

Geometra BRUNO ANTONIO

N.: 11627 del 24/10/2012

Via Pedolazzi n. 49 - 28883 Graveltona Toce (VB)

Categoria: 000 Classe:

C.F. BRNNTN77B11L746T - P.IVA 02067040036

Perizia di Descrizione e Valutazione unità di civile abitazione

Il sottoscritto Geometra Bruno Antonio, nato a Verbania (VB) il 11 febbraio 1977 c.f. BRNNTN77B11L746, con studio in Graveltona Toce, via Pedolazzi n. 49, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia del Verbano - Cusio - Ossola al n. 563, a seguito dell'incarico ricevuto dal Comune di Graveltona Toce, proprietario dell'immobile sito in Comune di Graveltona Toce, Corso Roma n° 180, di "redigere descrizione e valutazione dell'immobile", effettuava:

- Sopralluogo dell'immobile in data 23 ottobre 2012;
- Accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio di Verbania in data 24 ottobre 2012;
- Accesso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Graveltona Toce in data 24 ottobre 2012;

al fine di procedere alle indagini e ai rilievi necessari all'espletamento del mandato ricevuto.

Il sottoscritto espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni a cui è pervenuto.

Ubicazione e conformità urbanistica

Il fabbricato di cui trattasi è situato nel territorio del Comune di Graveltona Toce in Corso Roma n° 180, e consiste in un edificio residenziale di tipo condominiale, denominato "Condominio dei Castagni", ed è raggiungibile dal centro abitato del Comune di Graveltona Toce percorrendo il Corso Roma, sul quale l'immobile stesso si affaccia.

L'immobile sorge in un territorio a vocazione residenziale/commerciale e consiste in un edificio di cinque piani fuori terra e un piano interrato, con contigua area pertinenziale ad uso condominiale.

Dal punto di vista urbanistico la zona interessata si colloca nel vigente strumento urbanistico nelle aree edificate Art. 3.2.3. e nell'adottato strumento urbanistico nelle aree edificate ad uso prevalentemente residenziale Art. 21.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Graveltona Toce, l'immobile risulta regolarmente ristrutturato con concessione edilizia n. 4149 del 05.11.1982 e successive varianti n. 4216 del 12.07.1983, n. 4257 del 04.11.1983, n. 4306 del 18.09.1984 e n. 4410 del 12.04.1985.

Descrizione dell'immobile ed uso

L'immobile si sviluppa in cinque piani fuori terra e un piano interrato, ed è composto da n° 24 appartamenti, disposti nei piani fuori terra. Ogni piano è suddiviso in n° 5 appartamenti con

Geometra BRUNO ANTONIO

Tel. 333/2327620 - e-mail: a.bruno77@libero.it

IBAN: IT51 1030 6945 4416 1526 7968 691 - INTESA SANPAOLO (GRAVELLONA TOCE)

Geometra BRUNO ANTONIO

Via Pedolazzi n. 49 - 28883 Gravellona Toce (VB)

C.F. BRNNTN77B11L746T - P.IVA 02067040036

scale centrali e ascensore che ne disimpegnano gli ingressi. Al piano interrato sono presenti i locali cantina di pertinenza alle unità immobiliari e le autorimesse. L'edificio è stato ristrutturato in economia, i sottobalconi sono ormai degradati e necessiterebbero di una spesa di manutenzione straordinaria. La struttura dell'edificio è in buono stato di conservazione e non sono necessarie riparazioni imminenti.

L'unità immobiliare oggetto della perizia è censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Gravellona Toce (VB) al:

- Foglio 3 mappale 168 subalterno 32 consistente in unità immobiliare di categoria A/3 (Abitazione di tipo Economico Popolare) Classe 2° vani 4 rendita catastale di 237,57 €.

Intestata a:

- Comune di Gravellona Toce c.f. 00332450030 Proprietà per 1000/1000;

In forza atto Notaio Deciani n. rep. 10241 del 13.05.1987 Reg. a Verbania il 01.06.1987 al n. 124.

