

TRIBUNALE DI NOVARA

R.G. n° 550/2015

Eredità giacente

- Peschiera Borromeo (MI)

Giudice delegato: Dott. Nicola Tritta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Beltarre
iscritto all'Ordine degli Architetti PPC delle
province di Novara e VCO al n° 549
Iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici
del Tribunale di Novara

con studio in Novara, via D. Bello, 3
tel. 0321.682210

e-mail: arch.beltarre@libero.it

pec: paolo.beltarre@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI IN PESCHIERA BORROMEO (MI)

FRAZ. CANZO, VIA C. COLOMBO N° 2 – 4. PROPRIETA'

FABBRICATI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE,

UFFICIO E RESIDENZIALE

Il sottoscritto arch. Paolo Beltarre, iscritto all'Ordine degli Architetti di Novara al n° 549 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Novara, con studio in Novara, via D. Bello 3, avendo ricevuto l'incarico dall'Avv. Francesco Biroli con studio in Novara, Via S. Francesco D'Assisi 20/B, in qualità di curatore dell'eredità giacente _____, di redigere una perizia per determinare il valore reale di beni immobili, ha analizzato i sottoelencati dati.

- Identificazione dei beni immobili oggetto di stima.

I beni oggetto di stima sono situati in Peschiera Borromeo (MI) e costituiti da un complesso di fabbricati a destinazione produttiva (tipologia: capannone in c.a.), fabbricati produttivi accessori (deposito, mensa, servizi igienici), tre alloggi, un ufficio, oltre ad all'area di terreno di pertinenza.

La città di Peschiera Borromeo, situata ad est di Milano, è formata dall'unione di più frazioni (Bettola, Zelofoamagno, Bellaria, Canzo, Mezzate, Linate, San Bovio, Mirazzano) ed ha una popolazione di circa 21.000 abitanti. Sul suo territorio, e nelle immediate vicinanze, sono presenti servizi ed infrastrutture quali l'aeroporto di Linate e l'Idroscalo; è servita dalla metropolitana linea gialla e dal sistema tangenziale milanese.

- Indagini catastali presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Milano, nel Comune di Peschiera Borromeo.

Nel Comune di Peschiera Borromeo (MI), unità immobiliari censite nel NCEU al F. 36:

M.le 29 + 34/701 cat. D/7 Rendita € 23.467,80 Via C. Colombo n. 2 PT

M.le 35/701 cat. A/2 cl. 2 4,5 vani Sup. cat. 98 mq Rendita € 592,63

Via C. Colombo n. 2 PT

M.le 35/2 cat. A/2 cl. 2 5 vani Sup. cat. 99 mq Rendita € 658,48

Via C. Colombo PT

M.le 35/4 cat. A/2 cl. 2 9,5 vani Sup. cat. 217 mq Rendita € 1251,12

Via C. Colombo n. 2 PT-1

M.le 34/1 cat. A/10 cl. 1 4 vani Sup. cat. 104 mq Rendita € 1198,18

Via C. Colombo PT

ed intestati €

x 1000/1000.

e nel NCT al F. 36 :

M.le 35 Ente Urbano di are 1,90 (mq. 190)

M.le 34 Ente Urbano di are 8,30 (mq. 830)

M.le 227 incolto prod. cl. U di are 3,80 (mq. 380) R.A 0,04 *sedime stradale

M.le 29 Ente Urbano di are 35,30 (mq. 3530)

Coerenze in contorno a corpo del lotto (al netto dell'area di sedime stradale al M.le 227): Via

C. Colombo, M.le 228, area aeroportuale Linate, M.li 27 e 28

Le planimetrie catastali individuano sostanzialmente i beni in oggetto.

Nota: nella mappa catastale è presente un errore. Parte dei fabbricati sono impropriamente inseriti sui lotti di terreno ai M.li 27 e 28, di altra proprietà. Occorrerà presentare un Tipo mappale per aggiornare correttamente la mappa.

- Indagini compiute presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica di Peschiera Borromeo.

