

LOTTO 8

- **Bene N° 12** - Porzione d'immobile ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, 9, piano T 1 1S il lotto 8 fa parte dell'unità negoziale 1 L'immobile si compone di un unità residenziale con ingresso da via san Pietro, mentre dal cortile si accede, attraversando un passaggio carraio, al ripostiglio/magazzino. L'appartamento si trova al piano primo se consideriamo l'accesso dal cortile interno, è invece piano terra se il riferimento è l'ingresso da via San Pietro. E' situato all'interno del centro abitato, gode di una vista molto panoramica sul Santuario di Vicoforte. La zona è servita dai mezzi pubblici che portano in Vicoforte e Santuario, ma anche nei comuni limitrofi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 45, Sub. 14, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 122.170,00 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
Bene N° 12 - Porzione d'immobile Vicoforte (CN) - via San Pietro, 9, piano T 1 1S	128,60 mq	950,00 €/mq	€ 122.170,00	100,00%	€ 122.170,00

Valore di stima: € 122.170,00

Valore di stima: € 122.170,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione che va a ridimensionare il valore dell'immobile a mq	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica stimati (oneri professionali e di legge compresi, diritti di segreteria e sanzione)	5000,00	€

Valore finale di stima: € 86.627,50

Per la regolarizzazione edilizia occorrerà, come detto, predisporre una SCIA in sanatoria. Gli Oneri sono indicativamente composti da:
* diritti di segreteria,* oneri sanatoria, costo professionisti + oneri di Legge.
Lo stato d'uso e manutenzione è previsto nella percentuale del 25% perché se è vero che la posizione dei fabbricati su via San Pietro è attrattiva da un punto di vista commerciale, è pur vero che le condizioni di questi beni rendono necessario interventi importanti, anche considerando le previsioni di PRGC.