

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN BASE AL MERCATO ATTUALE

Immobile sito in: **Callabiana - Frazione Fusero, 1**

### BREVE DESCRIZIONE IMMOBILE

Casa indipendente disposta su due piani: soggiorno, cucina e bagno al piano terra, tre camere e bagno al primo piano. Con box auto doppio, cortile e terreno di proprietà.

Ristrutturata ma con migliorie ed interventi effettuabili (impianto elettrico e tetto).

### CRITERI DI VALUTAZIONE

### UBICAZIONE E CARATTERI DELLA ZONA

L'immobile si trova in un contesto tranquillo del comune di Callabiana, immerso nel verde e raggiungibile tramite strada privata.

Condizioni dello stabile: **Buono stato di manutenzione**

-Stato dell'immobile: Di Pregio  Ottimo  Buono  Discreto   
Da ristrutturare

## SUPERFICIE COMMERCIALE

-Superficie calpestabile interna unità abitativa circa mq 105  
-Superficie box auto circa mq 33  
-Superficie Totale Commerciale circa mq 105  
-Giardino di proprietà Sì  No   
-Posizione rispetto al sole: Ottima  Buona  Sufficiente  Scarsa   
-Comodità ai servizi: Ottima  Buona  Sufficiente  Scarsa  Isolato   
-Box auto: Sì  No

## QUALITA' RIFINITURE INTERNE

Ottima  Buona  Discreta  Scarsa  Assente

Impianti:

-Elettrico: A norma di legge  Non a norma di legge  Da verificare

-Riscaldamento: Assente  Presente  -Radiatori   
-Termoconvettori   
-Stufa a pellet

Interni:

-Cucina: Nuova  Recente  Vecchia

-Bagno: Nuovo  Recente  Vecchio

-Stato degli infissi: Nuovi  Vecchi  Recenti  Da sostituire

-Serramenti esterni: Nuovi  Buono stato  Accettabili   
Da sostituire

-Presenza di umidità: Sì  No

-Servitù esistenti: No [**X**] Sì []

-Irregolarità edilizie: Da verificare (presente nelle camere al piano primo)

-Situazione ipotecaria: Da verificare.

-Situazione catastale: Da verificare la correttezza delle planimetrie.

NCEU A/3 : F. 8, P. 91, Sub. 1, Cl. U, Vani 5,5, R.C. 235,76 €

NCEU C/6 : F. 8, P. 91, Sub. 2, Cl. U, Mq 33, R.C. 64,76 €

NCT F. 9, P. 50, BOSCO CEDUO, CL. 01, 930 Mq

NCT F. 9, P. 141, BOSCO CEDUO, CL. 01, 740 Mq

NCT F. 9, P. 143, BOSCO CEDUO, CL. 01, 2360 Mq

NCT F. 9, P. 145, BOSCO CEDUO, CL. 01, 260 Mq

NCT F. 9, P. 315, BOSCO CEDUO, CL. 01, 842 Mq

### CONSIDERAZIONI:

Ai fini della valutazione commerciale si tiene conto, oltre che degli aspetti maggiorativi e penalizzanti dell'immobile, dell'andamento attuale del mercato immobiliare di Biella e provincia e di un monitoraggio costante del compravenduto della zona di interesse.

**500 €/mq x 105 mq = 52.500 €**

**Box auto a corpo = 12.000 €**

**Terreni: 5.132 mq x 1€/mq = 5.132 €**

**PREZZO FINALE : 69.632 €**

**Il prezzo si intende in base alla valutazione del mq della zona. Personalmente, considerando gli immobili compravenduti nell'ultimo periodo, l'andamento del mercato e gli aspetti puramente oggettivi dati dall'esperienza maturata nel settore, prevedo un prezzo maggiorato con il quale si possa iniziare una proposta di vendita.**

***PREZZO CONSIGLIATO PER LA VENDITA: 105.000 €***

*(Possibilità di partenza a rialzo con il prezzo, non superiore ai 115.000 €)*

## ADEMPIMENTI DEL VENDITORE IN CASO DI VENDITA

Adempimenti dei venditori per la vendita dell'immobile:

-Regolarità catastale ed urbanistica: l'immobile descritto nella piantina catastale e comunale deve essere uguale alla consistenza venduta nella realtà .

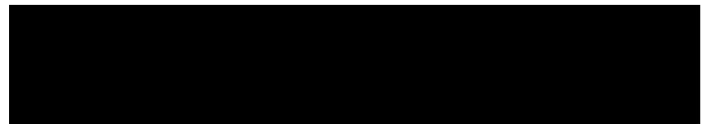
Ci riserviamo ovviamente di visionare la documentazione completa dell'immobile per poter stabilire se, per essere venduta, richieda di pratiche catastali o urbanistiche.

-Ape (Attestato Prestazione Energetica) del fabbricato oggetto di vendita da allegare all'atto notarile. Va redatto da un certificatore abilitato e costa circa 250 euro. Se ne deve fare una per ogni unità immobiliare oggetto di vendita, di tipo abitativo e, nel caso di portineria, anche di essa.

-Accettazione tacita eredità (se l'immobile perviene da successione, controllare la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio dalla data di eredità)

LA PRESENTE VALUTAZIONE HA VALIDITÀ' DI 100 GIORNI DALLA DATA ODIERNA.

Data 14/02/2022



IN CASO DI VENDITA 100€ DA SCALARE