

# PERIZIA ESTIMATIVA E DESCRITTIVA

IMMOBILI SITI IN SALUGGIA (VC), VIA CRESCENTINO 19

PROPRIETA': \_\_\_\_\_

La sottoscritta Arch. Elisabetta Lualdi, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n° 1110 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Busto Arsizio, con studio in Busto Arsizio corso XX Settembre 19, in relazione all'incarico professionale conferitomi dal Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore Unico della Società \_\_\_\_\_ srl con sede legale in Seregno Via \_\_\_\_\_ n. 6, dopo aver eseguito le necessarie attività di seguito elencate,

- Sopralluogo degli immobili;
- Accesso all'Ufficio provinciale dell'agenzia del Territorio per ispezioni catastali e ipotecarie;
- Accesso agli Uffici Tecnici Comunali;

espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni a cui è pervenuta.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI



Gli edifici sorgono a Saluggia (VC), sulla Strada Provinciale e precisamente in via Crescentino 19. La palazzina è costituita da tre piani fuori terra, serviti da ascensore. La parte residenziale dell'edificio è stata completamente alienata, mentre rimangono in capo alla proprietà due posti auto interni e due magazzini.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL SUB. 3 E 12



Trattasi di due posti auto interni alla corte comune, di uso privato e scoperti, della dimensione di circa 14 mq.  
Sono pavimentati in autobloccanti e delimitati nella loro consistenza da autobloccanti di colore diverso.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 22

L'immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Saluggia (cod. H725) al foglio 26, mappale 436 sub. 3 e sub. 12, categoria C/6.

In esito al sopralluogo effettuato, nonché in funzione dell'esame dell'inerente documentazione, si può affermare di aver riscontrato piena conformità tra quanto catastalmente denunciato e lo stato di fatto del luogo.

### STATO DI POSSESSO

Proprietà di 1/1

Immobile attualmente locato a terzi

con sede a Seregno – C.F.



## SCOPO DELLA STIMA

La Società \_\_\_\_\_ ha incaricato la scrivente di effettuare una perizia di descrizione e valutazione dell'immobile a scopo di compravendita. È del tutto evidente che l'aspetto economico dell'immobile che risponde al motivo pratico della stima è il valore di mercato, parametrato con edifici di simile stile costruttivo, di simile insediamento sul territorio e di simile impatto tecnologico.

## VALUTAZIONE CON METODO DI STIMA MONOPARAMETRICO

Si è potuta accertare la regolarità urbanistica dell'immobile e la rispondenza reale dei suoi dati catastali.

Riscontrato e verificato che:

- A) L'immobile attualmente è completamente ultimato in tutte le sue parti.
- B) L'immobile è gravato da un' ipoteca giudiziaria per €. 49.622,11 iscritta il 05/07/2016 .

## 1 - PREZZI MEDI DI MERCATO

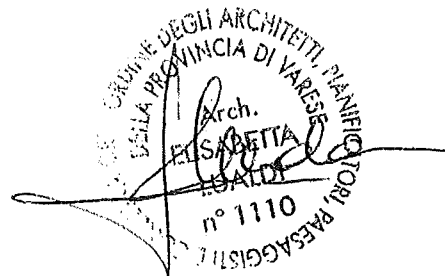
La richiesta economica da parte di operatori del settore edilizio e privati nella stessa zona attesta il prezzo tra €. 5.000,00 a corpo per immobili simili.

## 2 - CONTEGGI ESTIMATIVI

Si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- Determinazione del valore ordinario dell'immobile
- Correzione del valore ordinario in seguito allo sviluppo immobiliare eseguito dalla Società
- Andamento del settore immobiliare
- Calcolo del valore definitivo di stima
- Calcolo delle superfici come da progetto e planimetrie allegate:

Totale a corpo            n° 2 posti auto x €. 5.000,00 cad.            = €. 10.000,00



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n. VC0075750 del 27/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Saluggia

Via Crescentino

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 26

Particella: 436

Subalterno: 3

Compilata da:

