

RELAZIONE PERITALE TECNICO-ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra Alfredo Manzetti, con studio tecnico in Gozzano (NO), via Alcide De Gasperi n° 53/A, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al n° 1904 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Novara al n° 180, su incarico conferitogli dai Sig.ri

Pagina | 1

. rispettivamente residente e con sede in Milano, al fine di procedere alla redazione della relazione peritale sul più probabile valore di mercato di alcuni beni immobili ed unità immobiliari, situati nel comune di: -----

Gargallo (NO), in toponomastica alla via I Maggio n° 27, 29, 33, 35 ed alla via XXV Aprile n° 15 -----

Dopo aver esperito le indagini telematiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Atti Catastali di Novara, aver determinato le consistenze metriche, ed essere entrato in possesso di ogni nozione inerente allo stato economico dei luoghi per fabbricati ed unità-tipo, rassegna le presente relazione. -----

1) Le caratteristiche dimensionali. -----

Le peculiarità metriche costituenti gli immobili e le unità immobiliari, oggetto della presente perizia, possono essere così riepilogabili: -----

X ✓ un'unità immobiliari con destinazione ad uffici, situate al piano terreno e primo del civico n° 33 e 35 di via I Maggio; -----

✓ un'unità immobiliare con destinazione a deposito, situata al piano terreno del civico n° 33 e 35 di via I Maggio; -----

- ✓ un'unità immobiliare con destinazione a laboratorio, situata al piano terreno del civico n° 33 e 35 di via I Maggio; -----
- ✓ un'unità immobiliare con destinazione a magazzino e spaccio, situata al piano terreno e primo del civico n° 33 e 35 di via I Maggio; --
- ✓ due unità immobiliari con destinazione a laboratorio, situate al piano terreno del civico numero 15 di via XXV Aprile. -----
- ✓ un'unità immobiliare ad uso magazzino, situata al piano terreno e primo del civico numero 15 di via XXV Aprile. -----
- ✓ tre unità immobiliari ad uso abitazione, situate al piano interrato, terreno, primo e secondo del civico numero 15 di via XXV Aprile. -----
- ✓ un'unità immobiliare ad uso autorimessa, situata al piano terreno del civico numero 15 di via XXV Aprile. -----
- ✓ due unità immobiliari ad uso autorimessa, situate al piano terreno del civico numero 27/29 di via I Maggio. -----
- ✓ due unità immobiliari ad uso abitazione, situate al piano cantinato, terreno, primo e sottotetto del civico numero 27/29 di via I Maggio. -----
- ✓ terreno in via I Maggio. -----

PROPRIETA' : -----

➤ **Unità immobiliare n° 1: uffici** -----

Trattasi di locali posto al piano terreno primo, destinati ad uffici con altezza utile interpiano pari a cm. 300, della superficie lorda in pianta di: -----

uffici

mq. 194,36

scala	mq.	11,25
balconi	mq.	18,00
cantina	mq.	26,88

Pagina | 3

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti
risultanze censuarie: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 1365, sub. 1, categoria A/3, classe 2,
consistenza vani 6,5, rendita catastale €. 402,84, piano T-1, via I
Maggio n° 5; -----

✓ foglio n° 1, particella n° 1365, sub. 2, categoria C/6, classe 2,
consistenza mq. 33, rendita catastale €. 93,74, piano T, via I
Maggio n° 5; -----

➤ **Unità immobiliare n° 2: deposito.** -----

Trattasi di locale posto al piano terreno e destinato a deposito con
altezza utile interpiano pari a cm. 230, della superficie lorda in pianta
pari a:

mq. 28,70

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti
risultanze censuarie: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 870, categoria C/6, classe 2, consistenza
mq. 23, rendita catastale €. 65,33, piano T, via I Maggio n° 1; -----

➤ **Unità immobiliare n° 3: laboratorio.** -----

Trattasi di locale posto al piano terreno e destinato a laboratorio con
altezza utile interpiano pari a cm. 510, della superficie lorda in pianta
pari a: -----

laboratorio	mq.	625,15
servizi igienici	mq.	8,10

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti
risultanze censuarie: -----