L'unità immobiliare è situato al secondo piano fuori terra, ed è composta da un soggiorno "di mq. 21,50" comunicante con l'angolo cottura "di mq. 6,20" e un piccolo balcone "di mq. 4,85" prospiciente il Corso Roma, da un piccolo corridoio "di mq. 2,20" che disimpegna il locale bagno "di mq. 8,10" dotato di vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet e una camere da letto "di mq. 14,40" comunicante con ampio balcone "di mq. 21,45" prospiciente il Corso Roma, inoltre costituisce parte integrante della consistenza dell'unità immobiliare una piccola cantina "di mq. 5,40" posta al piano seminterrato dell'edificio. Gli ambienti sono dotati di aereoilluminazione naturale e rispettano i vigenti rapporti di aereoilluminazione previsti dalle norme igienico-sanitarie D.M. 05.07.1975.

L'interno versa in un mediocre stato di manutenzione. I serramenti in legno necessiterebbero di una spesa di manutenzione ordinaria. Gli impianti tecnologici necessiterebbero di innovazioni.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'esistente allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale.

Gli scarichi sanitari sono convogliati nella rete esistente, di raccolta delle acque reflue del fabbricato, che è già regolarmente collegata alla rete fognaria comunale.

Alla data della valutazione, l'unità immobiliare risulta occupata a fini abitativi a seguito di contratto di locazione Reg. a Verbania il 17 maggio 2010 al n. 22 con scadenza al 01 maggio 2014.

Scopo della stima

Il Comune di Gravellona Toce ha incaricato il Sottoscritto Geometra Bruno Antonio di effettuare una perizia di descrizione e valutazione dell'unità immobiliare a scopo di valutarne il valore. È del tutto evidente che l'aspetto economico dell'immobile che risponde al motivo pratico della

Geometra BRUNO ANTONIO

TeL. 333/2327620 - e-mail: a.bruno77@libero.it

IBAN: IT51 1030 6945 4416 1526 7968 691 - INTESA SANPAOLO (GRAVELLONA TOCE)

BRUNO ANTONIO

Via Pedolazzi n. 49 - 28883 Graveltona Toce (VB)

C.F. BRNNTN77B11L746T - P.IVA 02067040036

stima è il Valore di Mercato il quale indica il più probabile prezzo di trasferimento della Proprietà. Il Valore di mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà;
- una ragionevole conoscenza di entrambi i contraenti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato;
- l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un'offerta.

Valutazione con metodo di stima comparativo

Nell'effettuare la valutazione il Sottoscritto Geometra Bruno Antonio ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato.

- **Metodo Comparativo (o del Mercato)**: si basa sul confronto fra le Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

1. Prezzi correnti di mercato

Il mercato immobiliare nel settore residenziale della zona presa in esame è poco attivo, data l'attuale condizione di debolezza del mercato stesso.

E' stata inoltre consultata la seguente pubblicazione:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare

Attraverso l'esame dei prezzi accertati e la rispettiva superficie commerciale si è potuto ottenere una quotazione media al m²

Il prezzo medio per abitazioni in contesto condominiale di recente realizzazione o in buono stato conservativo al m² di superficie commerciale risulta di: 1.500,00 € / m²

coefficiente di vetustà da applicare pari al 40% x 1.500,00 € / m² = 600,00 € / m²

Il prezzo medio per abitazioni in mediocre stato conservativo al m² di superficie commerciale risulta di: 900,00 € / m²

2. Conteggi estimativi

Dopo aver calcolato la quotazione media al m² e calcolando di seguito la superficie commerciale come parametro di stima per l'alloggio si è potuto determinare il valore ordinario:

- **Foglio 3 mappale 168 subalterno 32:**

Abitazione = mq. 61,00 lordi

Balconi = 26,30 x 25% = mq. 6,58 "superficie ragguagliata del 25% ai sensi dell'art. 13 della Legge 27/07/1978 n.392 equo canone"

Geometra BRUNO ANTONIO

Tel. 333/2327620 - e-mail: a.bruno77@libero.it

IBAN: IT51 1030 6945 4416 1526 7968 691 - INTESA SANPAOLO (GRAVELLONA TOCE)

BRUNO ANTONIO

Via Pedolazzi n. 49 - 28883 Gravellona Toce (VB)

C.F. BRNNTN77B11L746T - P.IVA 02067040036

Cantina = $5,40 \times 25\% = \text{mq. } 1,35$ "superficie raggugliata del 25% ai sensi dell'art. 13 della Legge 27/07/1978 n.392 equo canone"

