

LOTTO 9

- **Bene N° 13** - Porzione d'immobile ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, 9, piano T 1 1S il lotto 9 fa parte dell'unità negoziale 1 L'immobile si compone di una unità residenziale che ha accesso da via San Pietro e si trova al piano primo di cantine e ripostigli che hanno accesso dal cortile interno da cui si accede attraversando un passaggio carraio voltato. 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. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 93.423,00 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° 13 - Porzione d'immobile Vicoforte (CN) - via San Pietro, 9, piano T 1 1S	98,34 mq	950,00 €/mq	€ 93.423,00	100,00%	€ 93.423,00
				Valore di stima:	€ 93.423,00

Valore di stima: € 93.423,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 67.067,25

Per la regolarizzazione edilizia occorrerà, come detto, predisporre una SCIA in sanatoria. Gli Oneri sono indicativamente composti da:
PRATICA SCIA IN SANATORIA: * diritti di segreteria, oneri sanatoria, costo professionisti + oneri di Legge. Lo stato d'uso e manutenzione è previsto nella percentuale del 25% perchè 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.