



C.so Matteotti 156, 13037 Serravalle Sesia (VC)

Tel. 0163.459396 cell. 320.0416607

[info@sesiacasa.it](mailto:info@sesiacasa.it)

- DATA VALUTAZIONE: 09/02/2022
- LOCALITA' IMMOBILE: Serravalle Vintebbio  
[REDACTED]
- TIPOLOGIA: casa indipendente
- ANNO DI COSTRUZIONE: ante '67
- METRI QUADRATI CALPESTABILI: 105 mq circa
- NUMERO LOCALI: 4
- BREVE DESCRIZIONE: S1: cantina PT: locale uso lavanderia P1: alloggio composto di ingresso, corridoio, cucina, camera, bagno, 2 balconi. P2 alloggio composto di ingresso, corridoio, cucina, camera, bagno, 2 balconi
- GIARDINO DI PERTINENZA: no
- POSIZIONE RISPETTO AL SOLE: discreta
- COMODITA' AI SERVIZI: discreta
- AUTORIMESSA: assente
- STABILE SCANTINATO: si
- QUALITA' DELLE RIFINITURE INTERNE: discrete
- IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia, dotato di salvavita
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: termoconvettori
- FONTE ENERGETICA UTILIZZATA: gpl.
- IMPIANTO IDRAULICO: funzionante
- CUCINA: 2, abitabili
- BAGNO: 2, discrete condizioni
- TETTO: in buone condizioni
- GRONDAIE: in buono stato d'uso
- STATO DEGLI INFISSI: da sostituire
- FINESTRE CON DOPPI VETRI: no
- SOLAI: in muratura
- PRESENZA DI UMIDITA': non riscontrata
- SERVITU' ESISTENTI: l'immobile non è di proprietà da tessa a cielo in quanto al piano terreno, 1 locale risulta intestato ad altra ditta, come da planimetrie allegate.
- PROBLEMATICHE, IRREGOLARITA', MANCANZE RISCOstrate: //
- SPESE CONDOMINIALI ANNUE: //
- SPESE STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE PREVISTE: //

## CONCLUSIONI:

Come da incarico conferitoci, abbiamo preso visione dell'immobile e sviluppato la seguente valutazione commerciale.

L'immobile si presenta come casa indipendente composta di 2 unità abitative, ognuna delle quali con una pertinenza.

L'alloggio al piano primo è dotato di cantina al piano seminterrato, l'alloggio al piano secondo, di un locale lavanderia al piano terreno.

Gli appartamenti in questione, di pari qualità costruttiva, sono bilocali con camera e cucina, con ampio balcone lato est e balconcino lato nord.

Gli impianti elettrici sono sottotraccia e dotati di salvavita.

Il riscaldamento è dato da termoconvettori alimentati a gpl, con bombole alloggiate in balcone.

I bagni in discrete condizioni e gli infissi, non dotati di doppio vetro, sarebbero da sostituire.

Come detto, valutata negativa la presenza di altro proprietario al piano terreno e seminterrato che annulla la proprietà da cielo a terra dell'immobile e nega il diritto di parcheggio al piccolo terreno pertinenziale posto lato ovest.

Visti i prezzi della zona e l'attuale momento di mercato, ritengo di valutare l'immobile come segue:

Le metrature sono state rilevate al netto dei muri, per ogni unità abitativa,

DESCRIZIONE	METRATURA	QUOTA	TOTALE
Ingresso	2,5	100%	2,5 x 2
cucina	16,5	100%	16,5 x 2
bagno	5,5	100%	5,5 x 2
camera	12,5	100%	12,5 x 2
balconi	16	50%	8 x 2
cantina	21,6	33%	7,2
lavanderia	21,6	33%	7,2
			<b>104,4 mq</b>

$$104,4 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq} = \text{€} . 31.320,00$$

Allegati:

- planimetrie
- visura catastale

OPERATORE:

Stefano Gavioli



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n. VC0057287 del 29/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Serravalle Sesia

Via San Grato

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 55  
Particella: 279  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Prinetti Massimo

