

PERIZIA DI STIMA
IMMOBILE IN VIA JACINI 6 (fg.8 mapp.775 sub.7 e sub.5)

INTRODUZIONE

Al fine di procedere alla stima dell'immobile sito in via Jacini e del box annesso, è stato preso come riferimento la quotazione immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cremona (OMI) anno 2022, 2° semestre, zona urbana, destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, utilizzando il parametro unitario pari a €/mq 650,00 corrispondente ad immobili nuovi o ristrutturati a cui verranno

applicati i coefficienti di riduzione o in aumento; lo stesso criterio viene utilizzato per il box applicando il prezzo unitario pari a €/mq 600,00.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è inserita in una palazzina composta da 4 piani fuori terra compreso il piano dei box e la cantina comune, servite da un vano scala comune senza ascensore. L'area che circonda l'intero immobile è di pertinenza condominiale, recintata con un muretto e metalli lavorati, i marciapiedi, ad anello intorno al fabbricato, sono realizzati in porfido, mentre per gli spazi di manovra per l'accesso ai box è stato steso uno strato di ghiaietto. La restante parte a verde.

L'edificio fronteggia la scuola media di via Monteverdi collocandolo così in un contesto urbano centrale.

L'epoca di costruzione dell'immobile risale all'anno 1974. È un edificio con struttura mista in cemento armato e tamponature perimetrali in laterizio, solaio in laterizio e cemento, tavolati interni in laterizio intonacati al civile e verniciati con una altezza utile interna pari a 3,00 m, il vano scala in c.a. è rivestito in marmo.

Le finiture interne vengono considerate omogenee per tutte le singole unità immobiliari. L'alloggio è dotato di impianto termo-autonomo con caldaia murale con scarico in canna fumaria e prese d'aria esterna, i radiatori sono in ghisa e l'impianto elettrico sottotraccia è sprovvisto di salvavita; è da ritenersi quindi non a norma. I bagni sono dotati di vasca, vaso a sedere, bidet, lavabo e l'attacco per la lavatrice. La cucina è fornita del lavello e dell'attacco per il gas-metano. I pavimenti dell'appartamento sono in marmette di graniglia resinata, tranne nel bagno e nella cucina dove sono in ceramica. Solamente in questi locali il rivestimento della parete fino ad una altezza di 1,60 m è in ceramica.

La porta di ingresso è in legno tamburato rinforzato e le porte interne all'appartamento in semplice legno tamburato con specchiatura a vetri. I serramenti delle finestre sono in ferro con vetro singolo e le chiusure esterne con tapparelle avvolgibili in PVC.

I box sono dotati di basculante in ferro verniciata apribile a bilico, con una larghezza utile netta di passaggio di m 2,00, con pavimentazione in cemento liscio, impianto elettrico limitato al punto luce e ad una sola presa di corrente. L'altezza utile interna è di m 2,10.

Al fine di rendere esplicativa la perizia vengono allegate le planimetrie e le visure catastali dell'alloggio e del rispettivo box.

PROCEDURA DI VALUTAZIONE

Il parametro unitario utilizzato per l'alloggio considera l'area definitiva al lordo dei muri interni e

perimetrali ed al lordo della metà dei muri confinanti sia con altre proprietà che con le parti comuni. Le superfici comuni condominiali non sono state considerate nella superficie dell'immobile.

PIANO PRIMO

Dati catastali: fg 8 mapp. 775 sub.7, categoria A/2, classe 4[^], vani 5, p.1, Rendita Catastale € 464,81: Superficie mq 90,00 + mq 2,50 (balcone)

Valutazione di base alloggio: mq 90,00 X €/mq 650,00 = € 58.500,00

Valutazione di base balcone: mq 2,50 X €/mq 650,00 = € 1.625,00

- Applicazione dei coefficienti di alloggio:

€ 58.500,00		
€ 58.500,00	-20% Coeff. di stato locativo	€ 46.800,00
€ 46.800,00	-10% Coeff. di piano	€ 42.120,00
€ 42.120,00	100% Coeff. di conservazione	€ 42.120,00
€ 42.120,00	+5% Coeff. di luminosità	€ 44.226,00
€ 44.226,00	+5% Coeff. di esposizione	€ 46.437,30
€ 46.437,30	-15% Coeff. di anzianità	€ 39.471,71
€ 39.437,71	+5% Coeff. di riscaldamento	€ 41.445,29
€ 41.445,29	Valutazione alloggio	

- Applicazione dei coefficienti di alloggio:

€ 1.625,00		
€ 1.625,00	-70% Coeff. di destinazione	€ 487,50
€ 487,50	-10% Coeff. di piano	€ 438,75
€ 438,75	100% Coeff. di conservazione	€ 438,75
€ 438,75	+5% Coeff. di esposizione	€ 460,69
€ 460,69	-15% Coeff. di anzianità	€ 391,58
€ 391,58	Valutazione balcone	

Valutazione finale appartamento: € 41.445,29 + € 391,58 = € 41.836,87

PIANO TERRA

Dati catastali: fg 8 mapp. 775 sub. 5, categoria C/6, classe 3^a, superficie mq 17,17, p.T,
Rendita Catastale € 21,69:

Superficie mq 17,17

Valutazione di base box: mq. 17,17 X €/mq 600,00 = € 10.302,00

€ 10.302,00	
€ 10.302,00 -50% Coeff. di destinazione	€ 5.151,00
€ 5.151,00 100% Coeff. di piano	€ 5.151,00
€ 5.151,00 -15% Coeff. di conservazione	€ 4.378,35
€ 4.378,35 100% Coeff. di esposizione	€ 4.378,35
€ 4.378,35 -15% Coeff. di anzianità	€ 3.721,60
€ 3.721,60 Valutazione box	

Valutazione finale box: € 3.721,60

Valutazione Complessiva Appartamento+Balcone+Box

€ 41.836,87 + € 3.721,60 = **€ 45.558,47**

Arrotondato a € 46.000,00

Il Responsabile Area Tecnica
arch. Eugenio Amadeo Campari



Offanengo, 27.03.2023

