

STUDIO TECNICO

GEOM. GIOVANNI GUDELMONI

VIA DE FILIPPI N.49

07026 OLBIA (OT) - TEL. e FAX 078924682

e-mail: gguddel@alice.it



OGGETTO/ Perizia tecnica estimativa

Unità Destinazione Commerciale

Sita in Olbia – Via Lombardi



COMMITTENTE: Ditta



PERIZIA TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Guddelmoni Giovanni nato ad Olbia il 04/10/1954, C.F. GDD GNN 54R04B G015P, con Studio in Olbia, Via De Filippi n.49. Iscritto All'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al N. 1289, per incarico della Ditta

Società a Responsabilità Limitata, con sede a proprietaria dell'Unità Commerciale distinta in Catasto al Fo.30 Particella 5669 sub.1 T.1S, Olbia Via Lombardi, come da Visura (Allegato A), **REDIGE la seguente Perizia di Stima**: effettuato sopralluogo sul posto il giorno 11-12/02/2013 per verificare lo stato dei luoghi del bene.

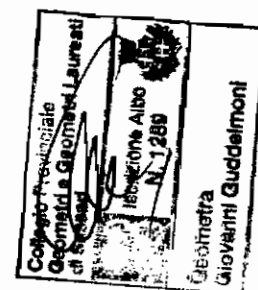
DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di Unità Immobiliare composta da Piano Interrato e Piano terra, facente parte di un Complesso Edilizio realizzato all'interno di un piano di Lottizzazione individuato nel Piano di fabbricazione Vigente (Lott. Degortes) Comparto C1.3 Piano di Lottizzazione Denominato "" Comparto Residenziale Lotto 31. Il Complesso Edilizio denominato **Le Piccole Querce**, composto da N.7 Piani Fuori Terra + Piano Interrato.

Fanno parte dell'Unità interessata tutte le quote di comproprietà spazi comuni, aree di giardino ecc.. come indicato nel Regolamento Codominiale.

L'edificio è stato Autorizzato con Concessione Edilizia N.1110 del 13/02/89 e relativo Certificato di Abitabilità Pratica N.6668 del 30/07/91.

Il Complesso risulta ultimato in ogni sua parte ad eccezione dell'Unità oggetto di stima, ultimata solo all'esterno ed al rustico all'interno, Vedi Documentazione Fotografica sullo stato dei luoghi, (Allegato B).



Il Piano Terra risulta privo di divisori interni, impianti idrici ed elettrici, serramenti esterni (presenti solo le controcasse) ed interni, intonaci interni ed una parete esterna, pavimenti e quanto altro possa servire per dare il tutto finito.

Mentre il Piano Interrato sempre al rustico sono presenti le dividenti come da planimetria fornitami dalla Committenza (Allegato D), non è stato possibile verificare la rispondenza, in quanto il locale risulta allagato per circa 6 -7 cm. d'acqua su tutta la superficie. Alla luce di quanto verificato si dovrà installare una pompa sommersa per tenere lontano l'acqua durante il periodo invernale.

Mancano chiaramente tutti gli intonaci, gli impianti idrici ed elettrici, pavimenti, porte interne, serramenti per le bocche di lupo per il ricambio d'aria ecc.

I due locali sono collegati tra loro da scala in C.A. a semicerchio, molto scomoda e pericolosa per qualsiasi Attività Commerciale.

L'accesso al Piano Terra avviene attraverso la proprietà condominiale come evidenziato nella planimetria (Allegato C).

Tutte le altre aperture sono finestre che danno su cavedi e prendono luce dalle griglie presenti nella piazza interna al Complesso tenuta a giardino come visibile nelle Foto (Allegato E).

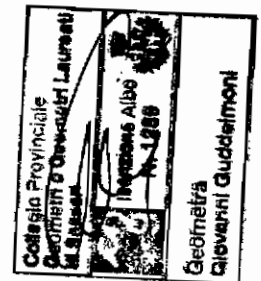
L'accesso al Piano Interrato avviene anche attraverso area condominiale, l'accesso al locale spogliatoio Porta Rossa in ferro, chiusa a chiave, Vedi Foto N.12.

Dalla Planimetria fornitami dalla Committenza viene evidenziato anche un altro accesso, da una verifica sul posto non sono riuscito a trovarla, in quanto lo stato dei luoghi risulta differente.

POSIZIONE DEL BENE:

Il Complesso risulta edificato in una zona semiperiferica, prospiciente la via Veronese e strada per Santa Lucia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

La zona risulta completa di tutte le opere primarie ed in ottimo stato, servita da mezzi pubblici, distante dal Porto Isola Bianca Km. 4 e dall'Aeroporto Costa Smeralda Km. 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE COMMERCIALE:

L'Unità Commerciale pur essendo situata in una zona munita di servizi, per la sua posizione nel Complesso, molto sacrificato in quanto non prospiciente la Via Pubblica o area Condominiale aperta, ma all'interno dell'edificio unico accesso dall'ingresso Condominiale utilizzato da tutti i Condomini come da Foto Allegata N. 1.

Questo fatto limita molto le attività commerciali, rimangono quelle attività tipo parrucchieri, centri estetici-solarium ed altre attività similari ove non vi è un ricambio di pubblico elevato.

In considerazione di quanto esposto, della posizione periferica alla Valutazione Commerciale viene attribuito un valore medio di Euro 2.200,00 a Mq. al Piano Terra e di Euro 1.400,00 a Mq. al Piano Interrato.

Chiaramente la Valutazione si riferisce ai Beni Ultimati di recente o in Buono Stato di Conservazione.

In considerazione che l'immobile oggetto di stima è al rustico come già detto in precedenza e come visibile dalla documentazione Fotografica allegata.

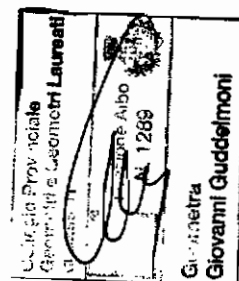
Il prezzo a Mq. del Piano Terra viene ragguagliato allo stato di fatto in Euro 1.350,00 a Mq. e il Piano Interrato a Euro 750,00 a Mq.

Piano Terra Mq. 111 x €. 1.350,00 = €. 149.850,00

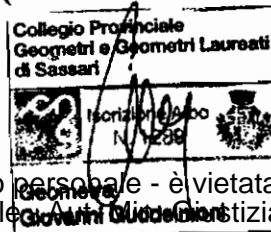
Piano Interrato Mq. 199 x €. 750,00 = €. 149.250,00

TOT.€. 299.100,00

Pertanto il bene viene stimato in Euro 299.100,00 (Duecentonovantanovecento/00).



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegato/A) Visura Catastale

- B) Documentazione Fotografica
- C) Pianta Piano Terra
- D) Pianta Piano Interrato
- E) Documentazione Fotografica



Olbia, 12/02/2013



IL TECNICO

