

## LOTTO 17

- **Bene N° 22** - Soffitta ubicata a Vicoforte (CN) - via San Pietro, 29, piano 2 il lotto 17 fa parte dell'unità negoziale 4 si tratta di una soffitta al secondo piano sotterraneo. E' inserita all'interno di un complesso di recente ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 69, Sub. 52, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.284,50  
Per la valutazione dell'immobile non è stato possibile adottare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto delle recenti compravendite avvenute nella zona relativamente a beni con caratteristiche simili e in tempi relativamente recenti, non si sono trovati comparabili adeguati. Pertanto si è provveduto ad esaminare le vendite in corso di immobili situati nella medesima zona o nelle immediate vicinanze, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune trattative in corso ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadrato sia il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. È stata anche consultata la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. I valori desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), per la zona di Vicoforte e riferiti ad abitazione di tipo economico riportano valori da 710,00 €/mq a 1050,00 €/mq. Il Borsino immobiliare, per immobili economici in buono stato in zona periferica, riporta un valore minimo di €/mq 816,00 e massimo di €/mq 1298,00. A queste indicazioni occorre tenere conto dell'andamento del mercato in questi territori e delle transazioni in corso.

A seguito di tutte queste analisi e di un confronto con operatori immobiliari della zona, che conoscono bene il mercato di queste zone, si è ritenuto applicare al presente Lotto oggetto di perizia, l'importo di 950,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 22</b> - Soffitta Vicoforte (CN) - via San Pietro, 29, piano 2	4,51 mq	950,00 €/mq	€ 4.284,50	100,00%	€ 4.284,50
---	---------	-------------	------------	---------	------------

Valore di stima: € 4.284,50

Valore di stima: € 4.284,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Stato d'uso e di manutenzione

10,00 %

**Valore finale di stima: € 3.856,05**

---