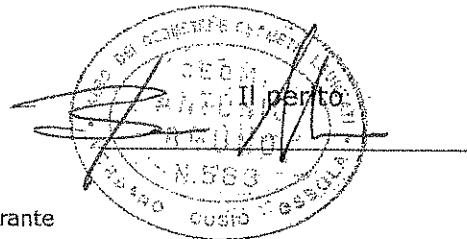
Totale = $62,00 + 6,58 + 1,35 = \text{mq. } 68,93 \times 900,00 \text{ € / m}^2 = \mathbf{62.037,00 \text{ €}}$
arrotondabile a 62.000,00 €

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto - nella fattispecie il valore di mercato dell'unità - con riferimento alla data corrente, può ritenersi di:

€ 62.000,00 (euro sessantaduemila,00)

Gravellona Toce, 24/10/2012



segue elenco allegati alla presente, costituente parte integrante

all. "1" visura catastale C.E.U. foglio 3 mappale 168 subalterno 32 del Comune di Gravellona Toce (VB)

all. "2" planimetria catastale C.E.U. foglio 3 mappale 168 subalterno 32 del Comune di Gravellona Toce (VB)

Geometra BRUNO ANTONIO

Tel. 333/2327620 - e-mail: a.bruno77@libero.it

IBAN: IT51 I030 6945 4416 1526 7968 691 - INTESA SANPAOLO (GRAVELLONA TOCE)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/10/2012

Data: 24/10/2012 - Ora: 11.14.08

Visura n.: VB0081466 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta
Comune di GRAVELLONA TOCE (Codice: E153)
Provincia di VERBANIA
Catasto Fabbricati
Foglio: 3 Particella: 168 Sub.: 32

INTESTATI

| | | |
|---|---|--------------|
| 1 | BENI COMUNI CENSIBILI | |
| 2 | COMUNE DI GRAVELLONA TOCE con sede in GRAVELLONA TOCE | 00332450030* |

Unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|-----------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|-------------------|--------|---------------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | Urbana | 3 | 168 | 32 | | | A/3 | 2 | 4 vani | Euro 237,57 L. 460.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo Notifica | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1989

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|-----------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|-------------------|--------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | Urbana | 3 | 168 | 32 | | | A/3 | 2 | 4 vani | L. 1.016 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/04/1989 n. 52. 9/1989 in atti dal 12/09/1989 VARIAZIONE NEL COLLEGAMENTO E CLASSAMENTO |
| Indirizzo Notifica | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 06/04/1989

| N. | DATI ANAGRAFICI | | | | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---|--|--|--|-----------------------|
| | BENI COMUNI CENSIBILI | COMUNE DI GRAVELLONA TOCE con sede in GRAVELLONA TOCE | | | |
| 2 | COMUNE DI GRAVELLONA TOCE con sede in GRAVELLONA TOCE | VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/04/1989 n. 52.9/1989 in atti dal 12/09/1989 Registrazione: VARIAZIONE NEL COLLEGAMENTO E CLASSAMENTO | | | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | |
| CODICE FISCALE | | | | | |
| 00332450030 | | | | | |

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/10/2012

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 3 | 59 | 37 | | | | | | | Impianto meccanografico del 31/01/1988 |
| Indirizzo CORSO ROMA n. 42 piano: I-S scala: A. | | | | | | | | | | | |
| Notifica Partita 2296 Mod.58 | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

| N. | BENI COMUNI CENSIBILI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|-----------------|----------------|--|
| 2 | COMUNE DI GRAVELLONA TOCE con sede in GRAVELLONA TOCE | | 00332450030 | fino al 06/04/1989 fino al 06/04/1989 |
| DATI DERIVANTI DA del 13/05/1987 Voltura n. 80/1987 in atti dal 06/08/1988 Repertorio n.: 10241 Rogante: DERIANI Sede: OMEGNA Registrazione: UR Sede: VERBANIA n.: 124 del 01/06/1987 | | | | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | SOCIETA A NOME COLLETTIVO 3; SOCIETA A NOME COLLETTIVO ATTIVITA IMMOBILIARE M&B CON SEDE IN OMEGNA VIA BELVEDERE 3 | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|--|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | | (1) Proprieta per 1000/1000 fino al 13/05/1987 |
| DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/01/1988 | | | | |

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 14549 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: BRUNO