I fabbricati sono stati costruiti dagli anni '70 con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- lic. edilizia n. 12/72 Prot.1154 per la costruzione di un capannone ad uso falegnameria (licenza che ha sostituito ed annullato la precedente richiesta n. 138/71 del 12.1.1972) -

richiesta

- lic. edilizia Prot. 135/71 del 12.1.1972 per la modifica dell'edificio esistente - richiesta da

- concessione in sanatoria per opere edilizie (chiusura porticati, costruz. depositi e formazione di tettoie) in difformità eseguite negli anni 1972-76 - richiesta

- pratiche di condono edilizio ai sensi L. 28.2.1985 n. 47, Prot. 112410 30.9.1986 (su edif. residenziale) N. progress. 0575145104 e N. progr. 0575145104/1 (su edif. non residenziale) - richiesta

- lic. edilizia per nuova edizione del progetto di capannone Prot. 06131 del 9.9.1972 (nella domanda di permesso è inserita la nota: "riguarda nullavista 12/72 29.3.1972, il progetto annulla i precedenti")

- CIL per opere di manutenzione ordinaria Prot. 01234 del 15.1.1996 n. 15/96.

Gli immobili insistono su un'area che il Piano delle Regole del PGT di Peschiera Borromeo definisce all'Art. 18 delle NTA : "Tessuto urbano consolidato produttivo".

L'area è gravata dai "Vincoli aeroportuali di Linate" al punto 3 della Carta dei vincoli del PGT:

Piano di rischio aereo "Zona di tutela A", Ambiti di caratterizzazione acustica dell'intorno aeroportuale, di limitazione relative alla "Mappa di vincolo" relativa agli ostacoli e pericoli per la navigazione aerea".

- Indagini presso le Conservatorie dei registri immobiliari di Milano (Milano 2). Aggiornamento visure.

Dalla data dell'ultima relazione immobiliare ipocatastale (dal 14.10.123, vedi all.to 5) non risultano intervenute altre formalità.

Descrizione dei beni immobili.

Lotto di immobili costituito da fabbricati a destinazione produttiva, tettoie e depositi, n. 3 unità

residenziali ai piani terreno e primo, un ufficio al piano terreno, oltre all'area scoperta di pertinenza.

Il lotto dispone di un ingresso pedonale, al civ. 2, un accesso carraio al n. 4 e di un ulteriore ingresso carraio, senza numero civico, posti sulla Via Cristoforo Colombo.

La strada di accesso è cieca.

Il complesso è composto da un corpo di fabbrica fronte strada (palazzina), principalmente destinato ad uffici e residenza, ai piani terreno e primo, un corpo isolato, posto al centro del lotto (capannone tradiz.) e da una parte di vecchi fabbricati ad un piano fuori terra (depositi, mensa, centr. termica, tettoie), posti in contorno su tutto perimetro del lotto.

Gli immobili sono situati all'esterno del centro abitato di Peschiera Borromeo e sono compresi nell'area destinata prevalentemente ad attività produttive in Fraz. Canzo. Un lato del lotto confina direttamente con la pista dell'aeroporto di Linate.

-1. Fabbricati produttivi (cat. D/7, costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale) al M.le 29 + 34/701, costituiti da:

1a) un capannone prefabbricato in c.a. tradizionale, al piano terreno, per una SLP (superficie lorda di pavimento) di circa mq. 1364,00 oltre ad un locale centrale termica per ulteriori mq. 27,00 circa.

1b) un fabbricato in muratura, contornante l'intero lotto, con una manica della larghezza di m. 5,00 circa, destinato a depositi, mensa, loc. spogliatoio e servizi igienici al piano terreno per una SLP di circa mq. 1177, oltre a mq. 227 circa di tettoie.

-2. Un alloggio al piano terreno (M.le 35/701) composto da quattro vani, corridoio ed un bagno al piano terreno per una SLP di circa mq. 97,50

-3. Un alloggio al piano terreno (M.le 35/2) composto da soggiorno, due camere, cucina, corridoio ed un bagno al piano terreno per una SLP di circa mq. 100,50

-4. Un ufficio al piano terreno (M.le 34/1) composto da due ampi locali e servizi igienici per una SLP di circa mq. 103

-5. Un alloggio al piano primo (M.le 35/4) composto da soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, dispensa e ripostiglio per una SLP di circa mq. 214,50 oltre ad un balcone di circa 7,50 mq. ed un terrazzo soprastante l'alloggio di circa 29 mq.

I fabbricati insistono su un'area di terreno di circa mq. 5447 (rilevata) oltre all'area di sedime stradale (Via. C. Colombo), di mq. 419 circa.

Le aree scoperte interne, pari a circa mq. 2325, sono quasi interamente asfaltate.

