

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

(N. 63/2019)

GIUDICE DELEGATO: DOTT. NICOLA TRITTA
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA PAOLA DAFFARA

PERIZIA ESTIMATIVA

DI IMMOBILI

SITI IN CASTELLETTO TICINO (NO)

VIA STAZIONE, N.4

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI



 INDICE

| | |
|---|----|
| Premessa | 3 |
| Descrizione sommaria degli immobili | 3 |
| Ubicazione degli immobili..... | 3 |
| Proprietà..... | 3 |
| Identificazione catastale | 4 |
| Confini | 4 |
| Descrizione dei beni | 5 |
| Sussistenza di pericoli e/o inquinanti | 6 |
| Caratteristiche dimensionali | 6 |
| Vincoli ed oneri | 7 |
| Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli | 8 |
| Inquadramento in regime condominiale | 8 |
| Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica | 9 |
| Stato di possesso degli immobili..... | 10 |
| Formazione di lotti | 10 |
| Metodo di stima | 10 |
| Stima | 12 |
| Riepilogo totali..... | 17 |
| Considerazioni finali..... | 17 |

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica.
- Allegato 2: Documentazione catastale.
- Allegato 3: Relazione notarile.



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giulio Cambieri con studio a Novara in via G. Carducci n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Novara al n. 2752, a seguito di incarico professionale ricevuto in data 04 febbraio 2020 dalla dott.ssa Paola Daffara, curatore del fallimento di _____ (di seguito denominato "Fallimento"), con sede _____ a seguito di giuramento di rito prestato innanzi il Cancelliere, dott.ssa Eva Tencalla, in data 10 febbraio 2020, espletate le dovute indagini e sopralluoghi relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia sono parte degli immobili in proprietà del Fallimento, nello specifico alcuni immobili ricadenti nel comune di Castelletto Ticino (NO) e più precisamente:

- n. 3 depositi;
- n. 10 posti auto.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come sopra enunciato tutti gli immobili in oggetto sono siti nel Comune di Castelletto Ticino (NO) in via Stazione al civico 4, area posta nella prima cintura esterna al centro storico del paese a vocazione prettamente residenziale e completamente urbanizzata; degna di nota è l'immediata vicinanza della stazione ferroviaria.

PROPRIETÀ

Alla data odierna gli immobili di cui in oggetto risultano in piena proprietà della _____; tali beni derivano da una riattazione di fabbricati precedenti pervenuti con atto di compravendita ricevuto dal dott. Paolo Pedrazzoli, notaio in Novara (NO), del 15/01/2008 rep. n. 60771/25055, trascritto a Novara il 01/02/2008 al n. 1927/1284; il tutto come meglio specificato nella relazione notarile redatta per la Procedura dal notaio Cristina Bertoncelli in Novara del 18/09/2020 e qui allegata.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelletto Ticino (NO) come segue:

| <i>Foglio</i> | <i>Mappale</i> | <i>Subalterno</i> | <i>Categoria</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Superficie</i> | <i>Rendita</i> |
|---------------|----------------|-------------------|------------------|---------------|--------------------|-------------------|----------------|
| 21 | 14 | 19 | C/2 | 1 | 145 mq | 162 mq | 134,79 |
| 21 | 14 | 24 | C/2 | 1 | 63 mq | 71 mq | 58,57 |
| 21 | 14 | 25 | C/2 | 1 | 10 mq | 11 mq | 9,30 |
| 21 | 947 | 1 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |
| 21 | 947 | 2 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |
| 21 | 947 | 3 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |
| 21 | 947 | 4 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |
| 21 | 947 | 5 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |
| 21 | 947 | 6 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |
| 21 | 947 | 7 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |
| 21 | 947 | 8 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |
| 21 | 947 | 9 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |
| 21 | 947 | 10 | C/6 | 1 | 13 mq | 13 mq | 26,86 |

Dal confronto tra lo stato esistente e quanto contenuto nelle schede catastali di cui sopra, si sono rilevate lievi difformità che comunque non richiedono l'obbligo di variazione planimetrica in quanto non incidono sullo stato, la consistenza e l'attribuzione di categoria e classe, così come previsto dalla Circolare Agenzia del Territorio n.2 del 09/07/2010.

CONFINI

Vengono sotto riportate le coerenze di confine di ogni singolo immobile e/o area facente corpo unico da nord in senso orario.

- Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 19: via Pertini, via della Stazione, sub. 20, sub. 28, sub. 36.



- Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 24: terrapieno su via Pertini, terrapieno su Via della Stazione, sub. 21, sub. 31, sub. 30, sub. 26.
- Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 25: sub. 30, sub. 23, terrapieno, sub. 30.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 1: mappale 14, sub. 12, sub. 2.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 2: mappale 14, sub. 1, sub. 12, sub. 3.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 3: mappale 14, sub. 2, sub. 12, sub. 4.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 4: mappale 14, sub. 3, sub. 12, sub. 5.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 5: mappale 14, sub. 4, sub. 12, sub. 6.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 6: mappale 14, sub. 5, sub. 12, sub. 7.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 7: mappale 14, sub. 6, sub. 12.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 8: mappale 14, sub. 12, sub. 9.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 9: mappale 14, sub. 8, sub. 12, sub. 10.
- Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 10: mappale 14, sub. 9, sub. 12, sub. 11.

DESCRIZIONE DEI BENI

Tutti gli immobili di cui sopra fanno parte di un complesso condominiale realizzato dalla stessa Fallita e terminato nell'anno 2011. Il complesso realizzato con strutture in cemento armato in opera presenta discrete finiture generali e versa in buone condizioni manutentive.

Sottotetto Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 19

Trattasi di un locale di sottotetto non abitabile destinato a deposito e posto al piano primo; esso è raggiungibile tramite il vano scala non servito da ascensore e si accede allo stesso tramite una porta posta lungo un corridoio comune di disimpegno.

Il sottotetto non presenta alcun tipo di finitura, pertanto può essere definito allo stato "rustico"; al suo interno inoltre la fruibilità è limitata dalla presenza sia di tutta la grossa orditura lignea costituente la struttura di supporto della copertura, sia dalla presenza di passaggi di canne di esalazione e/o fumaria provenienti dai piani sottostanti.

Cantina Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 24

Trattasi di un locale cantina di ampie dimensioni posto al piano interrato e raggiungibile tramite il vano scala principale servito da ascensore. Il locale presenta finiture tipiche di un locale cantinato ma comunque di buon livello, vi è infatti pavimentazione in battuto di cemento, impiantistica essenziale elettrica con canaline a vista e porta di ingresso metallica tipo "multiuso".



Cantina/Sottoscala Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 25

Trattasi di un piccolo locale cantina ricavato in una porzione di sottoscala posto al piano interrato e raggiungibile tramite il vano scala principale servito da ascensore. Il locale, avente inevitabilmente andamento del soffitto a rastremare in quanto di sottoscala, presenta finiture tipiche di un locale cantinato ma comunque di buon livello, vi è infatti pavimentazione in battuto di cemento, impiantistica essenziale elettrica con canaline a vista e porta di ingresso metallica tipo "multiuso". Degna di segnalazione è la presenza, all'interno del locale stesso, di impiantistica condominiale comune (presumibilmente trattasi di centralino citofonico).

Posti auto Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterni da 1 a 10 compresi

Trattasi di 10 posti auto realizzati sul Mappale 947 che è posto lungo il confine sud del complesso condominiale di cui trattasi; l'accesso agli stessi avviene tramite un passo carraio dalla via pubblica protetto da sbarra automatizzata. I posti auto, di congrue dimensioni, hanno pavimentazione in autobloccanti. Si precisa che i posti auto contraddistinti con i Subalterni 8, 9 e 10 risultano coperti in quanto sopra di essi è stata realizzata una copertura in telo plastico sorretta da una struttura metallica in acciaio zincato.

SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

Durante i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto all'interno dell'area comune e degli immobili non sono emerse evidenti situazioni che possano far presupporre delle manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI***Sottotetto Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 19***

| | <i>Superficie lorda</i> | <i>Superficie calpestabile</i> |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|
| Vani principali | 162,39 mq | 145,07 mq |



Cantina Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 24

| | <i>Superficie lorda</i> | <i>Superficie calpestabile</i> |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|
| Vani principali | 71,20 mq | 63,41 mq |

Cantina/Sottoscala Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 25

| | <i>Superficie lorda</i> | <i>Superficie calpestabile</i> |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|
| Vani principali | 11,57 mq | 8,58 mq |