- ✓ foglio n° 1, particella n° 401, sub. 2, categoria D/1, rendita
catastale € 2.608,11, piano T, via I Maggio n° 1; -----

Pagina | 4

PROPRIETA' -----

➤ **Unità immobiliare n° 4: magazzino e spaccio.** -----

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terreno e primo destinata
a magazzino e spaccio, con altezza utile interpiano pari a cm. 300,
della superficie lorda in pianta pari a: -----

spaccio	mq.	88,20
magazzino	mq.	384,92
scala	mq.	20,74

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti
risultanze censuarie: -----

- ✓ foglio n° 1, particella n° 401, sub. 1, categoria C/2, classe 2,
consistenza mq 80, rendita catastale € 95,03, piano T - 1, via I
Maggio n° 1. -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 738, categoria D/1, rendita catastale €.
973,00, piano T- 1, via I Maggio n° 35. -----

➤ **Unità immobiliare n° 5: laboratorio.** -----

Trattasi di locali posto al piano terreno ad uso laboratorio con
annesso terreno pertinenziale esclusivo e con altezza utile interpiano
media pari a cm. 465, della superficie lorda in pianta pari a: -----

laboratorio	mq.	398,80
servizi igienici	mq.	6,25

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti
risultanze censuarie: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 441 sub. 2 – particella n° 662 sub. 4,
categoria C/3, classe 6, consistenza mq 368, rendita catastale €.
551,16, piano T, via XXV Aprile;-----

Pagina | 5

PROPRIETA'

!-----

➤ **Unità immobiliare n° 6: laboratorio.** -----

Trattasi di locale posto al piano terreno ad uso laboratorio con
annesso terreno pertinenziale esclusivo e con altezza utile interpiano
pari a cm. 400, della superficie lorda in pianta pari a:-----

laboratorio	mq.	352,39
servizi igienici	mq.	11,25
uffici	mq.	36,15
magazzino	mq.	57,80

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti
risultanze censuarie: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 441 sub. 1 – particella n° 662 sub. 3,
categoria C/3, classe 6, consistenza mq 406, rendita catastale €.
608,08, piano T, via XXV Aprile;-----

➤ **Unità immobiliare n° 7: magazzino ed esposizione.** -----

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terreno e primo destinata
a magazzino ed esposizione, con altezza utile interpiano pari a cm.
300, della superficie lorda in pianta pari a: -----

magazzino piano terreno	mq.	256,20
magazzino ed esposizione primo piano	mq.	87,56

magazzino al primo piano	mq.	207,30
servizi igienici	mq.	6,50
scale	mq.	31,20
balconi	mq.	47,50

Pagina | 6

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti
risultanze censuarie: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 662, sub. 1, categoria C/6, classe 2,
consistenza mq 34, rendita catastale €. 96,58, piano T, via XXV
Aprile n° 7. -----

✓ foglio n° 1, particella n° 662 sub. 2 – particella 667, categoria D/1,
rendita catastale €. 2.143,30, piano T- 1, via XXV Aprile n° 7. -----

➤ **Unità immobiliare n° 8: abitazione.** -----

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano
terreno composta da cottura, soggiorno, ingresso, camera, servizio
igienico ed un locale al piano interrato destinato a cantina, con
altezza utile interpiano pari a cm. 300/255, della superficie lorda in
pianta pari a: -----

cottura soggiorno	mq.	28,42
camera	mq.	17,25
ingresso	mq.	4,73
servizio igienico	mq.	6,23

Totale superficie lorda residenziale	mq.	56,63
scala	mq.	14,30
cantina	mq.	28,42

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti
risultanze censuarie: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 1366, sub. 2, categoria A/4, classe 3,
consistenza vani 5,5, rendita catastale €. 213,04, piano T-1, via
XXV Aprile n° 7; -----

