

Firmato digitalmente da:

SALGARELLA MARCELLO

Firmato il 05/03/2024 09:29

STUDIO TECNICO
Seriale Certificato 977958

Geom. Salgarella Marcello

via Pralungo, 39 39099 Cossato (BI)

tel/fax 015 925383

InfoCamelDigiMedDocSignature CA

e-mail m.salgarella@studiosalgarella.it

C.F. SLGMCL61E24A859R

P.IVA 01418480024

Albo Collegio Geometri iscr. N. 488

Cossato 22/02/2024

Oggetto : Relazione di stima di immobile in Pralungo (BI) via Bonino n° 35

Dati catastali – Proprietà.

Fg. 503 particella 15 sub. 5

Fg. 503 particella 141 sub. 2 via Bonino n° 35 interno 1 piano 2° Categoria A/3 Classe U
Consistenza 7,5 vani Rendita Euro 484,18 Dati di superficie : Totale : 156 m² totale
escluse aree scoperte 148 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni :

Foglio 11 particella 141

Foglio 11 particella 327

proprietà per ½ regime Bene personale

proprietà per ½ regime Bene personale

Descrizione

Trattasi di alloggio posto al secondo piano di una palazzina edificata a tre piani fuori terra. L'alloggio risulta composto da ingresso, tinello, cucina, soggiorno ed un bagno nella zona giorno, mentre la zona notte sopraelevata di quattro gradini, consta di piccolo disimpegno, bagno e tre camere da letto. Sul lato sud è presente un balcone che interessa l'intero prospetto. La zona giorno è dotata di un soffitto inclinato con travatura lignea a vista con altezza minima di cm. 306 ed altezza massima pari a cm. 395; mentre nella zona notte è presente un solaio orizzontale in latero cemento con altezza di interpiano di cm. 279.

I pavimenti delle camere sono in legno mentre i restanti sono in gres porcellanato, gli infissi sono in legno con vetro camera.

L'unità immobiliare è stata realizzata mediante Concessione Edilizia con contributo n. 19 del 25/7/1989 "sopraelevazione del fabbricato" intestata a

e con Autorizzazione di Variante in Corso d'opera a C.E. 19/89 n. 17/90 del 13/4/1990, volturata a e Certificato di Agibilità n. 01 del 10 maggio 1999.

Sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, si rileva che le murature interne a delimitazione dei vari ambienti, in alcuni casi sono spostate rispetto alle originarie previsioni; ma, pur eccedendo il 2% di spostamento (percentuale ammessa nelle cosiddette tolleranze esecutive), le stesse non costituiscono difformità, ai sensi dell'Allegato "A" alla DGR 14 gennaio 2022 n. 2-4519.

A livello catastale si rileva che nella planimetria catastale il bagno della zona notte è stato indicato come ripostiglio. Detta inesattezza non costituisce comunque una difformità tale da richiedere un nuovo accatastamento, in quanto la stessa non incide sul calcolo della rendita catastale dell'immobile.

L'alloggio non dispone di beni o parti comuni all'interno della proprietà, eccezion fatta per la rampa di scale esterna che dal piano terreno conduce fino al primo piano. La rampa di scale dal primo piano fino al secondo (terzo fuori terra) rimane esclusiva dell'alloggio in oggetto.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare risulta scarso, gli impianti sono quelli originari del 1991 ed anche le pareti esterne del fabbricato necessiterebbero di un intervento di tinteggiatura, essendo ancora allo stato di solo intonaco. La caldaia a gas risulta da sostituire.

La superficie commerciale, dell'alloggio risulta complessivamente pari a 151,50 m², mentre la superficie utile calpestabile risulta di 129,00 m².

Agli attuali proprietari la consistenza immobiliare è pervenuta mediante atto notarile pubblico del notaio Pierlevino Rajani numeri 131999/17273 del 05/07/2005, nel quale è stato fatto riferimento a patti di cui all'atto di provenienza per atto notaio Gelpi di Biella in data 6 novembre 1989 repertorio 40290/3041.

Valutazione

In base al sopralluogo ed ai rilievi, alle conoscenze in materia, all'andamento del mercato immobiliare dell'area biellese in relazione alla richiesta di questo tipo di abitazioni, oltre che ai vari prezziari immobiliari riferiti alla provincia di Biella, quali, quello della Camera di Commercio o della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, stimo e valuto che all'immobile in oggetto, si possa attribuire il valore commerciale arrotondato di €. 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00). (m² 151,50 x €.350,00 / m²)

Tanto riferisco e sottoscrivo in evasione all'incarico ricevuto.

il tecnico

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Biella
Inscrizione Albo N. 188
Geometra MARCELLO SALGARELLA