Isritto all'albo:  
Geometri

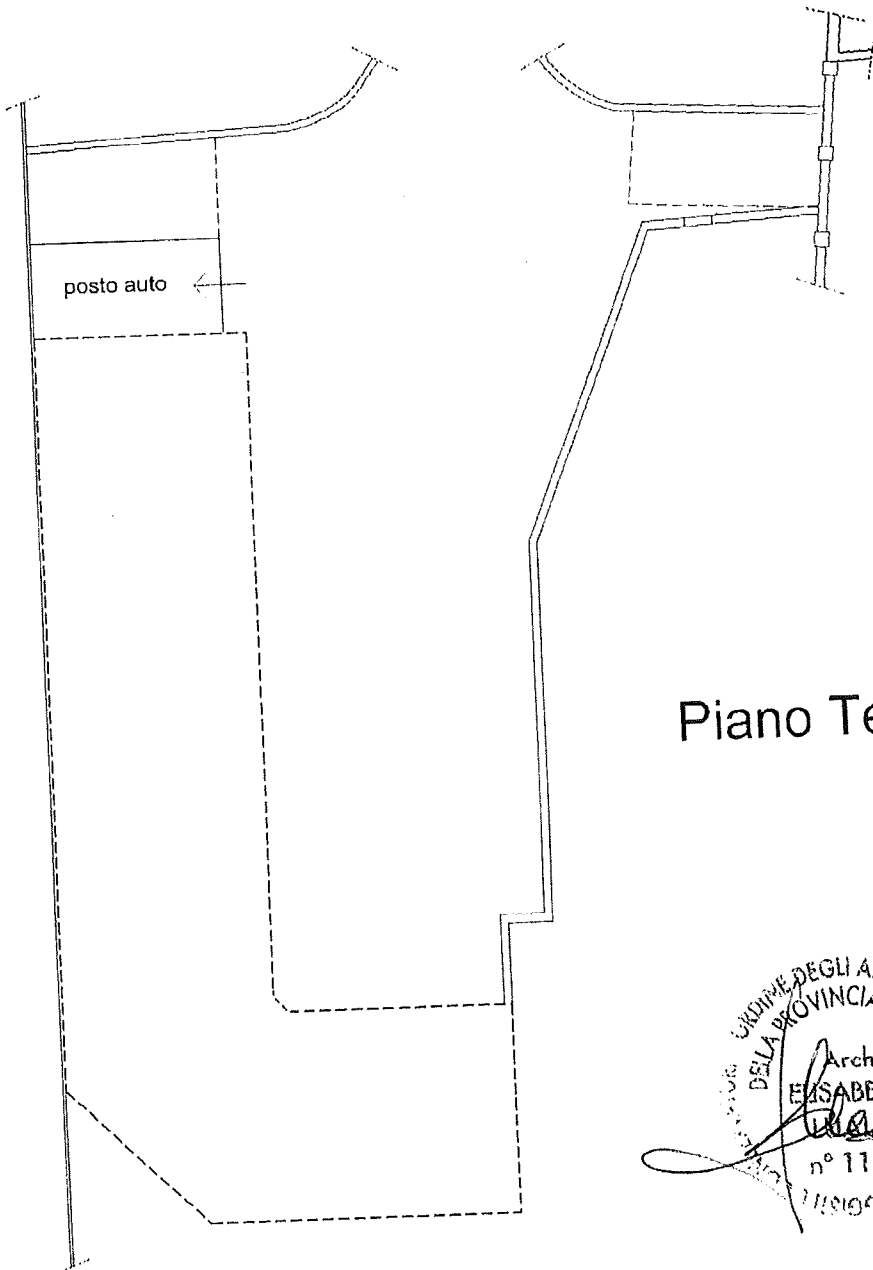
Prov. Novara

N. 2383

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2015 - Comune di SALUGGIA (H725) - < Foglio: 26 Particella: 436 - Subalterno 3 >  
VIA CRESCENTINO n. 19 piano: 1;



**Piano Terra**

Arch.  
**ESABETTA**  
n° 1110  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI VARESE  
FORN. PAESAGGISTI

