

Comune di
Soresina

Provincia di Cremona

PERIZIA DI VALUTAZIONE

per
APPARTAMENTO E BOX AUTO

Proprietà

Dicembre 2019

UNIDU TECNICO
GEOMETRA NICOLA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Fabbricato sito nel
Comune di Soresina
Provincia di Cremona

A seguito dell'incarico conferitomi dai sigg:



Io sottoscritto geom. Nicola Pisati, con studio in Soncino (Cr) in via Martiri Soncinesi 8, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1680, effettuata una ricognizione dei luoghi in data 02/12/2019, studiato i carteggi reperiti presso il Catasto, gli atti e documenti messi a disposizione dalla proprietà, ho assunto tutte le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico e mi sono messo nelle condizioni di redigere la sotto stesa relazione di stima.

UBICAZIONI DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della perizia sono siti nel territorio del comune di Soresina (Cr) in via Bertesi n. 6 e consistono in un appartamento al primo piano ed un box auto al piano terra, inseriti all'interno di un fabbricato condominiale.

La posizione planimetrica dell'appartamento è nel centro del comune di Soresina, a poche centinaia di metri dalla piazza centrale Piazza Giuseppe Garibaldi e dalla via Genala.

La zona è servita di tutti i servizi principali, di negozi e supermercati, e di scuole pubbliche.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono individuati nel Catasto Fabbricati del comune di Soresina nel seguente modo:

- Abitazione: foglio 18 mapp. 164 sub. 510 cat. A/2 cl. 5 vani 7 rendita € 614,58
- Box auto: foglio 18 mapp. 168 sub. 506 cat. C/6 cl. 3 mq 34 rendita € 43,90

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento è posizionato al primo piano del fabbricato condominiale nel quale è inserito, servito anche da ascensore posto nel vano scala comune.

Via Martiri Soncinesi 8

tel fax 0374 345824
pisatistudio@gmail.com
p.iva 01483420194



È composto da un ampio soggiorno con un angolo d'ingresso, una cucina abitabile, un disimpegno per la zona notte, tre camere da letto, due bagni ed una lavanderia; all'esterno è posto un ampio balcone con affaccio sul cortile comune interno.

Le finiture interne prevedono pavimenti in piastrelle di gres in tutte le stanze; i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro ed ante esterne in legno; le porte interne sono sia a battente che scorrevoli e sono in legno; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori interni a parete; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il box auto è al piano terra, con accesso dal corsello e cortile esterni comuni, ha buone dimensioni interne ed è dotato di basculante in lamiera verniciata, ha pareti intonacate e pavimento in battuto di cemento.

In generale gli immobili oggetto di perizia vertono in buono stato manutentivo, visto anche la recente ristrutturazione dell'immobile eseguita negli anni 2002/2003 mediante la concessione edilizia n. 1/2002 del 30 gennaio 2002.

L'appartamento ha i serramenti esterni tutti funzionanti ed in perfetto stato conservativo, sia le ante esterne che le finestre e porte finestre.

Gli impianti interni sono funzionanti ed in buono stato conservativo; è esistente inoltre anche l'impianto di aria condizionata con due split a parete; il portoncino d'entrata è del tipo blindato.

Il box ha le pareti intonacate e tinteggiate e la basculante non è motorizzata.

Le zone invece comuni interne ed esterne del condominio sono in buono stato manutentivo e l'ascensore condominiale è funzionante.

PROVENIENZA

L'attuale proprietà degli immobili è stata originata a favore degli attuali proprietari dalla seguente provenienza:

- Compravendita con atto notarile Notaio Piergiuseppe Ricca in Pontevico (Bs) in data 19/12/2005 n. 79816 rep e n. 21234 racc.

DIMENSIONI E CONSISTENZE COMMERCIALI

Rilevate dalla documentazione acquisita e dal rilievo effettuato e moltiplicate per i rispettivi coefficienti correttivi:

- Appartamento	mq.	135,00	x 1	= mq.	135,00
- Balcone	mq.	21,00	x 0,30	= mq.	6,30
- Box auto	mq.	39,00	x 0,50	= mq.	19,50

TOTALE = mq. 160,80



VALUTAZIONE

Considerato quanto sopra esposto, considerato gli altri elementi di indagine tendenti al reperimento dei valori di mercato di immobili aventi le stesse caratteristiche rispetto a quelli della perizia, tenuto conto dello stato manutentivo generale, la posizione ed il contesto,

il sottoscritto perito ritiene equo e congruo valutare l'intera proprietà con il metodo comparativo e applicando i prezzi medi rilevati di € 1.170,00/mq, e si ottiene il seguente valore:

$$\text{mq } 160,80 \times \text{€ } 1.170,00/\text{mq} = \text{€ } 188.136,00$$

arrotondato per semplicità ad € 188.000,00

VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' € 188.000,00
Euro centoottantomila/00

Soncino, li 23/12/2019

Il perito



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documenti catastali