Pagina | 7

➤ **Unità immobiliare n° 9: abitazione.** -----

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano 1
composta da cottura, soggiorno, ingresso/ disimpegno, camera,
servizio igienico, con altezza utile interpiano pari a cm. 300, della
superficie lorda in pianta pari a: -----

cottura soggiorno	mq.	20,29
ingresso	mq.	8,12
camera	mq.	17,15
ingresso	mq.	3,94
servizio igienico	mq.	7,13

Totale superficie lorda residenziale **mq. 56,63**

scala **mq. 14,30**

balcone **mq. 11,70**

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti
risultanze censuarie: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 1366, sub. 2, categoria A/4, classe 3,
consistenza vani 5,5, rendita catastale €. 213,04, piano T-1, via
XXV Aprile n° 7; -----

➤ **Unità immobiliare n° 10: abitazione.** -----

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano 1 composta da cucina, soggiorno, ingresso/ disimpegno, camera, servizio igienico, con altezza utile interpiano pari a cm. 280, della superficie lorda in pianta pari a: -----

Pagina | 8

soggiorno	mq.	21,60
cucina	mq.	6,82
camera	mq.	18,13
disimpegno	mq.	1,92
servizio igienico	mq.	8,16

Totale superficie lorda residenziale	mq.	56,63
scala	mq.	14,30
balcone	mq.	9,20

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti risultanze censuarie: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 1366, sub. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale €. 116,20, piano 2, via XXV Aprile n° 7; -----

➤ **Unità immobiliare n° 11: autorimessa.** -----

Trattasi di locale posto al piano terreno destinato ad autorimessa con altezza utile interpiano pari a cm. 230, della superficie lorda in pianta pari a

	mq.	17,60
--	-----	--------------

Dalle indagini catastali, l'unità immobiliare, possiede le seguenti risultanze censuarie: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 1366, sub. 4, categoria C/6, classe 1,

consistenza mq. 14, rendita catastale €. 33,98, piano T, via XXV

Aprile n° 7; -----



Le predette aree sono costituite dai lotti liberi di completamento del tessuto insediato esistente, destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale in termini di nuova edificazione.-----

Nelle aree gli interventi sono previsti tramite Permesso di Costruire.---

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali. Sono inoltre ammesse altre destinazioni compatibili con la residenza, comprendenti:-----

- attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, alberghi, ristoranti, bar, esercizio di arti e professioni, artigianato di servizio non nocivo ne' molesto, magazzini e depositi, attività' commerciali e terziarie ammessi i ricoveri per animali domestici, a condizione che rispettino le norme igienico-sanitarie e non superino le quantità ammesse dall'art. 9.-----

Sono escluse altre destinazioni ed in particolare le attività' produttive, classificate insalubri, nociveo moleste, stalle ed i ricoveri stabili per gli animali da allevamento.-----

Altre destinazioni compatibili con la residenza sono ammesse, con la limitazione di superficie utile non superiore a mq 100 relativamente a artigianato di servizio non nocivo ne' molesto, magazzini e depositi.---

Devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti per gli interventi su aree libere nuove:-----

Indice fondiaria = 0,70 mc/mq.-----

Rapporto di copertura = 25%-----

Altezza = 10,00 m. pari a tre piani fuori terra.-----

Distanza dal confine = Distanza fabbricati = 5,00 m ad esclusione
delle costruzioni interrato-----

Distanza = 10 m-----

Dalle indagini telematiche catastali il terreno in oggetto della seguente
perizia, possiede le seguenti risultanze: -----

✓ foglio n° 1, particella n° 442, are 10 ca 40, qualità prato
arborato, classe 1, reddito domenicale € 6,98 e reddito agrario € 5,37;-

Pagina | 13

XX

2) Le descrizioni tipologiche. -----

➤ **Fabbricati in toponomastica alla via I Maggio nn. 33 e 35: -----**

Le finiture del fabbricato in cui ci sono situati gli uffici al n° 1, il
deposito n° 2, il laboratorio al n° 3 ed il magazzino e spaccio al n° 4,
sono costituite da pavimentazioni parte in parte con moquette ed in
parte palchetto di legno per gli uffici, piastrelle in monocottura e
battuto in cls per il magazzino lo spaccio ed il deposito, serramenti in
ed avvolgibili in legno per gli uffici e serramenti metallici per il resto
delle unità immobiliari, impianto elettrico del tipo sottotraccia negli
uffici e parte esterno nei locali ad uso laboratorio e spaccio, e di
impianto di riscaldamento a ventil convettori per gli uffici. -----