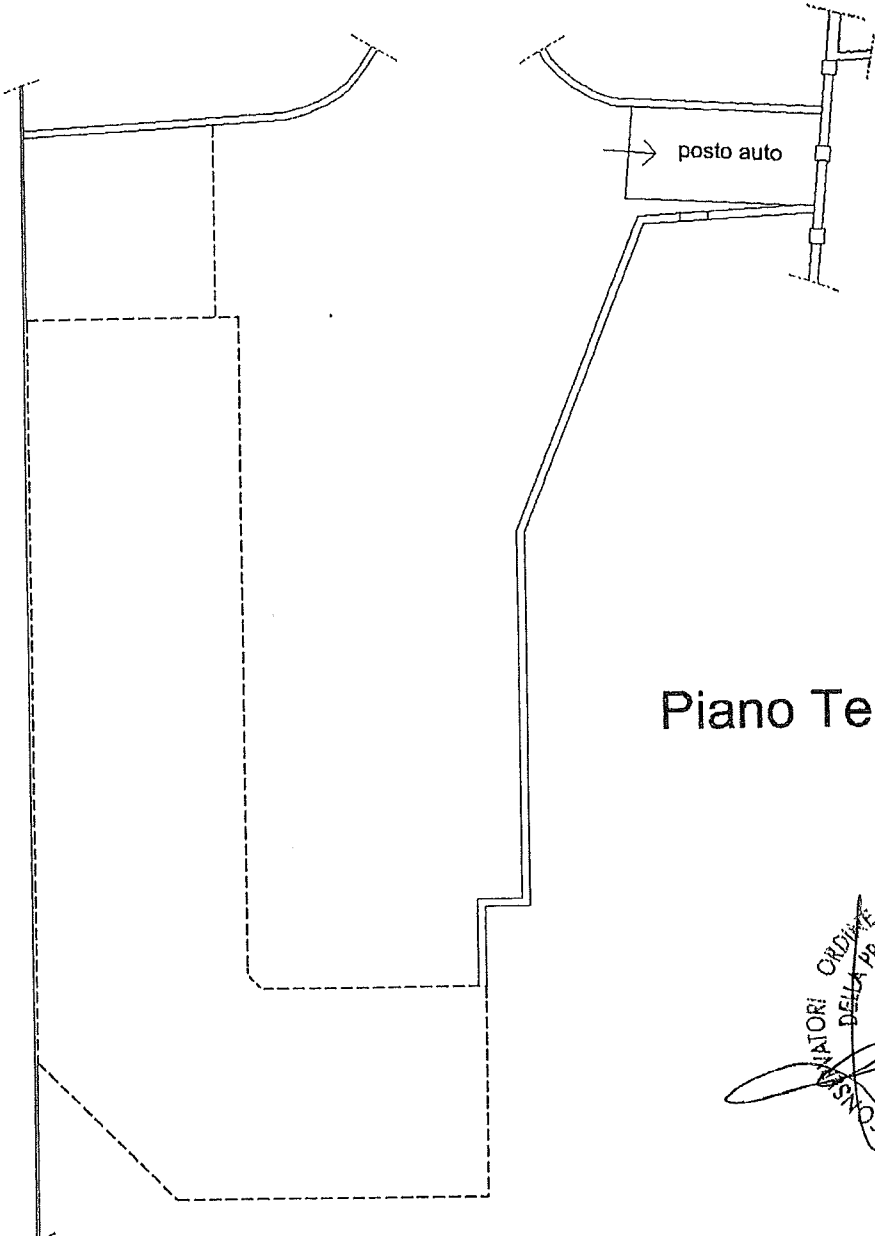


Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
ATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Saluggia Via Crescentino _____ civ. 19	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 26 Particella: 436 Subalterno: 12	Compilata da: Riccelli Deborah Iscritto all'albo: Geometri. Prov. Novara _____ N. 2383

n. 1 Scala 1:200



Piano Terra

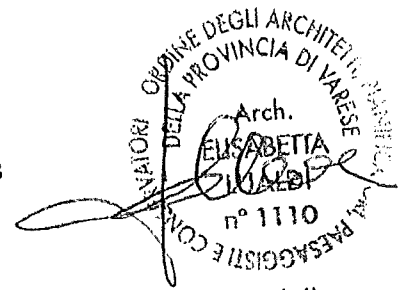
CONSIGLIERI ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI VARESE  
Arch. ELISABETTA  
TUALLA  
n° 1110  
CONSAGGIATI PAESAGGISTI

