

Studio Tecnico Geometra Valeriano Girolimetto

**PERIZIA DI STIMA DI FABBRICATO
DI CIVILE ABITAZIONE**

Ubicazione: Comune di Santhià (VC)
Corso Sant'Ignazio da Santhià n.81

Committente: 

Via Matteotti, 77 – 13048 Santhià (VC) – tel./fax n. 0161/94537

PERIZIA DI STIMA

Per incarico della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], in qualità di comproprietaria per una quota pari ad 1/6 dell'alloggio sito nel Comune di Santhià corso Sant'Ignazio da Santhià n.81, il sottoscritto geometra GIROLIMETTO VALERIANO, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n.1491, con ufficio in Santhià via Matteotti n.77, dopo aver eseguito sopralluogo, controllato la situazione catastale e la destinazione urbanistica dell'immobile, espleta il seguente mandato : “eseguire la descrizione del fabbricato e determinarne il conseguente valore di mercato”.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel Comune di Santhià corso Sant'Ignazio da Santhià n.81, in posizione semiperiferica, lungo una via principale di accesso al centro della città.

Fa parte del complesso immobiliare denominato “Condominio Bacco”, fabbricato elevato a 5 piani fuori terra, piano cantinato ed autorimesse al piano terreno .

L'edificio condominiale è dotato di ampio cortile interno e parte di esso è occupato dal fabbricato accessorio a destinazione autorimesse. Tutti i lati del fabbricato condominiale affacciano sul cortile interno che risulta essere in parte asfaltato ed in parte sistemato a giardino/parco .

L'intero complesso condominiale risulta individuato sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 40, particella n.26.

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è censito presso il Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Santhià :

- Foglio 40 mappale 26 sub. 11 cat.A/2 Classe 1 vani 5, piano S1-3 relativamente all'alloggio condominiale , e
- Foglio 40 mappale 26 sub. 53 cat.C/6 Classe 4 mq 12, piano T relativamente alla autorimessa di pertinenza .

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santhià, la zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto della stima è classificata quale zona residenziale consolidata, con capacità edificatoria esaurita BR.I. – art. 27 delle Norme tecniche di attuazione .

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso condominiale è stato costruito nel 1975 come risulta dalla data originaria delle planimetrie catastali presenti in banca dati presso l'Ufficio del Territorio di Vercelli .

L'edificio risulta essere in discreto stato di conservazione ed è formato da diverse unità immobiliari che vengono servite da due ascensori con i rispettivi vani scale .

L'appartamento, oggetto di stima, è situato al piano terzo e risulta essere composto da un ingresso, ripostiglio, soggiorno con cucinino, due camere, bagno e due balconi con cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terreno .

L'appartamento si presenta in discrete condizioni, le finiture sono rimaste quelle dell'epoca della costruzione, quindi della metà degli anni '70, ad esclusione del bagno che è stato rifatto successivamente negli anni '90 .

I serramenti esterni sono stati sostituiti una decina di anni fa e sono dotati di vetri camera .

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale con valvole termostatiche .

L'alloggio è stato rilevato e la **superficie lorda commerciale**, comprendendo anche la cantina ed i balconi, a cui è stato applicato un coefficiente di ragguaglio, risulta essere pari complessivamente a circa **mq 85** .

CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per criterio di stima s'intende stabilire un metodo che porti alla formulazione di un giudizio come raffronto tra il bene da stimare e beni analoghi che si trovano nelle immediate vicinanze e che abbiano oggettive analogie e similitudini tra di loro .

Nella zona il tessuto è abbastanza omogeneo, trattandosi di una zona di tipo residenziale .

Si precisa che negli ultimi anni la crisi ha colpito indiscriminatamente il settore immobiliare riducendo notevolmente il prezzo degli immobili in generale .

Premesso tutto ciò si può stabilire il prezzo per via sintetica adottando il procedimento comparativo e assumendo un parametro di stima, cioè un'unità di misura facilmente quantificabile ed in stretta relazione con il prezzo di mercato, come la superficie espressa in metri quadrati.

Il sottoscritto sceglie pertanto come parametro il valore al metro quadrato ; tale valore è stato rilevato dall'ultimo listino immobiliare redatto dalla Camera di Commercio di Vercelli, rilevazione al dicembre 2020, in cui viene indicato un minimo di

euro 350,00 ed un massimo di euro 450,00, relativamente agli appartamenti vecchi oltre 30 anni (come il nostro caso) ubicati in periferia .

Nello specifico, il sottoscritto, visto le discrete condizioni manutentive dell'alloggio, ritiene di adottare un prezzo medio pari ad euro 400,00 al mq .

Applicando così il valore a metro quadrato di superficie, precedentemente individuato, alla superficie del fabbricato oggetto della perizia, il sottoscritto, formula il seguente giudizio di stima, che corrisponde a :

- superficie lorda complessiva mq 85 x 400,00 euro al mq = 34.000,00 euro ;

- relativamente al box auto (per un posto auto) il valore di beni simili in tale zona può aggirarsi a corpo in circa 5.000,00 euro .

**Totale complessivo immobile (€ 34.000,00 + € 5.000,00) =
= € 39.000,00 .**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA

CORRISPONDENTE A PETROCELLI ANNA

Si precisa che l'alloggio è occupato dalla mamma della sig.ra Petrocelli Anna che risulta essere comproprietaria con diritto di abitazione e pertanto il valore dell'immobile viene decurtato dal diritto di abitazione che si determina nel seguente modo :

età beneficiario 79 anni, coefficiente da tabella pari al 25% del valore abitazione: € 39.000,00 x 25% = € 9.750,00 (valore del diritto di abitazione) ; valore della nuda proprietà = € 39.000,00 -

€ 9.750,00 = € 29.250,00 (ovvero il 75% del valore della piena proprietà) .

Al Valore così determinato corrisponde una quota di comproprietà di 1/6 spettante a [REDACTED] di € 4.875,00 (diconsi euro quattromilaottocentosestantacinque/00) .

Ritiene il sottoscritto di aver assolto l'incarico affidatogli con piena coscienza ed obiettività, valutando nel miglior modo possibile le ragioni del suo operato con la maggior chiarezza.

Santhià, li 02/11/2022

Il Perito :