Posti auto Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterni da 1 a 10 compresi.

| | <i>Superficie lorda</i> | <i>Superficie calpestabile</i> |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|
| Vani principali | 13,11 mq | 13,11 mq |

Si precisa che le misurazioni di cui sopra potrebbero essere suscettibili di variazione in quanto i dati metrici sono stati dedotti dalle planimetrie catastali poiché il sottoscritto non ha a disposizione tavole grafiche quotate corrispondenti al corretto stato di fatto pertanto, per effettuare l'esatta determinazione delle superfici, a seguito di dettagliato rilievo, necessiterebbe di una restituzione grafica non espressamente richiesta nell'incarico.

| |
|-------------------------|
| VINCOLI ED ONERI |
|-------------------------|

Alla data odierna non si rilevano particolari vincoli o oneri gravanti sugli immobili stessi, fatta eccezione di quelli derivanti dal regime condominiale in cui insistono e di cui si darà maggior dettaglio nei successivi paragrafi.

Unica nota è, come già sopra descritto, la presenza di impiantistica comune condominiale all'interno dell'unità sub. 25.



TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

Si specifica che, visto l'incarico affidato dalla Procedura al notaio Cristina Bertoncelli per la redazione di Relazione Notarile, essendo pertanto tale argomentazione già stata ampiamente trattata, anche in un'ottica di contenimento dei costi procedurali, il sottoscritto rimanda alla relazione notarile stessa del 18/09/2020 qui allegata.

INQUADRAMENTO IN REGIME CONDOMINIALE

Gli immobili di cui in oggetto sono facenti parte di un condominio denominato "GOLDEN GREEN" con sede a Castelletto Sopra Ticino (NO) in via Stazione n. 4 (c.f. 940620033), amministrato attualmente dall'avv. Marco Trincherà ivi avente studio professionale.

Agli immobili di cui al mappale 14 subalterno 19 e 24 sono stati attribuiti rispettivamente 56,574 e 24,580 millesimi; alle altre unità immobiliari non risultano attribuite quote millesimali di comproprietà.

Alla luce di quanto sopra, vista la mancata attribuzione di quote millesimali ad alcuni immobili, le sole unità immobiliari ricomprese nei conteggi condominiali risultano le unità sub. 19 e 24.

Da quanto pervenuto dall'Amministratore, alla data del 09/12/2020, per gli immobili di cui sopra, emergono i seguenti dati:

| | Sub. 19 | Sub. 24 |
|--|------------|------------|
| Spesa a consuntivo sostenuta nell'anno 19/20 | € 1.621,29 | € 717,96 |
| Spesa a preventivo 20/21 | € 865,40 | € 957,26 |
| Fondo di riserva al 30/04/2020 | € 2.040,40 | € 1.044,65 |
| Morosità maturata alla data odierna | € 4.539,80 | € 1.850,48 |

Si precisa che, per quanto attiene il sub. 24, l'attuale occupante versa direttamente al Condominio la propria quota spese spettante come inquilino.

Alla data odierna sono inoltre state deliberate spese straordinaria per manutenzione pompa di calore (€ 6.762,00 + IVA) e sostituzione contabilizzatori calore (importo non definito); il tutto come da delibera condominiale del 05/08/2020.

Oggi il Condominio, oltre all'insinuazione nella Procedura per cui si rende la presente, è parte nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 269/17 pendente avanti al Tribunale di Novara per recupero spese condominiali insolute.



INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Come già preannunciato tutti gli immobili sono facenti parte di un unico complesso condominiale; nello specifico per il compendio sono stati richiesti e rilasciati dal Comune di Castelletto Ticino, i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 131/2008 del 28/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività per variante alla precedente n. 7/2010 del 13/01/2010.

Al termine dei lavori è stato inoltre rilasciato regolare certificato di Abitabilità con prot. n. 0011437 del 20/04/2011.

Per quanto attiene gli immobili di cui in oggetto, dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli di cui sopra, si sono riscontrate alcune difformità che, a titolo indicativo e non esaustivo, verranno qui elencate; successivamente verranno indicate le possibilità di regolarizzazione e/o la necessità di messa in pristino.

