

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto tecnico Per. Ind. Zanfrini Maurizio, nato a Como il 26/06/1967, con studio in Como, via Giovane Italia n. 1/a, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Como al n. 1306, su incarico dell'Amministrazione Comunale del Comune di Capiago Intimiano (CO), proprietaria per l'intero, giusta determinazione n. 45 del Responsabile d'area in data 10/10/2017, ha redatto la presente stima immobiliare concernente l'unità immobiliare a destinazione commerciale sita in Comune di Capiago Intimiano (CO), loc. Intimiano, piazza IV Novembre n. 7, piano terreno.

Eseguito sopralluogo ricognitivo in data 13/07/2018, sono state rilevate, elaborate e qui di seguito descritte, le seguenti informazioni tecniche:

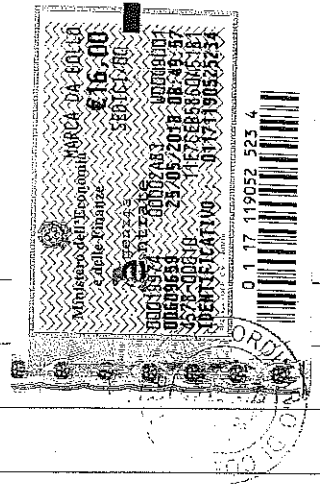
• **DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

l'unità immobiliare oggetto di stima risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Capiago Intimiano (CO), sezione censuaria di Intimiano (INT), foglio 3, con il seguente identificativo:

- mapp. 1092 – sub. 701 - cat. C/1 - cl. 1^a - cons. mq. 68 – superficie catastale mq. 80, rendita catastale € 1165,95;

• **REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE EDILIZIA:**

L'edificio risulta perfettamente conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale di cui alla precedente descrizione, giusta denuncia catastale di costituzione inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali in data 18/07/2018 prot. n. CO0081483.



Comune di Capiago Intimiano
Protocollo Generale
Protocollo numero : 0007807 del 19/09/2018
Categoria 04 Classe 08
Ufficio 800

A livello urbanistico l'attuale destinazione risulta conforme, da ultimo, alla "comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere" inoltrata al Comune di Capiago Intimiano (CO); in data 08/08/2018 prot. n. 6823.

• **CONDIZIONE DI OCCUPAZIONE:**

L'unità immobiliare risulta, alla data attuale, libera da persone. Sono presenti alcuni mobili e suppellettili di proprietà di associazioni che nel passato avevano ricevuto dal Comune in comodato d'uso/locazione la struttura.

• **UBICAZIONE:** centrale, in zona commerciale/terziaria/residenziale.

• **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare posta al piano terreno di un edificio condominiale di piccole dimensioni di tre piani fuori terra oltre all'interrato, costituita da: ampio vano ad uso negozio con due vetrine fronte strada, due vani retro negozio (in quello di destra è presente un angolo cottura), disimpegno e servizio igienico.

Completa la dotazione dell'unità immobiliare un balcone prospettante sul retro dell'edificio e area pertinenziale perimetrale.

L'altezza netta interna del piano terreno è di mt. 2,80.

• **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PRINCIPALI:**

La struttura generale dell'edificio ove è compreso l'immobile oggetto di stima è costituita da telaio in cemento armato e solette in latero - cemento, tetto di copertura a quattro falde.

Le facciate dello stabile condominiale sono interamente rivestite con piastrelle di klinker color beige.

Il fabbricato affaccia direttamente sulla piazza IV Novembre, dalla quale è separato da una piccola aiuola con recinzione e cancelletto pedonale esclusivo.

Zaffarini Maurizio
Via
24100 Como (CO)

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un ingresso di servizio comunicante con il vano scale condominiale.

Le caratteristiche di finitura interne dell'unità immobiliare sono:

- pavimento in piastrelle di ceramica;
- rivestimento bagno in piastrelle di ceramica;
- serramenti vetrina in alluminio anodizzato e vetro, serrande manuali avvolgibili a maglie metalliche;
- porte interne in legno tamburato con ante battenti cieche;
- serramenti in legno con doppio vetro;
- persiane avvolgibili esterne in pvc;

• **DOTAZIONE DI IMPIANTI:**

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento termoautonomo costituito da radiatori autonomi in ogni singolo locale, alimentati a gas, di ridotto potenza singola (KW 6,4 – KW 4,6) e sfocianti pertanto direttamente all'esterno del fabbricato mediante scarico orizzontale a parete.