*Deborah Riccelli*  
NO DEI GEOMETRI  
GEOM  
DEBORAH  
RICCELLI  
N° 2383  
NOVARA



LOTTO 21

PERIZIA ESTIMATIVA  
ARCH. ELISABETTA LUALDI



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL SUB. 22 E 28

Trattasi di due depositi/magazzini interni alla costruzione, collocati a piano interrato della dimensione quello relativo al sub. 22 di circa 32 mq. e quello relativo al sub 28 di circa 12 mq. Sono finiti ad intonaco ed il pavimento è in ceramica. Sono completi di impianto elettrico.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Saluggia (cod. H725) al foglio 26, mappale 436 sub.22 e sub. 28, categoria C/2.

In esito al sopralluogo effettuato, nonché in funzione dell'esame dell'inerente documentazione, si può affermare di aver riscontrato piena conformità tra quanto catastalmente denunciato e lo stato di fatto del luogo.

## STATO DI POSSESSO

Proprietà di 1/1 (

con sede a Seregno - C.F.

Immobile attualmente locato a terzi

## SCOPO DELLA STIMA

La Società \_\_\_\_\_ ha incaricato la scrivente di effettuare una perizia di descrizione e valutazione dell'immobile a scopo di compravendita. È del tutto evidente che l'aspetto economico dell'immobile che risponde al motivo pratico della stima è il valore di mercato, parametrato con edifici di simile stile costruttivo, di simile insediamento sul territorio e di simile impatto tecnologico.

## VALUTAZIONE CON METODO DI STIMA MONOPARAMETRICO

Si è potuta accertare la regolarità urbanistica dell'immobile e la rispondenza reale dei suoi dati catastali.

Riscontrato e verificato che:

- C) L'immobile attualmente è completamente ultimato in tutte le sue parti.
- D) L'immobile è gravato da un' ipoteca giudiziaria per €. 49.622,11 iscritta il 05/07/2016 .

## 1 - PREZZI MEDI DI MERCATO

La richiesta economica da parte di operatori del settore edilizio e privati nella stessa zona attesta il prezzo di €. 650,00/mq., relativo allo 0,33% del prezzo d'acquisto della residenza.

## 2 – CONTEGGI ESTIMATIVI

Si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- Determinazione del valore ordinario dell'immobile
- Correzione del valore ordinario in seguito allo sviluppo immobiliare eseguito dalla Società
- Andamento del settore immobiliare
- Calcolo del valore definitivo di stima
- Calcolo delle superfici come da progetto e planimetrie allegate:

Mq. 32 (sub. 22)	mq. 32 x € 650,00/mq.	= €.	20.800,00
Mq. 12 (sub. 28)	mq. 12 x € 650,00/mq.	= €.	7.800,00



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n. VC0075750 del 27/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Saluggia

Via Crescentino

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 26  
Particella: 436  
Subalterno: 22

Compilata da: h

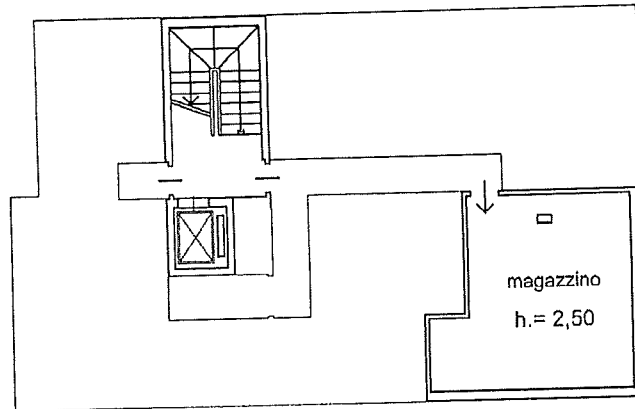
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Novara

