



Comune di Ferrara di Monte Baldo

CAP 37020
Tel. 045/6247002
Fax 045/6247055

PROVINCIA DI VERONA

C.F. 81000130237
P.I. 00610010233

PERIZIA DI STIMA

DI UN IMMOBILE
IN FERRARA DI MONTE BALDO

OGGETTO DELLA STIMA:

Un immobile sito nel Comune di Ferrara di Monte Baldo in P.za General Cantore n. 9 di proprietà del Comune di Ferrara di Monte Baldo adibito ad ufficio postale con locale di deposito/cantina.

IDENTIFICATIVO DEL BENE

unità al piano rialzato adibita ad uso ufficio postale di Ferrara di Monte Baldo costituita da un locale e da un bagno, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Ferrara di Monte Baldo: Fg. 9 – mapp. 424 - sub. 6 – cat. C01 – cl. 02 – rendita Euro 450,82 – mq. 29,0;

unità al piano interrato adibita a cantina, identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Ferrara di Monte Baldo: Fg. 9 – mapp. 424 - sub. 18 – cat. C/02 – cl. 02 – rendita Euro 11,57 – consistenza mq. 7,0;

INTESTAZIONE BENI NEI REGISTRI IMMOBILIARI

I beni oggetto di stima risultano intestati al Comune di Ferrara di Monte Baldo per la quota di proprietà di 1/1

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'area censita in catasto al foglio 9 mappale n. 424 è classificata sul vigente strumento urbanistico in Zona A – Centro Storico e Corti Rurali e che il fabbricato ha grado di protezione 5.

Per la ristrutturazione del fabbricato, di cui ai beni oggetto di stima, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Ferrara di Monte Baldo la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 914 del 20.10.1994.

Il fabbricato ha ottenuto il permesso di abitabilità con provvedimento sindacale n. 914 del 10.01.1995.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è localizzato in P.za General Cantore n. 9 nel Comune di Ferrara di Monte Baldo, è costituito da un ufficio al piano rialzato con cantina al piano interrato, fa parte di un fabbricato condominiale con altri cinque appartamenti ai piani rialzato, primo e secondo.

- Tipologia: ufficio postale;
- Ubicazione : l'edificio è localizzato in una zona residenziale urbana di fronte alla piazza principale del centro di Ferrara di Monte Baldo. Rilevante è l'accessibilità dalla piazza e la presenza di un ampio parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze;
- Stato dell'immobile: l'immobile è stato completamente ristrutturato prima dell'anno 1994;
- Anno di costruzione: anni 60;
- Caratteristiche costruttive: la struttura dell'immobile è in pietra e laterizio;
- Osservazioni generali sullo stato di manutenzione: L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non sono presenti segni di ammaloramento delle facciate e della copertura. Internamente l'immobile si presenta nel suo complesso in buone condizioni;
- Descrizione interna delle unità immobiliari:
L'ufficio postale è costituito da un locale con bagno di superficie utile mq. 30,55, con accesso dall'esterno sul corridoio coperto condominiale. L'impianto di riscaldamento è autonomo a termosifoni. Gli infissi sono in legno a doppia camera. Le aperture sono dotate di grate e porta antintrusione. La cantina è accessibile dal vano scala comune interno del fabbricato ed ha una consistenza catastale di mq. 7

- Destinazioni ammesse:
Attività commerciali, magazzini, artigianato di servizio, residenziale;

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO:

Valore catastale : ((Euro 506,13 + Euro 253,06) x 50 + Euro 450,82 x 35 + Euro 15,34 x 100) x 1,05 = Euro 58.035,81

Quotazione della Soc. Grimaldi Immobiliare S.r.l. per l'appartamento posto in vendita al piano superiore sub. 10 e 16: Euro 70.000,00 di circa mq. 66 lordi commerciali = Euro 1.060,60 / mq;

Interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2008, ultimo disponibile: Negozi da Euro 1.010,00 / mq ad Euro 1.520,00 / mq; Abitazioni civili da Euro 1.010,00 / mq ad Euro 1.310,00 / mq – media Euro 1.160,00.

Quotazioni della Soc. Grimaldi Immobiliare S.r.l. per gli appartamenti in vendita alla data del 09.02.2009 nel centro storico:

Euro 210.000,00 - Euro 14.000,00 (verde) = Euro 196.000,00 / mq. 150 = Euro 1.306,66 riduzione 15% per transazione commerciale Euro 1.110,66;

Euro 105.000,00 – Euro 10.000,00 (terrazzo) = Euro 95.000,00 / mq. 1.583,33 riduzione 15% per transazione commerciale Euro 1.345,83;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

Sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, e tenendo conto della domanda e dell'offerta corrente in tale zona anche in considerazione del momento di crisi del mercato immobiliare, procedendo per stima sintetica si attribuisce il valore medio di mercato di Euro 1.160,00 al mq. lordi per i locali principali ed Euro 580,00 al mq. lordi per gli accessori;

VALUTAZIONE DEI BENI

Considerando quanto espresso finora, determinata la consistenza in mq. 43 lordi dei locali principali (ufficio postale) e di mq. 8,62 lordi per il locale accessorio (cantina) si valuta il bene in Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00);

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI:

nessuna ipoteca.

ALTRE CONSIDERAZIONI:

L'ufficio postale è attualmente in locazione alle Poste Italiane Spa. E' in corso lo spostamento dell'ufficio postale nella nuova sede. Si prevede che le procedure per lo spostamento si concludano entro l'anno in corso.

IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA
F.to Geom. Turcato Andrea