

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO INCARICATO PER LA REDAZIONE
DI PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN
FABBRICATO AD USO ALBERGHIERO SITO IN COMUNE DI RUINO, STRADA
PRINCIPALE N.136**

Io sottoscritto ULTORI geom. GIAN PAOLO, tecnico libero professionista iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Piacenza al n. 847, con studio in Piacenza via Gambarara n. 2, per incarico conferitomi dalla ditta con sede in Piacenza, via , ho proceduto alla stima dell'immobile in oggetto.

Per adempiere al mandato affidatomi, mi sono recato in loco, e ho proceduto al riscontro del bene, reperendo – nel contempo – i dati necessari per effettuare le indagini di mercato al fine di stimare il piu,probabile valore di mercato dell'immobile di cui in epigrafe.

A conclusione, ho redatto la presente relazione che, per maggior chiarezza e intelligibilita, ho diviso nei seguenti paragrafi.

- 1 Criteri e metodo di stima.
- 2 Identificazione, descrizione.
- 3 Conclusione – valutazione.

1) CRITERI E METODI DI STIMA

Lo scopo della stima richiestami e,la determinazione del piu,probabile valore di mercato o valore venale che ha attualmente l'immobile oggetto di stima.

Sotto il profilo estimativo si constata che il valore del fabbricato e,soprattutto influenzato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, cioe, dall'ubicazione ed accessibilita, dallo stato di conservazione, manutenzione e dalla vetusta,

Ne consegue che, per determinare l'attuale valore di mercato si utilizza un metodo di stima mediante confronto diretto con i valori di altri fabbricati nella stessa zona simili per ubicazione, funzione e tipologia.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima risulta censito all' N.C.E.U. del Comune di Ruino come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Rendita
A	6	80	3	D/2	€. 4.861,70

- DESCRIZIONE

Oggetto della presente relazione di stima e, un fabbricato ad uso alberghiero sito in localita, Pometo, frazione del piccolo paese di Ruino (PV), e piu, precisamente in via Principale n.136.

Si tratta di un immobile inutilizzato da anni ed in completo stato di abbandono edificato presumibilmente negli anni '40 e successivamente ristrutturato negli anni '60.

Si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai d'interpiano in laterocemento e copertura in legno e coppi.

L'immobile e, composto al piano terreno dai locali bar, sala da pranzo, cucina e servizi igienici, mentre ai piani primo e secondo trovano posto 15 camere da letto (la maggior parte con il bagno comune) e due ampie terrazze. Infine al seminterrato sono presenti due cantine ed il locale caldaia. In totale l'edificio occupa una superficie coperta di mq. 350 ed una superficie commerciale di mq 850.

Tutti i serramenti sono in legno e vetro singolo e dotati di persiane in molti casi fatiscenti e pericolanti.

L'immobile non e, dotato di ascensore e tutti gli impianti tecnologici risultano guasti, obsoleti e non a norma.

Si segnala inoltre che all'interno dei locali sono presenti numerosi segni d'infiltrazioni d'acqua, come tinteggiature sfarinate, intonaci ammalorati e muffe.

3) Conclusione

Tenuto conto di quanto sopra descritto, stante la particolare tipologia di fabbricato e la sua destinazione d'uso, le attuali condizioni di stasi del mercato immobiliare, caratterizzato da notevole offerta e scarsissima richiesta, tenuto conto della vetusta, dell'immobile (di circa 40 anni) non conforme alla normativa vigente antisismica, si ritiene di valutare l'immobile come segue:

Locali principali mq 775 x 1,00 = mq 775

Porticato e terrazze mq 178 x 0,30 = mq 59

Cantine mq 80 x 0,25 = mq 20

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ 854

Piacenza, il 13/09/2017

Il perito

Allegati:

1. Visura catastale;
2. Estratto di mappa;
3. Planimetria catastale;
4. Fotografie;