



**AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA
DEL PIEMONTE SUD**

***PERIZIA DI STIMA DEL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO***



**ASTI, CORSO VOLTA, 37
(CATASTALMENTE CORSO VOLTA
19)**

***UNITA' COMMERCIALE PIANO TERRA
FOGLIO 81 – MAPPALE 1671 – SUB. 1***

01. Descrizione

L'unità commerciale è sita al piano terra di un fabbricato edificato a metà degli anni '60 per complessivi cinque piani fuori terra ed è costituito di n. 181 unità immobiliari di cui n. 107 di proprietà ATC e di n. 2 negozi al piano terra e n. 15 magazzini nel cortile comune. Esternamente l'immobile si presenta con un rivestimento in mattoni a faccia vista ed in alcuni punti risulta solo intonacato. L'immobile, denominato Complesso 1° Quartiere strada Volta è dotato di riscaldamento autonomo, necessita di alcuni interventi di risanamento e si rivolge direttamente su via Malta, via Zara, via Fiume e corso Volta.

La zona è di intenso traffico.

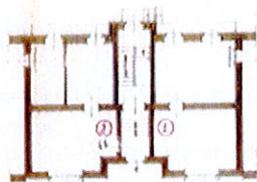
02. Locali oggetto di stima

L'unità commerciale sita sulla via Volta, sfitta da parecchio tempo, ha una metratura di mq. 36,00.

L'ingresso principale dell'immobile oggetto di stima avviene da un semplice serramento che funge anche da vetrina dell'attività; è presente un ingresso secondario dal cortile. Dalla planimetria catastale si rileva la presenza di due vani ed un servizio igienico con lavabo e vaso wc.

L'immobile è caratterizzato da un soffitto piano intonacato e tinteggiato al civile, pavimentazioni in gres porcellanato, serramenti metallici privi di vetro camera con serranda.

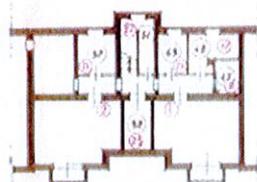
I locali sono dotati di impianto di illuminazione con corpi illuminanti del tipo a fluorescenza.



PIANO TERRAZZO - NEGOZI



AN



PIANO LADRIE

Fg. 8
P. 11

03. Stima del valore di mercato

In base alla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” O.M.I. Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) del 1° Semestre 2024 è emersa per l’unità in questione ad uso alloggio una quotazione variabile compresa tra €/mq 640,00 ed €/mq 1200,00.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO CASALE - VALGERA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	370	560	L	1,8	2,6	L
Negozi	NORMALE	640	1200	L	4,1	6,1	L

La valutazione O.M.I. considera però lo stato conservativo “Normale”, e pertanto viste le condizioni manutentive afferenti gli impianti elettrici, il serramento di accesso al cortile, il bagno e le serrande si ritiene di prendere in considerazione la valutazione minima.

Ad essa si decurtano le lavorazioni minime necessarie per rendere l’unità commerciale perfettamente agibile di seguito elencate:

- rifacimento bagno;

- adeguamento impianto elettrico;
- sostituzione n. 3 serramenti interni;
- sostituzione serramenti esterni in ferro con vetro singolo e di accesso al cortile;
- piccole manutenzioni su serrande a chiusura delle vetrine.

I serramenti esterni (vetrina ed ingresso principale) sono in discrete condizioni.

Negozii		min c		max c	valore utile MASSIMO			
ZONA SEMICENTRALE - VALGERA - CORSO CASALE		640,00		1.200,00	920,00			

VALORE	mq	millesimi	€/mq	aliquota decr.	Stima valore di mercato	DECURTAZIONE PER LAVORI PARTI COMUNI /MILLESIMI	DECURTAZIONE LAVORI PER RIQUALIFICAZIONE E ALLOGGIO	IMPORTO CON DECURTAZIONI
MINIMO	36,00		640,00		23.040,00	-	12.000,00	11.040,00
MEDIO	36,00		920,00		33.120,00	-	12.000,00	21.120,00
MASSIMO	36,00		1.200,00		43.200,00	-	12.000,00	31.200,00

CONCLUSIONI.

Per quanto sopra, in riferimento alla valutazione O.M.I. minima il più probabile valore di mercato dell'unità in oggetto è pari:

Euro/mq 640,00*36,00 mq = Euro 23.040,00.

A dedurre le lavorazioni già sopramenzionate necessarie a riqualificare l'unità immobiliare medesima ad uso commerciale pari ad Euro 12.000,00.

Euro 23.040,00 – Euro 12.000,00 = Euro 11.040,00.

Asti, 16/10/2024

Il tecnico ATC – Incaricato della stima
Arch. Gian Domenico DUTTO

