

Geom. NICOLETTI MASSIMO

Iscrizione C.T.U. n° 1261 – Collegio Geometri Varese n. 3064

Via Centenate n. 20 - , 21100 VARESE

Email : maxnico1973@gmail.com - Cell: 3924246112

PARTITA IVA: 02636640126

PERIZIA DI STIMA

PREMESSE

Il sottoscritto Tecnico Geom. Massimo Nicoletti, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 3064, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al numero 1261, libero professionista con studio sito in Varese via Centenate n. 20, veniva incaricato dalla signora _____, al fine di redigere una relazione peritale di stima relativa all'immobile sito in Vignone Via Venezia n. 20

Il Tecnico accettava l'incarico e dava inizio alle operazioni di stima, ed effettuava sopralluogo verificando lo stato dell' immobile inserito in un fabbricato multipiano.

La necessità di compiere le indagini tecniche così congegnate si è resa utile per dare una più concreta visione della zona interessata.

Con la lettura attenta e completa di tutti i documenti messi a disposizione, tenendo presente il controllo della consistenza degli immobili, l'esame dell'esposizione, della giacitura ed infine lo stato di comodità inerenti le arterie stradali di comunicazione, il sottoscritto Perito Estimatore si è messo nelle condizioni di redigere la presente relazione di stima.

* * * * *

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE : identificazione catastale

- Per una maggiore identificazione del bene vengono di seguito riportati i dati catastali.

L'immobile, del tipo "casa unifamiliare di civile abitazione", è sito nel Comune di Vignone in via Venezia 20, costituito da una unità abitativa oltre a box al piano terreno e area pertinenziale così contraddistinto al catasto fabbricati:

UNITA' ABITATIVA al piano T - 1 identificato col mappale 268 - sub. 1 - Categoria A/2 - classe 2 - 7 vani - foglio 1 - Rendita 578,43

* *

UN BOX al piano terreno identificato col mappale 268 - sub. 2 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza mq. 21 - foglio 1 - Rendita 79,17

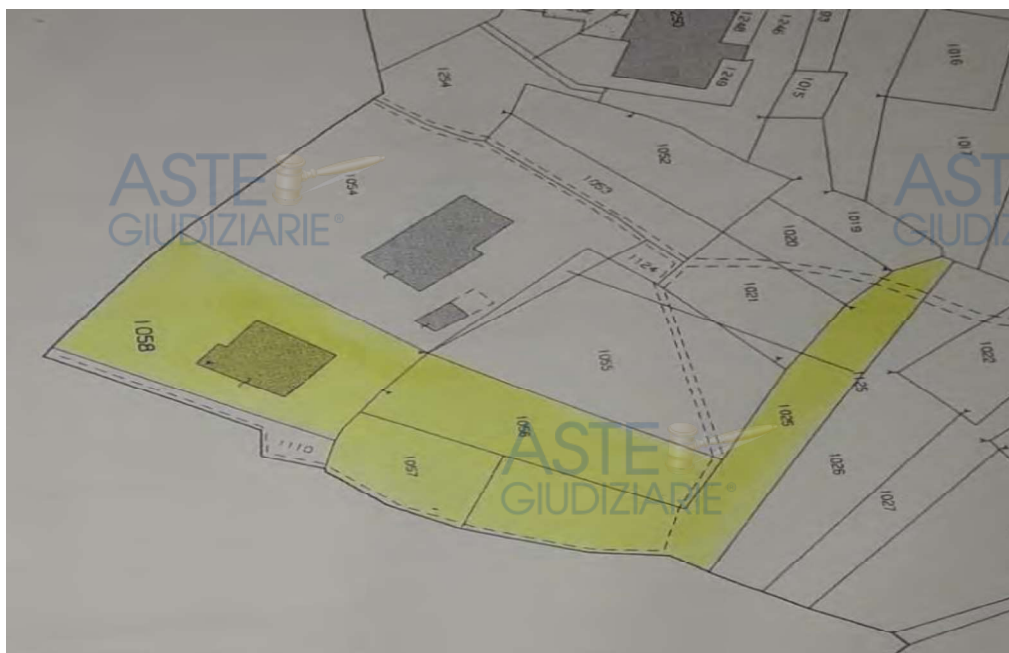
* *

AREA URBANA mappale 1058 di mq. 790

* *

PRATI adiacenti abitazione mappali 1025 mq. 660,00 - 1056 mq. 430,00 - 1057 mq. 230,00 per un totale di mq. 1.320,00

I beni sono stati **realizzati negli anni '70 (1973)**



*

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Il sottoscritto Perito Estimatore, passando alla stima diretta dei beni precedentemente descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo conto del carico delle spese, delle imposte, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possono ritenere simili e fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza dei beni nel loro complesso, la giacitura, la loro ubicazione, l'esposizione, suscettività edificatoria e infine il loro sfruttamento, nonché allo stato di finitura degli stessi, procede alla valutazione del bene, stimando l'immobile con il metodo cosiddetto COMPARATIVO, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra valori e caratteristiche di un bene noto e l'immobile in oggetto.

Piano Terreno

Abitazione mappale 268 - sub. 1 comprensivo di area urbana

€. 73.000,00

Piano interrato

Box mappale 268 - sub. 2

€. 10.000,00

Terreni adiacenti mappali 1025 mq. 660,00 – 1056 mq. 430,00 – 1057 mq. 230,00 per un totale di mq. 1.320,00

€. 3.300,00

Somma = €. 86.300,00

* * * * *

CONCLUSIONI

Completate le indagini presso i luoghi in cui sono ubicati gli immobili, il sottoscritto Perito ha accertato un valore commerciale ad oggi pari ad €.
86.300,00

Nella valutazione del bene è stato tenuto conto delle difficoltà riscontrate negli ultimi anni nel campo della compravendita, dovute alla crisi immobiliare, nonché dello stato attuale dell'immobile e della posizione della casa.

*** * * * ***

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli.

IL TECNICO
(Geom. Massimo Nicoletti)

Varese, li 14/04/2024