

<<<>>

Cespite n.12 - Edificio uso ufficio S.Egidio alla Vibrata (Te) - Via IV Novembre.

Gli scriventi, Ing. Francesca Massaccesi e Ing. Alberto Menghini, già incaricati della stima dei cespiti immobiliari della **** ***, sono stati successivamente incaricati di effettuare un sopralluogo presso l'immobile per valutarne gli eventuali effetti degli eventi sismici dell'agosto-ottobre 2016.

Nell'occasione gli scriventi effettuavano una revisione della valutazione stante il tempo trascorso dal primo sopralluogo e il completo abbandono in cui si trova l'immobile e conseguente intrusione nello stesso di vandali.

Gli scriventi si sono recati sui luoghi in data 20/12/2016.

L'immobile è così distinto al Catasto Fabbricati Comune censuario S.Egidio alla Vibrata (Te) :

Fgl.3 particella 189 sub.19 cl.A/10 19 vani

Via IV novembre P.1

Intestato:

**** *** proprietà ½

***** *** proprietà ½

L'immobile, cui si accede dalla strada retrostante rispetto via IV novembre si trova, rispetto la strada, a quota superiore per cui per accedere ai corridoi di accesso all'immobile occorre salire alcuni gradini.

L'immobile, una unica unità, è composto di fatto da due locali uguali e dotati di servizi e che risultano divisi da un muro con una porta di comunicazione.

Catastalmente l'immobile risulta ufficio ma di ufficio non ha le caratteristiche.

Allo stato attuale l'immobile non evidenzia lesioni attribuibili ai noti eventi sismici ma le condizioni generali sono pessime come visibile nelle foto allegate.

I portoncini di accesso, in alluminio preverniciato e vetri di sicurezza, sono sfondati, le finestre a nastro poste alle due estremità dei locali sono in parte rovinate o divelte, i servizi sono distrutti, i controsoffitti sono in parte divelti, non ci sono impianti funzionanti ma anche le murature sono vandalizzate e dipinte.

Il tutto come meglio visibile nelle foto nn.1-12.

Solamente la copertura impermeabilizzata con ghiaia di protezione è funzionante e in buono stato e non ci sono infiltrazioni d'acqua meteorica visibili.

Date le condizioni e considerata la situazione delle compravendite degli immobili che continuano ad essere molto modeste in special modo per immobili commerciali, industriali o direzionali dei piccoli e medi centri, si procede alla revisione della stima.

Valori OMI: uffici nuovi €/mq.700,00

Borsino Immobiliare: uffici nuovi €/mq.730,00

$V_m = \text{€./mq.}715,00$

$C_1 = \text{Posizione e ubicazione } 0.80$

$C_2 = \text{Condizioni di manutenzione e vetust\`a } 0.60$

$V_u = \text{€./mq.}715,00 \times 0.80 \times 0.60 = \text{€./mq.}343,00$

Valore di stima:

$V = \text{€./mq.}343,00 \times \text{mq.}390,00 = \text{€.}133.770,00$

Valore di stima del cespite:

VS12Agg = €.130.000,00 (euro centotrentamila)

Valore pro quota ** **:**

Vq12 = €.65.000,00 (euro sessantacinquemila)

<<<>>>