Nota: una parte del lotto, con una porzione dei fabbricati, nella Mappa catastale risulta erroneamente annessa ai mappali adiacenti (M.li 27 e 28, propr. Valdrè), per circa 1032 mq oltre a parte del sedime stradale di Via C. Colombo per 56 mq.

Nelle planimetrie catastali risulta invece sostanzialmente la situazione attuale.

Occorrerà correggere la Mappa con la presentazione di una pratica (Tipo mappale) all'Agenzia delle Entrate.

Descrizione dei beni.

- 1. Fabbricati produttivi (cat. D/7, costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale) al M.le 29 + 34/701.

I fabbricati sono costituiti da un capannone prefabbricato in c.a. tradizionale, al piano terreno, per una SLP di circa mq. 1364,00 oltre ad un locale centrale termica per ulteriori mq. 27,00, un fabbricato in muratura, edificato su tutto il perimetro del lotto, con una manica della larghezza di m. 5,00 circa, destinato a depositi, mensa, loc. spogliatoio e servizi igienici al piano terreno per una SLP di circa mq. 1177, oltre a mq. 227 circa di tettoie ed un vano interrato di circa 10,50 mq.

Anno di costruzione: 1972.

I fabbricati sono in mediocre stato di manutenzione, abbandonati da diversi anni. La vegetazione spontanea è cresciuta in modo incontrollato, tanto da precludere l'accesso ad alcuni locali.

La struttura del capannone è in c.a. prefabbricato, di tipo tradizionale, con tetto a due falde.

L'altezza netta sottotrave è di m. 4,10 circa.

Il manto di copertura è in lastre ondulate di fibro-cemento che, con tutta probabilità, considerata l'epoca della costruzione, contengono amianto (Eternit).

La pavimentazione è in battuto di cemento; i serramenti sono in ferro con vetro semplice.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento (con generatori di aria calda a parete), antincendio e degli allacciamenti di acqua ed energia elettrica; tutti gli impianti sono però in cattivo stato, da adeguare alle normative attuali.

Sia il capannone che il fabbricato perimetrale hanno le facciate in mattone a vista.

Il fabbricato perimetrale è in muratura, con struttura in c.a., tetto piano in latero-cemento e manto di copertura in guaina bituminosa.

Anche qui i pavimenti sono in battuto di cemento, i serramenti in ferro con vetro singolo

I locali sono dotati di impianto elettrico, da verificare ed adeguare alle normative vigenti.

In una parte del capannone è installato un forno per la verniciatura.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti o energetica.

Le tettoie sono parte in legno e parte in ferro, con coperture in lastre ondulate in fibra di vetro, gravemente danneggiate. Sono in pessimo stato, strutturalmente inadeguate, tanto da ritenere conveniente la loro demolizione.

- Osservazioni.

I fabbricati sono in mediocre stato di manutenzione, abbandonati da anni. Molti locali sono ingombri di materiali (anche inquinanti) che venivano utilizzati c.

La maggior parte dei materiali sono privi di valore, da smaltire in discarica. Nota: alla data del mio sopralluogo (24.5.17) ho constatato che parte di questi sono costituiti da vernici e composti chimici inquinanti (molti in cattivo stato), da trattare e smaltire come rifiuti speciali in apposite discariche. Oltre a questo è presente un forno per la verniciatura, da trattare anch'esso con le cautele per la rimozione di materiali inquinanti e che richiede una bonifica dell'area dove è installato.

Il costo di smaltimento potrebbe incidere in modo rilevante. Per questo è stata interpellata una Ditta specializzata per la stima della rimozione dei materiali di risulta (ferro, legno, mat. plastici, forno per la verniciatura) oltre che dei materiali inquinanti (vernici, solventi), che ha esposto un preventivo pari a circa € 40.000 (Vedi all.to 6)

La copertura, risalente agli anni '70, è in lastre di amianto-cemento. E' da prevedere la sua sostituzione e rifacimento.

L'area è stata costruita densamente ed il fabbricato non dispone di spazi adeguati per l'accesso e la manovra di automezzi pesanti; la strada di accesso è a fondo cieco.

Il valore dell'area scoperta è compreso nella valutazione complessiva dei fabbricati produttivi.

- Consistenza e valutazione.