Sottotetto Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 19

Il sottotetto non risulta regolare in quanto negli elaborati di cui alla Variante ultima non sono state indicate le pilastrate interne ed anche la distribuzione interna non è conforme. Si ritiene che per la regolarizzazione di tali difformità possa essere presentata regolare domanda di sanatoria nei termini previsti per legge.

Cantina Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 24

L'immobile risulta regolare.

Cantina/Sottoscala Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 25

L'immobile risulta regolare.

Posti auto Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterni da 1 a 10 compresi.

La realizzazione di tali posti auto risulta regolare fatta eccezione per quanto attiene la presenza della tettoia a sbalzo già sopra menzionata posta a copertura dei posti auto sub. 8, 9 e 10. Il sottoscritto alla data odierna non è in grado di verificare la possibilità di sanatoria della struttura stessa in quanto rientrando oltretutto nella fascia di rispetto della linea ferroviaria; per tale motivo, in un'ottica di estimazione prudentiale, il sottoscritto farà considerazione dei costi necessari per la rimozione della tettoia stessa.

Si precisa che tutte le considerazioni di cui sopra sono state svolte senza considerazione di eventuali diritti di terzi qui oggi non desumibili; dei costi necessari alle regolarizzazioni e/o messe in ripristino di cui sopra ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.



STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data odierna alcuni degli immobili in oggetto risultano occupati; viene sotto riportato il puntuale elenco degli stessi con i dettagli degli occupanti e del relativo titolo.

Sottotetto Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 19

Il sottotetto alla data odierna è occupato senza titolo con oggetti vari e mobilio riconducibili presumibilmente ad alcuni condomini del condominio stesso che utilizzano tale spazio come deposito comune.

Cantina Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 24

Alla data odierna il locale cantinato è occupato senza titolo dal comune di Castelletto Ticino che ha ivi un deposito dei Vigili Urbani, tale occupazione consiste in un retaggio derivante da un precedente contratto di affitto che il Comune di Castelletto aveva in essere con Sorim S.r.l. che però alla data odierna risulta scaduto.

Cantina/Sottoscala Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 25

L'immobile risulta libero.

Posti auto Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterni da 1 a 10 compresi.

I posti auto alla data di sopralluogo erano pressoché tutti occupati senza titolo; i posti contraddistinti dal sub. 1 al sub. 7 erano occupati con auto riconducibili ai condomini mentre i posti 8, 9, 10 erano occupati dai mezzi dei vigili urbani per le medesime ragioni già sopra elencate per la cantina sub. 24.

FORMAZIONE DI LOTTI

Considerata l'entità dei beni di cui in oggetto e la loro ripetitività il sottoscritto, negli interessi della Procedura, ritiene che i beni debbano essere venduti ognuno singolarmente e pertanto ognuno costituente un singolo lotto.

METODO DI STIMA

Preso atto che gli immobili di cui in oggetto derivano da una edificazione recente, il sottoscritto ritiene che la metodologia di stima più corretta sia quella per comparazione in quanto ritenuta la più efficace al fine di individuare una esatta estimazione.

Il valore di mercato verrà pertanto calcolato mediante una moltiplicazione della superficie denominata "commerciale" per il valore unitario al mq di riferimento.



La superficie commerciale è misurata secondo il criterio di cui al D.P.R. n. 138/98 - Allegato C cioè, a titolo indicativo e non esaustivo, al lordo delle murature interne e perimetrali, con il 50% delle superfici di vani accessori comunicanti, con il 30% della superficie di terrazzi e balconi, con il 25% della superficie di vani accessori non comunicanti e, per eventuali aree esterne, viene conteggiata una superficie del 10% sino alla concorrenza dei vani principali; la eventuale restante parte al 2%.

Per quanto attiene l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alla superficie commerciale, il sottoscritto ha reperito dei valori medi di mercato derivanti da contrattazioni private; tali valori sono stati poi mediati dal sottoscritto in considerazione delle intrinseche caratteristiche di ogni singolo bene.

Ulteriore considerazione va posta in riferimento alla condizione manutentiva degli immobili; tale considerazione verrà valutata mediante un apprezzamento o deprezzamento percentuale del valore su calcolato.

La stima prosegue poi in conseguenza di particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione urbanistica e/o catastalmente o riferita a lavori di messa in pristino. Tale considerazione avviene mediante lo scorporo dei costi ipotizzabili necessari alla regolarizzazione delle situazioni.

