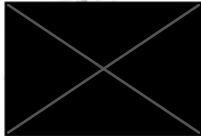


# VALUTAZIONE IMMOBILIARE





# VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**Proprietà:** Impresa edile [REDACTED]

**Ubicazione:** Borgomanero – Via Principe Umberto 58/c

## VALUTAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO SITO IN BORGOMANERO

Premessa: la perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un'area urbana ubicata nel Comune di Borgomanero.

Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], ha effettuato sul posto un visita allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

### PARTE PRIMA: Incarico, identificazione dell'immobile oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità.

**1.1 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committenti:** I dati catastali del terreno di proprietà dell'Impresa edile [REDACTED], interessati dalla presente perizia di stima, sono esposti nella seguente tabella:

Tabella dati catastali - Comune di Borgomanero:

foglio: 3    partic.: 1274    Sub.: //    Cat.: F/1    class.: //    cons.: 123 mq.    Rendita: //

ovvero F01 = La categoria F01 identifica un'Area Urbana, ovvero generalmente una superficie di distacco da corti comuni, dalla forte valenza urbana e quindi non considerabile ed accatastabile come terreno agricolo.

**1.2 - Identificazione immobile:** Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel piano del governo del territorio vigente del comune di Borgomanero, è stato possibile stabilire che l'area urbana interessata dalla stima ricade in area RES\_C - area normativa residenziale consolidata - Art.21 ed è sottoposta a vincolo Fascia cimitero - fasce di rispetto - fascia di rispetto cimiteriale – Art.36.



[REDACTED]

**1.3 - Peculiarità dell'immobile oggetto di stima:** Il terreno oggetto di stima di cui al paragrafo 1.1, trattasi di giardino di forma regolare e pianeggiante, è piantumato, recintato con accesso esclusivo solo dall'unità immobiliare censita al NCU Fg.3 Map 1262 Sub 4.

Confini a nord con l'appartamento NCU Fg.3 Map 1262 Sub 4, ad est con map. 1275 a ovest con il map. 1273 e a sud con in parte il map. 1079 e in parte map. 1072.

Il terreno è derivato dal frazionamento di un terreno per la costruzione del condominio.

## **PARTE SECONDA: Criterio di stima e valutazione**

**2.1-Criterio di stima adottato:** Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Si ritiene di dover adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportuni comodi o scomodi, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dell'immobile come in appresso esposto.



**2.2 – Valutazione:** L'immobile oggetto di stima è un terreno curato, piantumato utilizzato come giardino è in buone condizioni di manutenzione, pianeggiante e di forma regolare di circa 123 mq, privo di coltura redditizia.

Per i valori estrinseci è stato tenuto conto che il terreno si trova in Borgomanero loc. San Marco.

Il terreno si trova al piano terreno del condominio [redacted] ma per conformazione in questo momento ha come unico accesso il portico dell'unità immobiliare Fg.3 Map. 1262 Sub 4. In fase di valutazione vengono considerati degli scomodi e comodi che influenzano il valore dell'immobile in negativo o in positivo.

Scomodi: L'u.i., in considerazione che nasce dal frazionamento del lotto originario e che oggi si presenta ad uso PRATO, non ha libero e comodo accesso, se non dall'u.i. sopra identificata.

Comodi: U.i. costituente esclusivamente da un terreno con forma regolare, pianeggiante.

Alla luce di quanto sopra, non si può ritenere come unità di partenza i dati di riferimento dei valori agricoli medi dell'ufficio provinciale di Novara riferita all'annualità 2023 pari a:

PRATO → € 15400 / Ha

In considerazione della limitata pezzatura, in relazione della sua natura di valenza urbana si dovrà procedere ad una stima indiretta.

Dall'esperienza del sottoscritto, per l'immobile sopra descritto, tenuto conto degli scomodi e dei comodi alla data del 22/10/2024, si ritiene di poter assegnare un valore pari a 10,00€/mq.

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato, risulta essere così determinato:

€ 10,00/mq → 123mq x 10,00€= 1.230,00€ (milleduecentotrenta/00 Euro)





TRIBUNALE DI VERBANIA  
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n.

2443/2024

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 30 del mese di ottobre nel Tribunale di Verbania.  
Avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso il

[REDACTED] il quale chiede di  
asseverare la perizia che precede.

Avvertito il componente dell'obbligo di dire la verità, accertatane l'identità, questi dichiara:

"Consapevole delle responsabilità giuridiche che ho assunto nello svolgimento dell'incarico, dichiaro di aver adempiuto alle operazioni affidatemi senza altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DICHIARANTE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

[REDACTED]



[REDACTED]

N.B. L'UFFICIO NON ASSUME ALCUNA RESPONSABILITA' PER QUANTO RIGUARDA IL CONTENUTO DELLA PERIZIA ASSEVERATA CON IL GIURAMENTO DI CUI SOPRA.