La copertura risulta essere in tegole marsigliesi per i fabbricati e la
copertura in parte è a falde ed in parte a shed prefabbricati. Gli
appiombi delle murature sono rispettati.-----

➤ **Fabbricati in toponomastica alla via XXV Aprile n. 15: -----**

Le finiture del fabbricato in cui ci sono situati i laboratori al n° 5 e 6, il magazzino ed esposizione n° 7, le abitazioni n° 8-9-10 e l'autorimessa al n° 11, presentano pavimentazioni in battuto di cls la maggior parte dei locali, mouquette per il magazzino al piano superiore e l'esposizione mentre la pavimentazione delle abitazioni è in piastrelle di monocottura; serramenti in legno per le abitazioni e serramenti metallici per il resto delle unità immobiliari, impianto elettrico del tipo sottotraccia e parte esterno impianto di riscaldamento a ventil convettori per i laboratori e riscaldamenti autonomi per le abitazioni. --

La copertura risulta essere in tegole marsigliesi per le abitazioni e la maggior parte delle altre unità immobiliari ad eccezione di una parte di laboratorio con copertura a volta e lastre d'acciaio. Gli appiombi delle murature sono rispettati.-----

Pagina | 14

3) Le valutazioni.

Le operazioni di stima adottate hanno considerato la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, esprimendo la quantità di denaro che lo scrivente reputa si debba pagare in cambio del fabbricato, tenuto conto dei prezzi di mercato correnti per una stessa categoria di beni, cui appartiene quello oggetto della presente valutazione. -----

Pagina | 15

Il valore, per essere definito di mercato, è necessario che rientri nei limiti imposti dalla nota legge economica della domanda e dell'offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in un'eventuale e libera compravendita del bene cui il valore stesso si riferisce. Pertanto un valore non equo, ovvero risultante da un errato giudizio di stima, non potrà mai essere "di mercato", in quanto rappresenta un giudizio arbitrario, ed a sé stante, dell'estimatore, privo di pratica attuazione mercantile, che solo un perito con cognizione di causa e di normale pratica professionale può avere, evitando una valutazione iniqua. -----

I fattori influenti nella stima del fabbricato in questione, sono stati individuati in due specifiche serie di caratteristiche che più lo rappresentano, così schematizzabili: -----

- fattori intrinseci -

l'esposizione; -----

le rifiniture e lo stato di conservazione; -----

la garanzia dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati; -----

la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni; -----

l'estetica; -----

l'esistenza di strutture e locali condominiali; -----

la rispondenza allo scopo cui è stato costruito; -----

- fattori estrinseci -

salubrità del luogo; -----

Pagina | 16

l'ubicazione rispetto alle strade, al mercato ed al centro abitato; -----

l'esistenza dei servizi pubblici (trasporti, urbanizzazioni, eccetera); --

il ceto sociale prevalente che caratterizza la zona; -----

le condizioni politico-sociali del momento. -----

Sulla base delle richieste formulate, trattandosi di comuni fabbricati senza particolari caratteristiche costruttive, viene proposta una stima sintetica in base ai parametri tecnici, assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quelli da stimare. -----

Dalle informazioni assunte nel luogo, in alcune agenzie immobiliari operanti in zona e dalla propria attività professionale, si ritiene di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, secondo l'attribuzione dei seguenti prezzi comparativi, uniformando la superficie reale a quella virtuale, ricavata secondo il grado di utilizzo, di destinazione d'uso e delle caratteristiche costruttive: -----

