vendita o sfitte gli interventi di manutenzione sono scarsi e di lieve entità. La presenza di numerose unità commerciali, terziarie e artigianali in vendita aumenta vertiginosamente l’offerta a fronte di una domanda pressoché nulla

In base a quanto sopra scritto ed agli allegati alla presente perizia, si può quindi asserire che l'importo finale dei valori stimati ammonta a **108.360,00 €**, arrotondato **108.000,00 € (centottomila/00 euro)**.

Tanto era dovuto nell'espletamento dell'incarico ricevuto.

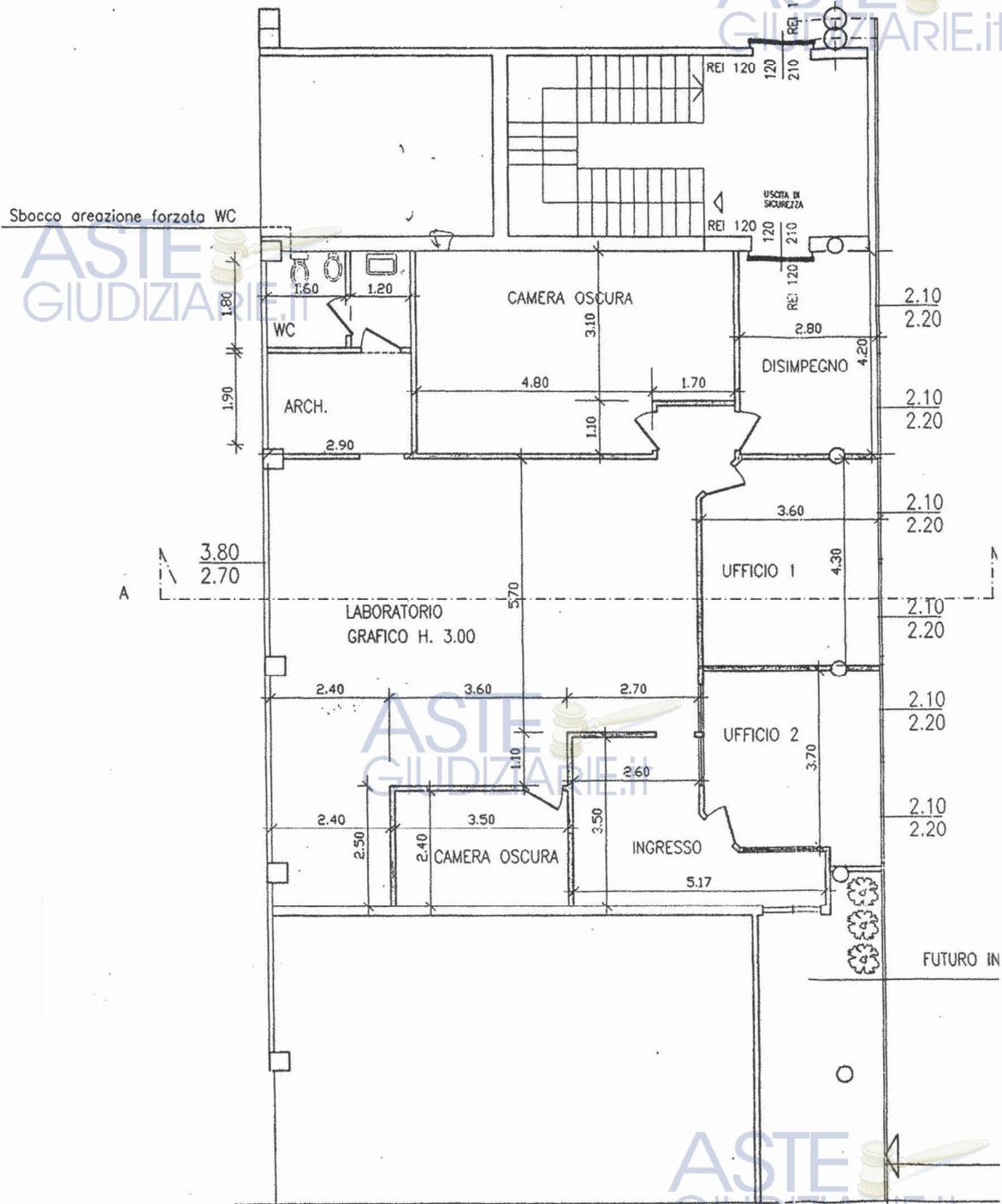
Verbania, 02 luglio 2018



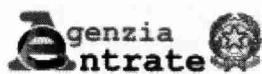
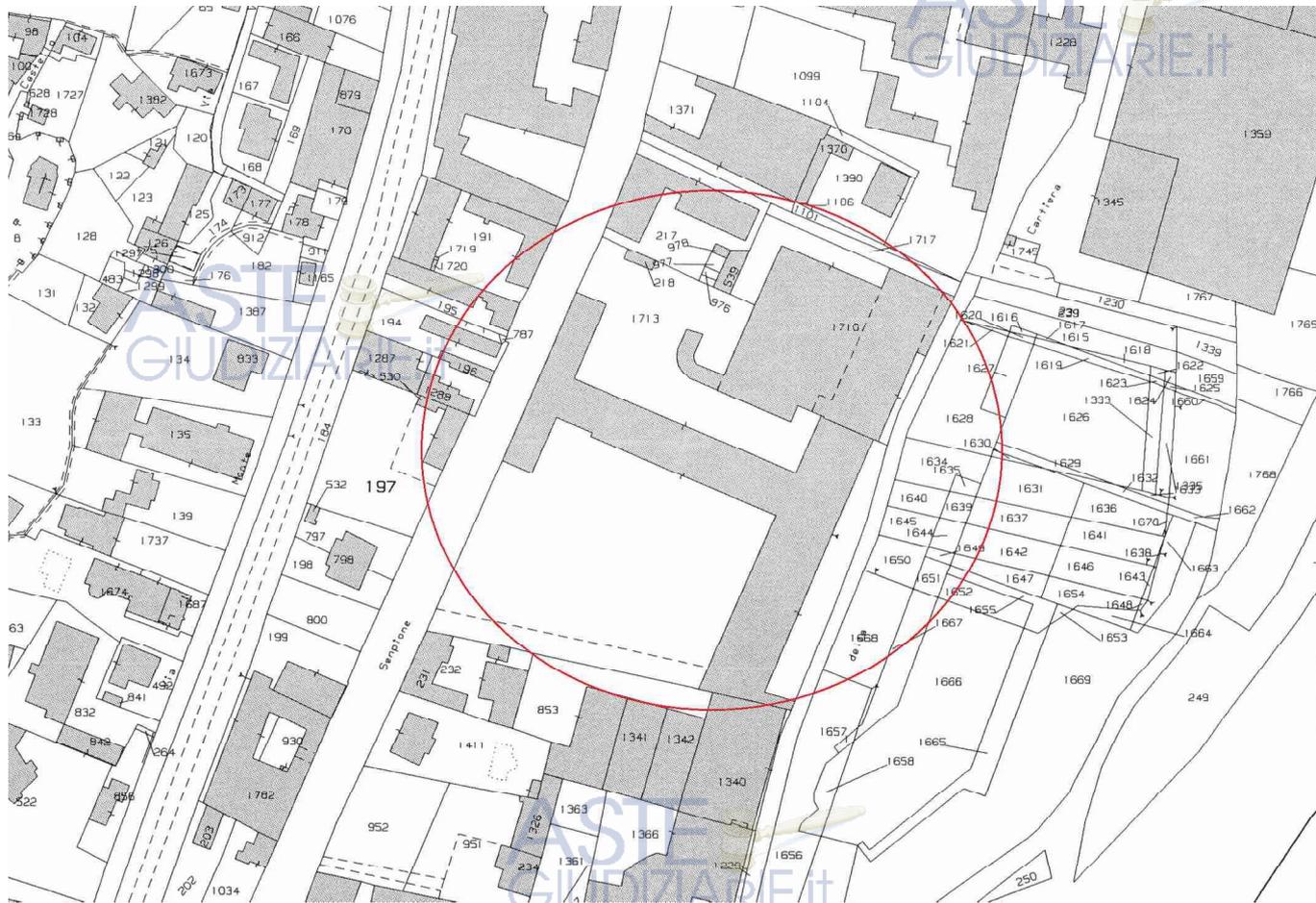
Il Tecnico



DOCUMENTAZIONE TECNICA _ PLANIMETRIA



DOCUMENTAZIONE CATASTALE_ ESTRATTO MAPPA E VISURA



Direzione Provinciale di Verbanò
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2018

Data: 03/07/2018 - Ora: 09.03.10 Fine

Visura n.: VB0037233 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di OMEGNA (Codice: G062)	
Catasto Fabbricati		Provincia di VERBANO-CUSIO-OSSOLA	
		Foglio: 7 Particella: 645 Sub.: 96	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	645	96			C/3	4	167 m ²	Totale: 178 m ²	Euro 198,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 106 piano: 2;
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/09/2007 Repertorio n.: 192312 Rogante: POLITO DOMENICO Sede: BORGOMANERO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8305.1/2007)			

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 9706 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria



STUDIO TECNICO GEO
Geometra Mantero Federico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI



ASTE
GIUDIZIARIE.it