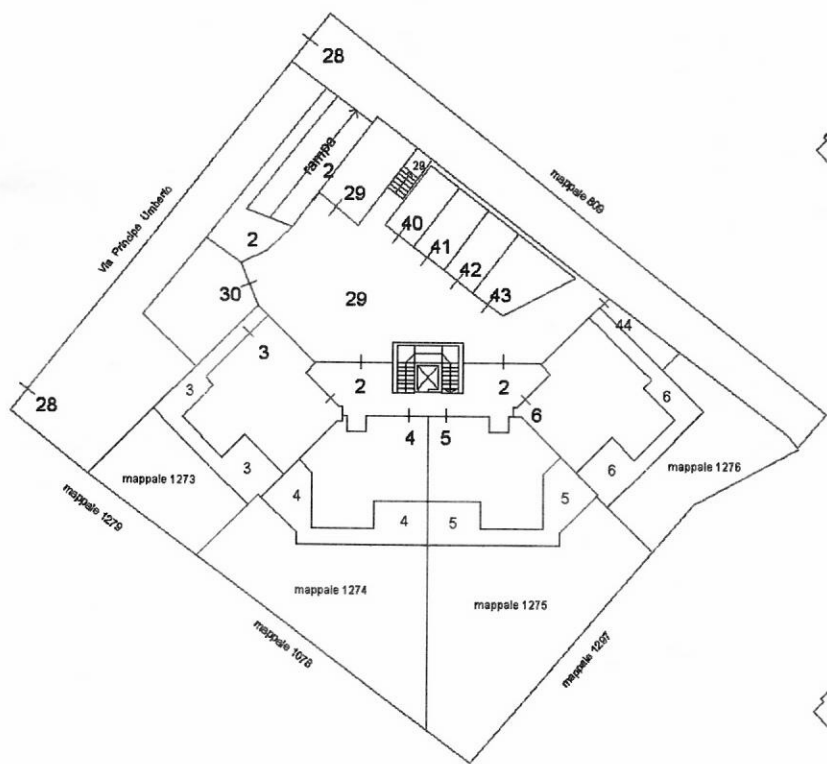
[REDACTED]

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Novara**

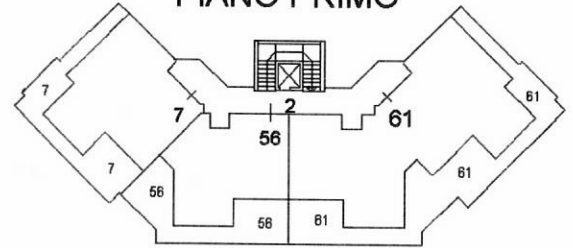
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
██████████  
██████████  
██████████  
Prov. Novara N. 635

Comune di Borgomanero  
Sezione: Foglio: 3 Particella: 1262  
Protocollo n. NO0058682 del 21/11/2022  
Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

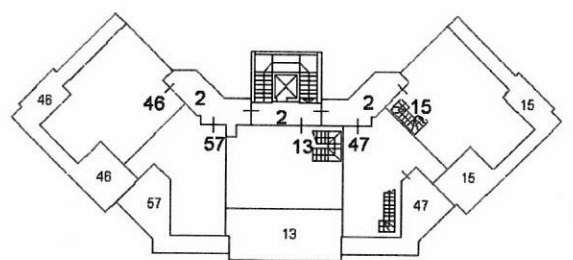
**PIANO TERRA**



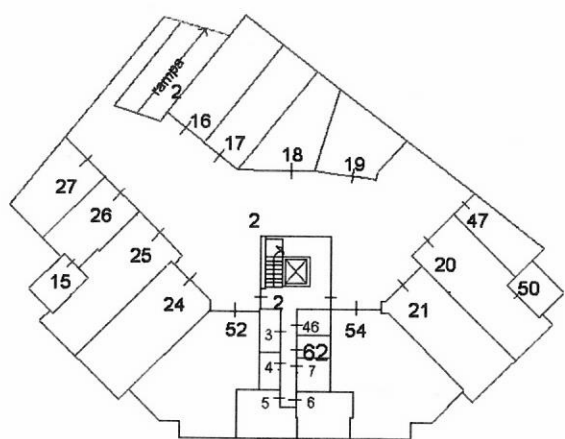
**PIANO PRIMO**



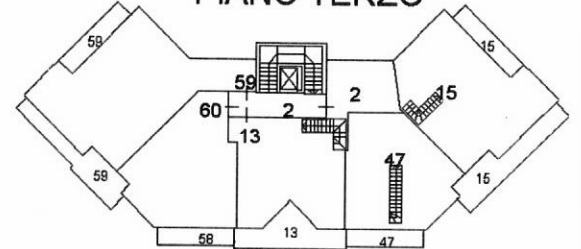
**PIANO SECONDO**



**PIANO INTERRATO**



**PIANO TERZO**



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2024 - Comune di BORGOMANERO(B019) - < Foglio 3 Particella 1262 >