N. 2383

Scheda n. 1

Scala 1:200



**Piano Interrato**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
 DELLA PROVINCIA DI VARESE  
 Arch.  
 ELISABETTA  
 n° 1110  
 INGEGNERI, PAESAGGISTI E CONSULENTI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di SALUGGIA(H725) - < Foglio: 26 Particella: 436 - Subalterno 22 >  
VIA CRESCENTINO n. 19 piano: SI;

Ultima Planimetria in atti



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0118858 del 10/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Saluggia

Via Crescentino

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 26

Particella: 436

Subalterno: 28

Compilata da:

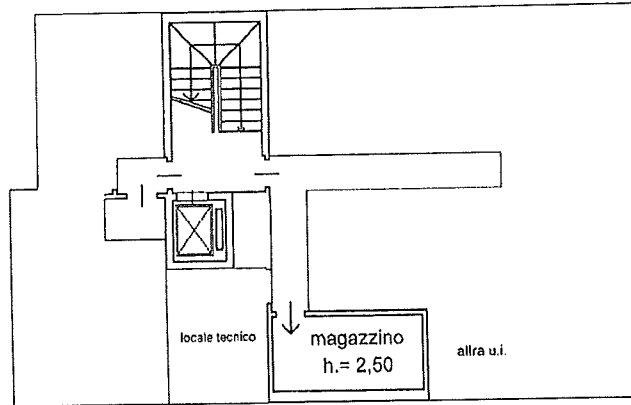
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Novara

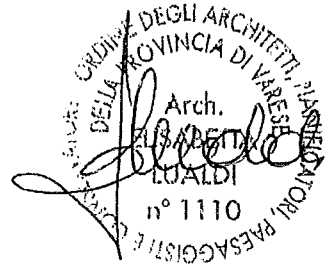
N. 1413

Scheda n. 1

Scala 1:200

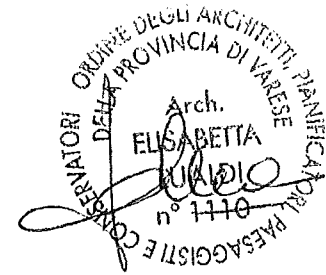


Piano Interrato



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di SALUGGIA(H1725) - < Foglio: 26 Particella: 436 - Subalterno 28 >  
VIA CRESCENTINO n. 19 piano: SI;

Ultima Planimetria in atti



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL SUB. 25



Trattasi di ente urbano.

Con la dicitura "Ente Urbano" il catasto ci indica che invece di cercare tra i terreni bisogna cercare tra i fabbricati. Ente Urbano non vuol dire ente pubblico, ma indica semplicemente che la **destinazione del terreno è variata** da suolo agricolo a suolo utilizzato ad altri fini. Il terreno è diventato un cortile adiacente fabbricati oppure ha ricevuto modifiche tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli e su cui verrà costruito un fabbricato. L'aggettivo "Urbano" indica proprio la diversità tra terreno agricolo e terreno con finalità non agricole, ma appunto urbane, come le attività industriali, artigianali, commerciali o altre.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Saluggia (cod. H725) al foglio 26, mappale 436 sub.25 di mq. 154.

In esito al sopralluogo effettuato, nonché in funzione dell'esame dell'inerente documentazione, si può affermare di aver riscontrato piena conformità tra quanto catastalmente denunciato e lo stato di fatto del luogo.

### STATO DI POSSESSO

Proprietà di 1/1 [redacted] con sede a Seregno – C.F. [redacted]  
Immobile attualmente locato a terzi

### SCOPO DELLA STIMA

La Società [redacted] ha incaricato la scrivente di effettuare una perizia di descrizione e valutazione dell'immobile a scopo di compravendita. È del tutto evidente che l'aspetto economico dell'immobile che risponde al motivo pratico della stima è il valore di mercato, parametrato con edifici di simile stile costruttivo, di simile insediamento sul territorio e di simile impatto tecnologico.

## VALUTAZIONE CON METODO DI STIMA MONOPARAMETRICO

Si è potuta accertare la regolarità urbanistica dell'immobile e la rispondenza reale dei suoi dati catastali.