Il sottoscritto perito pertanto, fatti gli opportuni accertamenti, dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'OMI, tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto ed il particolare momento di crisi del settore immobiliare, considerato lo stato di manutenzione dei fabbricati, ritiene che il valore dei beni oggetto di stima sia da quantificare nel modo seguente:

Unità immobiliari al F. 36, M.li 29 + 34/701 :

Destinazione	Sup. lorda	Val. unitario	coeff.	Val. complessivo
---------------------	-------------------	----------------------	---------------	-------------------------

PT (capannone c.a.)	mq.	1364	€ 350	1,00	€ 477.400
Centrale termica	mq.	27	€ 350	0,50	€ 4.725
PT (fabbricati perimetrali)	mq.	1177	€ 250	1,00	€ 294.250
P1S (cantina)	mq	10,50	€ 250	0,20	€ 525
Tettoie	mq	227	€ 0,00	da demolire	
Valore complessivo intero					€ 776.900
Adeguamenti e correzioni della stima :					
costi di demolizione delle tettoie (a corpo)					- € 3.000
costi smaltimento materiali/bonifica (legno, ferro, mater. inquinanti)					- € 40.000
Valore complessivo finale :					€ 733.900

(euro settecentotrentatremilanovecento).

- 2. In una palazzina composta da tre unità immobiliari residenziali, un alloggio al piano terreno (al M.le 35/701) composto da quattro vani, corridoio ed un bagno per una SLP di circa mq. 97,50. Nota: l'alloggio era stato impropriamente destinato ad ufficio al servizio dell'attività produttiva ed è privo di cucina.

La palazzina ha un accesso pedonale diretto dalla strada, Via C. Colombo n. 2, oltre che dalla corte interna, comuni alle tre unità immobiliari. La struttura del fabbricato è in muratura, con facciate in mattoni faccia a vista, tetto in legno e copertura in tegole di cemento.

Le parti comuni (ingresso, vano scala) sono in mediocri condizioni di manutenzione.

L'appartamento è dotato degli impianti (ed allacciamenti): idrico, fognario, riscaldamento, condizionamento, elettrico, gas di rete, citofono, telefono.

Il riscaldamento (con radiatori in ghisa) è autonomo, a gas. Non è presente una caldaia per il riscaldamento dei locali e parte dell'impianto elettrico è stato asportato.

I pavimenti sono in linoleum in tutti i locali mentre sono in ceramica (+ rivestimento) nel bagno. Il boiler di accumulo dell'acqua sanitaria è stato anch'esso asportato.

Pavimenti e rivestimenti sono in mediocre stato.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, dotati parzialmente di persiane in legno (in mediocre stato). Le porte interne sono in legno tamburato.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti o energetica; la classe a cui appartiene l'alloggio è quasi certamente oltre la D/E (ad alto consumo).

Osservazioni.

In parte delle pavimentazioni ed alla base delle murature vi sono evidenti tracce di muffe e sfarinamento degli intonaci derivanti da umidità di risalita. L'unità necessita di opere di manutenzione e ripristino oltre che di adeguamento impiantistico.

L'inquinamento acustico provocato dalla vicinanza con la pista dell'aeroporto di Linate è sensibile.

- Consistenza e valutazione.

Il sottoscritto perito pertanto, fatti gli opportuni accertamenti, dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'OMI, tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto ed il particolare momento di crisi del settore immobiliare, considerato lo stato di manutenzione dell'alloggio, ritiene che il valore dei beni oggetto di stima sia da quantificare nel modo seguente:

Unità immobiliare al F. 36, M.le 35 sub. 701:

Destinazione	Sup. lorda	Val. unitario	coeff.	Val. complessivo
PT (resid.)	mq. 97,50	€ 550	1,00	€ 53.625
Valore complessivo intero, arrotondato				€ 53.625
Valore complessivo finale				€ 53.625

(euro cinquantatremilaseicentoventicinque).

-3. In una palazzina composta da tre unità immobiliari residenziali un alloggio al piano terreno (M.le 35/2) composto da soggiorno, due camere, cucina, corridoio ed un bagno al piano terreno per una SLP di circa mq. 100,50.

La palazzina ha un accesso pedonale diretto dalla strada, Via C. Colombo n. 2, oltre che dalla corte interna, comuni alle tre unità immobiliari. La struttura del fabbricato è in c.a. e muratura, facciate in mattoni faccia a vista, tetto in legno e copertura in tegole di cemento.

L'appartamento è dotato degli impianti (ed allacciamenti): idrico, fognario, riscaldamento, condizionamento, elettrico, gas di rete, citofono, telefono.