➤ **Unità immobiliare n. 1: Uffici** -----

uffici	mq.	194,36 x 1,00 x €/mq.	900,00 =	€ 174.924,00
accessori	mq.	38,13 x 1,00 x €/mq.	900,00 =	€ 34.317,00
balconi	mq.	26,88 x 0,50 x €/mq.	900,00 =	€ 12.096,00

➤ **Unità immobiliare n. 2: Deposito** -----

mq. 28,70 x €/mq. 200,00 = € 5.740,00

➤ **Unità immobiliare n. 3: Laboratorio** -----

laboratorio mq. 625,15 x 1,00 x €/mq. 350,00 = € 218.803,00

accessori mq. 8,10 x 1,00 x €/mq. 350,00 = € 2.835,00

➤ **Unità immobiliare n. 4: Magazzino e spaccio** -----

spaccio mq. 88,20 x 1,00 x €/mq. 350,00 = € 30.870,00

magazzino mq. 384,92 x 1,00 x €/mq. 350,00 = € 134.722,00

accessori mq. 20,74 x 0,50 x €/mq. 350,00 = € 3.630,00

➤ **Unità immobiliare n. 5: Laboratorio** -----

spaccio mq. 398,80 x 1,00 x €/mq. 450,00 = € 179.460,00

accessori mq. 6,25 x 1,00 x €/mq. 450,00 = € 2.813,00

➤ **Unità immobiliare n. 6: Laboratorio** -----

laboratorio mq. 352,39 x 1,00 x €/mq. 450,00 = € 158.576,00

accessori mq. 11,25 x 1,00 x €/mq. 450,00 = € 5.063,00

magazzino mq. 57,80 x 1,00 x €/mq. 450,00 = € 26.010,00

uffici mq. 36,15 x 1,00 x €/mq. 450,00 = € 16.268,00

➤ **Unità immobiliare n. 7: Magazzino ed esposizione** -----

magazzino p.t. mq. 256,00 x 1,00 x €/mq. 350,00 = € 89.600,00

mag. ed esp. 1 p. mq. 87,56 x 1,00 x €/mq. 350,00 = € 30.646,00

magazzino 1 p. mq. 207,30 x 1,00 x €/mq. 350,00 = € 72.555,00

accessori mq. 37,70 x 0,50 x €/mq. 350,00 = € 6.598,00

balconi mq. 47,50 x 0,50 x €/mq. 350,00 = € 8.312,00

➤ **Unità immobiliare n. 8: Abitazione** -----

abitazione mq. 56,63 x 1,00 x €/mq. 850,00 = € 47.881,00

accessori mq. 28,42 x 0,50 x €/mq. 850,00 = € 12.079,00

➤ **Unità immobiliare n. 9 : Abitazione** -----

abitazione mq. 56,63 x 1,00 x €/mq. 850,00 = € 47.881,00

balconi mq. 11,70 x 0,50 x €/mq. 850,00 = € 4.973,00

Pagina | 18

➤ **Unità immobiliare n. 10 : Abitazione** -----

abitazione mq. 56,63 x 1,00 x €/mq. 850,00 = € 48.136,00

balconi mq. 9,20 x 0,50 x €/mq. 850,00 = € 3.910,00

➤ **Unità immobiliare ad uso autorimessa n. 11:** -----

mq. 17,60 x €/mq. 800,00 = € 14.080,00

correttivi per fabbricati tipo in zona. -----

A causa della congiuntura economica e dell'attività edilizia presente nel comune, è sconsigliabile la vendita al momento, in quanto per poter spronare l'attività contrattuale, occorrerà proporre al mercato l'immobile con una consistente riduzione del prezzo, tale da renderlo economicamente più appetibile rispetto ad altre contrattazioni. -----

Pagina | 20

Nella speranza di aver esaurientemente relazionato e quantificato i valori caratteristici degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto Geometra Alfredo Manzetti, dà ampia garanzia di veridicità e perfetta buona fede. -----

IL PERITO

Alfredo Manzetti geometra

Gozzano (NO) li, 28. Aprile. 2014

La presente relazione estimativa è redatta su diciannove pagine scritte per l'intero e quanto sin qui della presente ventesima. -----