La produzione di acqua calda per bagno e angolo cottura è affidata ad uno scaldacqua elettrico ubicato a parete nel locale bagno (KW 1,2).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con centralino generale dotato di interruttore salvavita differenziale, frutti Bticino serie Magic con placche in alluminio anodizzato.

E' presente un impianto di citofono.

• **CONDIZIONE DI MANUTENZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

Le condizioni dell'immobile denotano una modesta vetustà, tipica dell'epoca di costruzione dell'edificio (1982) e dei successivi adattamenti impiantistici interni.

Maurizio
1/A
(CO)

Complessivamente l'unità immobiliare può essere genericamente classificata di tipo civile.

Un'eventuale riutilizzo dell'immobile richiederebbe un modesto intervento manutentivo, in particolare per quanto concerne la completa funzionalità degli impianti tecnologici, considerato soprattutto l'attuale loro inutilizzo.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato qui descritto, considerata la vetustà dell'edificio stesso, può essere dichiarato sostanzialmente buono.

• **GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ:**

Buono.

• **CONSISTENZA IMMOBILIARE E VALUTAZIONE:**

negozio PT mq. 83,70 (lorda) x coeff. 1,00 (destinazione) = mq. 83,70

Dall'Osservatorio Immobiliare nazionale (fonte: Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio, Banca Dati delle quotazioni) sono stati desunti gli importi unitari per la zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, denominata "B2 - centrale/territorio edificato", destinazione commerciale, riferiti al 2° semestre 2017:

negozi di tipo civile con stato conservativo normale:

valore unitario di mercato minimo = €/mq. 1100,00

valore unitario di mercato massimo = €/mq. 1700,00

Dal Borsino Immobiliare della Provincia di Como (fonte: F.I.M.A.A.) sono stati desunti gli importi unitari per la zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferiti all'anno 2017 (rilevazione delle transazioni: 2016):

negozi:

valore unitario di mercato minimo = €/mq. 900,00

Ufficio
Catastro
M
laurizio
MIA
(10)

valore unitario di mercato massimo: = €/mq. 1650,00

Parametrando i valori minimo/massimo desunti dalle due fonti disponibili, si ottiene il seguente valore medio applicato:

negozio: €/mq. 1337,50

Considerate le caratteristiche intrinseche del negozio e delle pertinenze, in particolare l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, le condizioni manutentive sia dello stabile sia dell'unità immobiliare, si ritiene di attribuire quindi alla proprietà il seguente valore:

mq. 83,70 x €/mq. 1337,50 = € 111.948,75

che si ritiene di arrotondare a € 110.000,00 (euro centodiecimila).

Ritiene quindi il sottoscritto di aver assolto al compito affidatogli.

Como, 10/09/2018



IL TECNICO



Maurizio
Zanfrini
Edile
N. 1306
Como (CO)

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Com.

VERBALE DI GIURAMENTO

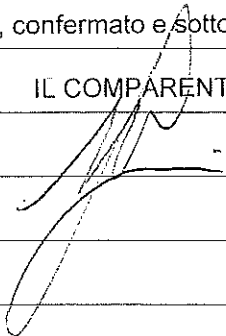
2609/2018

Il giorno 19/9/18..... nella Cancelleria di questo Tribunale avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Sig. Zanfrini Maurizio, perito industriale edile, nato a Como il 26.06.1967, residente a Como in via Mascherpa n. 5/B e con studio in Como in via Giovane Italia n. 1/A, identificato previa esibizione di idoneo documento (carta d'identità n. CA87004BA rilasciata dal Comune di Como in data 04/04/2018), il quale esibisce l' elaborato tecnico che precede da lui redatto in data 10/09/2018 e chiede di poterlo giurare.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento ripetendo la formula di rito: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMPARENTE



IL CANCELLIERE

Il Direttore Amministrativa
(Dott.ssa Paola Pultraccia) 