Il riscaldamento (con radiatori in ghisa) è di tipo autonomo, con caldaietta a gas installata nell'antibagno. Non è da escludere che la stessa caldaia potesse servire anche l'alloggio adiacente al piano terreno.

I pavimenti sono in marmette di graniglia (cementine, di vecchio tipo) in tutti i locali mentre sono in ceramica (+ rivestimenti) nel bagno.

Pavimenti e rivestimenti sono in cattivo stato.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, dotati parzialmente di persiane in legno (in cattivo stato).

Le porte interne sono in legno tamburato, con specchiature in vetro.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti o energetica; la classe a cui appartiene l'alloggio è quasi certamente oltre la D/E (ad alto consumo).

Osservazioni.

In parte delle pavimentazioni ed alla base delle murature vi sono evidenti tracce di muffe e sfarinamento degli intonaci derivanti da umidità di risalita. L'unità necessita di opere di

manutenzione e ripristino oltre che di adeguamento impiantistico.

L'inquinamento acustico provocato dalla vicinanza con la pista dell'aeroporto di Linate è sensibile.

- Consistenza e valutazione.

Il sottoscritto perito pertanto, fatti gli opportuni accertamenti, dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'OMI, tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto ed il particolare momento di crisi del settore immobiliare, considerato lo stato di manutenzione dell'alloggio, ritiene che il valore dei beni oggetto di stima sia da quantificare nel modo seguente:

Unità immobiliare al F. 36, M.le 35 sub. 2:

Destinazione	Sup. lorda	Val. unitario	coeff.	Val. complessivo
PT (resid.)	mq. 100,50	€ 550	1,00	€ 55.275
Valore complessivo intero, arrotondato				€ 55.275
Valore complessivo finale				€ 55.275

(euro cinquantacinquemiladuecentosettantacinque).

-4. In un fabbricato di cortina su Via C. Colombo, un ufficio al piano terreno (al M.le 34/1) composto da due ampi locali e servizi igienici per una SLP di circa mq. 103.

L'unità è posta a confine con la strada ma ha l'accesso solo dalla corte interna.

La struttura del fabbricato è in c.a. e muratura, facciate in mattoni faccia a vista, tetto piano in latero-cemento e copertura in guaina bituminosa.

L'ufficio è dotato degli impianti (ed allacciamenti): idrico, fognario, riscaldamento, elettrico, condizionamento, gas di rete, citofono, telefono.

Il riscaldamento (con radiatori in ghisa) è di tipo autonomo, con caldaietta a gas installata in

un ripostiglio/antibagno.

I pavimenti sono in laminato di legno in tutti i locali mentre sono in ceramica (+ rivestimento) nel bagno. I locali sono controsoffittati.

Pavimenti e rivestimenti sono in mediocre stato, così come i serramenti esterni, in ferro con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti o energetica; la classe a cui appartiene l'ufficio è quasi certamente oltre la D/E (ad alto consumo).

I locali sono parzialmente ingombri di attrezzature ed arredi per ufficio di scarso valore.

Osservazioni.

Parte delle murature sono rivestite con pannellature in legno, con tutta probabilità per coprire lo sfarinamento degli intonaci derivanti da umidità di risalita come nei locali delle altre unità immobiliari al piano terreno. L'unità necessita di opere di manutenzione e ripristino oltre che di adeguamento degli impianti.

- Consistenza e valutazione.

Il sottoscritto perito pertanto, fatti gli opportuni accertamenti, dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'OMI, tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto ed il particolare momento di crisi del settore immobiliare, considerato lo stato di manutenzione dell'alloggio, ritiene che il valore dei beni oggetto di stima sia da quantificare nel modo seguente:

Unità immobiliare al F. 36. M.le 34 sub. 1:

Destinazione	Sup. lorda	Val. unitario	coeff.	Val. complessivo
PT (ufficio)	mq. 103	€ 650	1,00	€ 66.950
Valore complessivo intero, arrotondato				€ 66.950
Valore complessivo finale				€ 66.950

(euro sessantaseimilanovecentocinquanta).

-5. In una palazzina composta da tre unità immobiliari residenziali, un alloggio al piano primo (M.le 35/4) composto da soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, guardaroba, dispensa e ripostiglio per una SLP di circa mq. 214,50, oltre ad un balcone di circa 7,50 mq ed un terrazzo soprastante l'alloggio di circa 29 mq.