Riscontrato e verificato che:

- E) L'immobile attualmente è completamente ultimato in tutte le sue parti.
- F) L'immobile è gravato da un' ipoteca giudiziaria per €. 49.622,11 iscritta il 05/07/2016 .

### 1 - PREZZI MEDI DI MERCATO

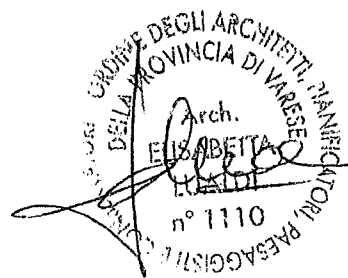
La richiesta economica da parte di operatori del settore edilizio e privati nella stessa zona attesta il prezzo di €. 200,00/mq., relativo allo 0,10% del prezzo d'acquisto della residenza.

### 2 - CONTEGGI ESTIMATIVI

Si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- Determinazione del valore ordinario dell'immobile
- Correzione del valore ordinario in seguito allo sviluppo immobiliare eseguito dalla Società
- Andamento del settore immobiliare
- Calcolo del valore definitivo di stima
- Calcolo delle superfici come da progetto e planimetrie allegate:

Mq. 154 (sub. 25)      mq. 154 x €. 200,00/mq.      = €. 30.800,00



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vercelli

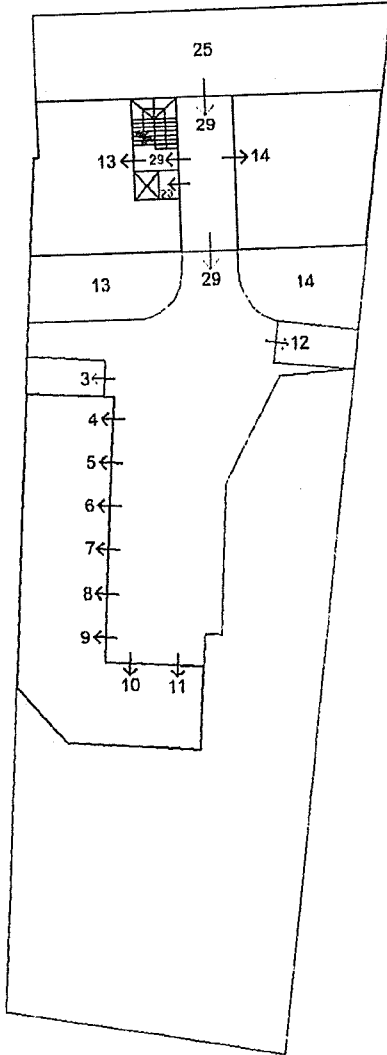
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	la
Isritto all'albo:	Architetti
Prov. Novara	N. 1413

Protocollo n. VC0014006 del 04/02/2009

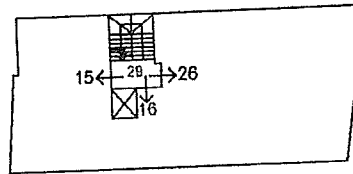
Comune di Saluggia  
Foglio: 26 Particella: 436

Tipo Mappale n. del  
Scala 1' : 500

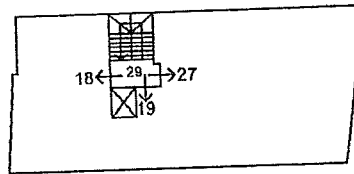
Dimostrazione grafica dei subalterni



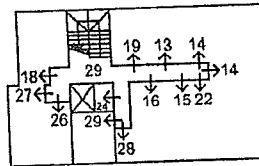
Piano Terra



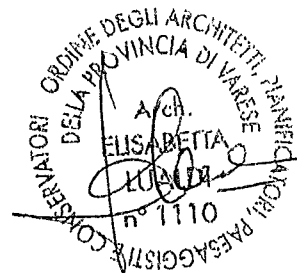
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Interrato



Ultima Planimetria in atti

CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 13/07/2016 - Comune di SALUGGIA (H/25) - < Foglio: 26 Particella: 436 - Elaborato planimetrico