Iscritto all'albo:  
Geometri

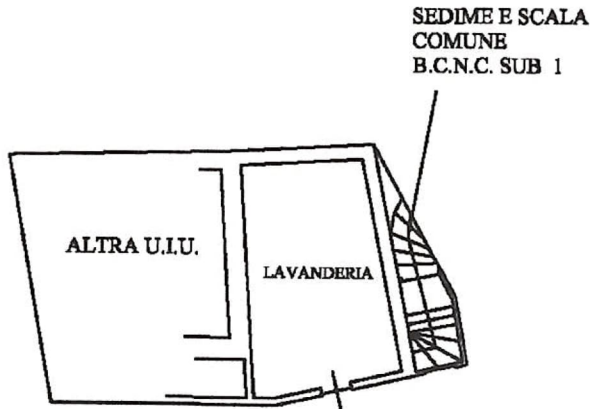
Prov. Novara

N. 2105

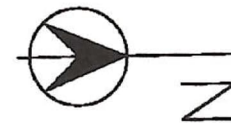
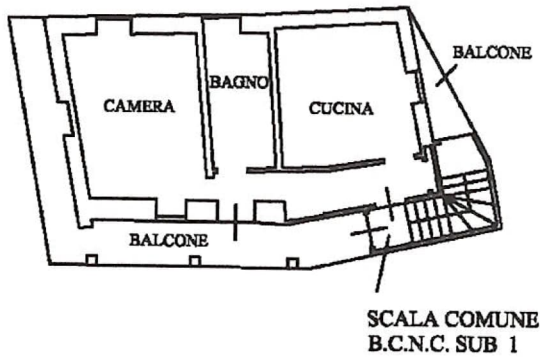
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
H = 2.70 m



**PIANO SECONDO**  
H = 2.50 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2019 - Comune di SERRAVALLE SESIA (1663) - Foglio: 55 - Particella: 279 - Subalterno: 2 >  
VIA SAN GRATO n. 1 piano: T-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 27/06/2019 - n. T261788 - Richiedente: BLLSFN83S24B041G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n. VC0057287 del 29/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Serravalle Sesia

Via San Grato

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 55  
Particella: 279  
Subalterno: 3

Compilata da:

Prinetti Massimo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Novara

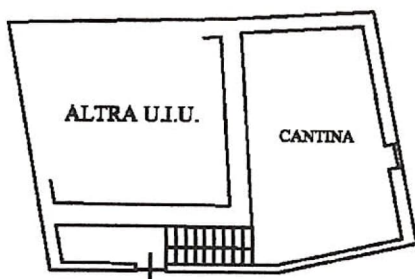
N. 2105

Scheda n. 1

Scala 1:200

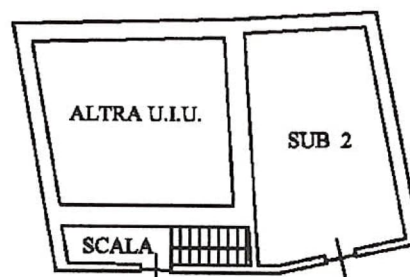
### PIANO SEMINTERRATO

Hm = 2.50 m



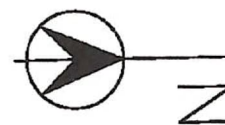
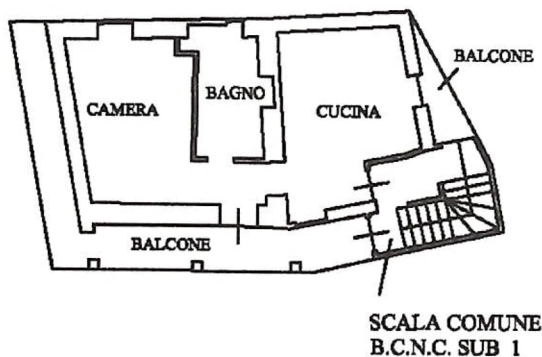
### PIANO TERRA

H = 2.70 m



### PIANO PRIMO

H = 2.70 m

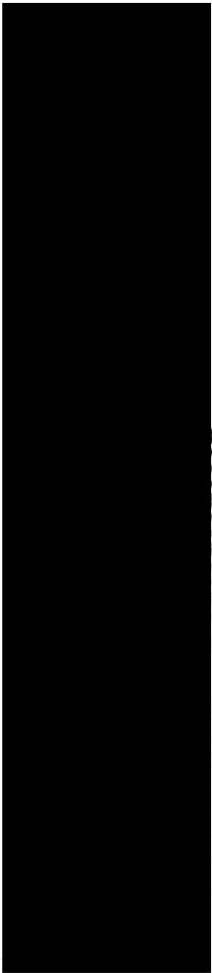


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2019 - Comune di SERRAVALLE SESIA (I663) - Foglio: 55 - Particella: 279 - Subalterno: 3 >  
VIA SAN GRATO n. 1 piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 27/06/2019 - n. T261787 - Richiedente: BLLSFN83S24B041G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Immobili individuati: **2**

**Elenco immobili per diritti e quote**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Par
<input type="radio"/> F	Proprieta' per 50/100 in regime di comunione dei beni	SERRAVALLE SESIA (VC) VIA SAN GRATO, 1 Piano S1-T - 1	55	279	3	cat. A/2	2	3 vani	Euro:240,15	
<input type="radio"/> F	Proprieta' per 50/100 in regime di comunione dei beni	SERRAVALLE SESIA (VC) VIA SAN GRATO, 1 Piano T-2	55	279	2	cat. A/2	2	3 vani	Euro:240,15	