



COMUNE DI ROMENTINO

PROVINCIA DI NOVARA

Via Chiodini n. 1 - 28068 ROMENTINO (NO)

☎ 0321 869809 - 📠 0321 860643 E-mail: urbanistica@comune.romentino.no.it

C.F. n. 00225920032

AREA URBANISTICA - AMBIENTE - TERRITORIO - TECNICA

PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2020-2021-2022

PERIZIA n. 1: STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMENTINO VICOLO DEL BASSO 2

IL sottoscritto Geom. Stefano Iacometti, dipendente di ruolo presso l'Ufficio Tecnico di questo Comune, avendo ricevuto incarico dall'Amministrazione Comunale di redigere un aggiornamento della perizia di stima redatta dall'arch. Elena Riggio in data ottobre 2010 dell'immobile sito in Romentino, Vicolo Del Basso 2, relaziona quanto segue:

Individuazione catastale

L'area è individuata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Romentino, come segue:

Fg. 18 mapp. 497 sub. 5 – PT/1/2 Categoria A/4 di classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 101,00, rendita € 187,47

Giudizio di stima al 31/12/2009

La perizia sopra menzionata ed allegata alla presente, riportava quale valore di vendita dell'immobile un importo totale di € 57.356,89. La crisi dell'edilizia e del mercato immobiliare, unita al decadimento cui l'immobile è andato incontro a causa delle mancate manutenzioni rende necessario un aggiornamento del valore in riduzione.

Giudizio di stima aggiornato a maggio 2020

- In primo luogo è stata effettuata una valutazione attraverso la Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo le quotazioni al 2° semestre 2019, ottenendo un valore medio ponderato di mercato al mq compreso tra 740,00 € e 1100,00 € per la tipologia Abitazioni Civili centrali (vedi allegato 2). Pertanto ai fini dell'importo si è valutato, così come previsto dalla stessa OMI dell'Agenzia dell'Entrate, che per il pessimo stato conservativo si potesse utilizzare il **valore minimo pari ad €/mq 740,00;**
- a tale valore unitario dovranno essere applicati i seguenti parametri correttivi che portano ad un valore a metro quadro pari a **€/mq 229,40:**
 - **+ 10%** = + 74,00 €/mq
 - (*ricadendo l'immobile in area del nucleo antico parzialmente riqualificata*)
 - **- 5%** = - 37,00 €/mq
 - (*abbattimento dovuto alle possibilità edificatorie nulle*)
 - **- 5%** = - 37,00 €/mq
 - (*abbattimento per mancanza di parcheggio pertinenziale esclusivo*)
 - **- 3%** = - 22,20 €/mq
 - (*abbattimento per servitù sulla scala di accesso al piano primo*)
 - **- 30%** = - 222,00 €/mq
 - (*abbattimento per edificio di età superiore a 50 anni*)
 - **- 36%** = - 266,40 €/mq
 - (*abbattimento secondo la tabella qualità - per edificio in stato pessimo*)

- tale nuovo valore unitario dovrà essere moltiplicato con i mq dell'immobile che risultano essere pari a 101,00 mq
101 mq x €/mq 229,40 = 23.169,40 € arrotondabile a 23.169,00 €

Allegati alla presente perizia: scheda n. 1

Romentino, Maggio 2020

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Stefano Iacometti

V° LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Elena RIGGIO