Il terrazzo è raggiungibile attraverso una scala in ferro, esterna.

La palazzina ha un accesso dalla strada, Via C. Colombo n. 2, oltre che dalla corte interna, comuni alle tre unità immobiliari. La struttura del fabbricato è in muratura, con scheletro in c.a., tetto in legno e copertura in tegole di cemento. Le facciate sono in mattoni faccia a vista.

L'altezza interna netta è di m. 2,94.

L'appartamento è dotato degli impianti (ed allacciamenti): idrico, fognario, riscaldamento, condizionamento, elettrico, gas di rete, citofono, telefono.

Il riscaldamento (con radiatori in ghisa) è di tipo autonomo, con caldaietta a gas installata nella cucina. Nel soggiorno è installato un camino a legna.

I pavimenti sono in ceramica in soggiorno, nella cucina e nei bagni; in moquette nelle camere ed in marmette di graniglia (cementine, di vecchio tipo) nel corridoio e nella camera guardaroba.

I bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica (in mediocre stato).

Pavimenti e rivestimenti sono in mediocre stato; parte delle pareti sono rivestite con una perlinatura in legno.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, persiane avvolgibili in pvc ed ulteriore serramento all'esterno in alluminio con doppio vetro.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti o energetica; la classe a cui appartiene l'alloggio è quasi certamente oltre la D/E (ad alto consumo).

Osservazioni.

I locali sono parzialmente ingombri di oggetti ed arredi di scarso valore.

L'inquinamento acustico provocato dalla vicinanza con la pista dell'aeroporto di Linate riduce sensibilmente il valore delle unità immobiliari la destinazione residenziale.

- Consistenza e valutazione.

Il sottoscritto perito pertanto, fatti gli opportuni accertamenti, dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'OMI, tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto ed il particolare momento di crisi del settore immobiliare, considerato lo stato di manutenzione dell'alloggio, ritiene che il valore dei beni oggetto di stima sia da quantificare nel modo seguente:

Unità immobiliare al F. 36, M.le 35 sub. 4:

Destinazione	Sup. lorda	Val. unitario	coeff.	Val. complessivo
P1 (resid.)	mq. 214,50	€ 600	1,00	€ 128.700
balcone	mq. 7,50	€ 600	0,25	€ 1.125
terrazzo	mq. 29	€ 600	0,25	€ 4.350
Valore complessivo intero, arrotondato				€ 134.175
Valore complessivo finale				€ 134.175

(euro centotrentaquattromilacentosettantacinque).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stante la posizione e conformazione del lotto, seppure vi siano destinazioni d'uso differenti, non si ritiene consigliabile la divisione dei beni in più lotti.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

- Lotto composto da 3 alloggi, un ufficio, capannone e locali accessori a destinazione produttiva in Peschiera Borromeo (Fraz. Canzo), Via C. Colombo n. 6 - (beni censiti al

F. 36: M.li 29+34/701, 35/701, 35/2, 35/4 e 34/1).

- 1. Fabbricati produttivi, (M.le 29 + 34/701) val. complessivo	€	733.900
- 2. Alloggio al PT, (M.le 35/701)	€	53.625
- 3. Alloggio al PT, (M.le 35/2)	€	55.275
- 4. Ufficio al PT, (M.le 34/1)	€	66.950
- 5. Alloggio al P1, (M.le 35/4)	€	134.175

Valore complessivo intero € **1.043.925**

Valore complessivo finale, arrotondato € **1.044.000**

- Consistenza e valutazione.

Il sottoscritto perito pertanto, fatti gli opportuni accertamenti, tenuti presenti i prezzi praticati nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto, ritiene che il valore complessivo dei fabbricati oggetto di stima, arrotondato, sia da quantificare in:

€ 1.044.000,00 (euro unmilionequarantaquattromila).

Novara, 21 giugno 2017.

Il tecnico

Arch. Paolo Beltarre

Allegati :

- 1) visure ed estratto di mappa catastali
- 2) planimetrie catastali - scala 1/200 + 1/500
- 3) estratto di PGT Peschiera Borromeo
- 4) planimetria generale di rilievo
- 5) visure Conservatoria Reg. Imm. di Novara - aggiornamento
- 6) preventivo ditte e smaltim. materiali
- 7) doc. fotografica (su supporto informatico)