Un'ultima considerazione viene poi posta in considerazione dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti che non sono ad oggi visibili e/o riscontrabili; tale considerazione avverrà mediante un abbattimento forfettario.



| |
|--------------|
| STIMA |
|--------------|

*Sottotetto Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 19**Calcolo superficie commerciale*

| | | | |
|---|----|--------|--|
| - Superficie vani principali al lordo di murature | mq | 162,39 | |
| mq 75,36 x 100% | | | |
| Totale superficie commerciale | mq | 162,39 | |
| Arrotondato a | mq | 162,00 | |

Calcolo valore di riferimento

| | | | |
|--|------|--------|--|
| - Superficie commerciale espressa in mq | mq | 162 | |
| - Valore di riferimento di edificio al nuovo avente la stessa destinazione d'uso | €/mq | 100 | |
| Valore totale al nuovo | € | 16.200 | |

| | | | |
|--|---|--------|--|
| - Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona - 10% | | | |
| (€ 16.200 x - 10%) | € | 1.620 | |
| - Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino | € | 1.000 | |
| Totale | € | 13.580 | |

| | | | |
|---|---|-----------------------------|--|
| - Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti | | | |
| (€ 13.580 x -20%) | € | - 2.716 | |
| TOTALE | € | 10.864 | |
| ARROTONDATO A | € | 11.000 | |
| | | <i>(Undicimila/00 Euro)</i> | |



*Cantina Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 24**Calcolo superficie commerciale*

| | | | |
|--|-------------------------------|----|-------|
| - Superficie vani principali al lordo di murature mq 71,20 x 100% | | mq | 71,20 |
| | Totale superficie commerciale | mq | 71,20 |
| | Arrotondato a | mq | 71,00 |

Calcolo valore di riferimento

| | | | |
|--|------------------------|------|---------------------------|
| - Superficie commerciale espressa in mq | | mq | 71 |
| - Valore di riferimento di edificio al nuovo avente la stessa destinazione d'uso | | €/mq | 150 |
| | Valore totale al nuovo | € | 10.650 |
| - Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 10% (€ 10.650 x + 10%) | | € | 1.065 |
| - Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino | | € | 0 |
| | Totale | € | 11.715 |
| - Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 11.715 x -20%) | | € | - 2.343 |
| | TOTALE | € | 9.372 |
| | ARROTONDATO A | € | 9.000 |
| | | | <i>(Novemila/00 Euro)</i> |



*Cantina/Sottoscala Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 25**Calcolo superficie commerciale*

| | | |
|---|----|-------|
| - Superficie vani principali al lordo di murature | mq | 11,57 |
| mq 11,57 x 100% | | |
| Totale superficie commerciale | mq | 11,57 |
| Arrotondato a | mq | 12,00 |

Calcolo valore di riferimento

| | | |
|--|------|-------|
| - Superficie commerciale espressa in mq | mq | 12 |
| - Valore di riferimento di edificio al nuovo avente la stessa destinazione d'uso | €/mq | 150 |
| Valore totale al nuovo | € | 1.800 |

| | | |
|--|---|-------|
| - Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 10% | € | 180 |
| (€ 1.800 x + 10%) | | |
| - Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino | € | 0 |
| Totale | € | 1.980 |

| | | |
|--|---|-------|
| - Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti | € | - 396 |
| (€ 1.980 x -20%) | | |

| | | |
|----------------------|---|-----------------------------------|
| TOTALE | € | 1.584 |
| ARROTONDATO A | € | 1.500 |
| | | <i>(Millecinquecento/00 Euro)</i> |



Posti auto Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterni da 1 a 7*Calcolo superficie commerciale*

| | | | |
|--|-------------------------------|----|-------|
| - Superficie vani principali al lordo di murature mq 13,11 x 100% | | mq | 13,11 |
| | Totale superficie commerciale | mq | 13,11 |
| | Arrotondato a | mq | 13,00 |

Calcolo valore di riferimento

| | | | |
|---|------------------------|------|-------------------------------------|
| - Superficie commerciale espressa in mq | | mq | 13 |
| - Valore di riferimento di edificio al nuovo avente la stessa destinazione d'uso | | €/mq | 300 |
| | Valore totale al nuovo | € | 3.900 |
| | | | |
| - Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 10% (€ 3.900 x + 10%) | | € | 390 |
| - Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino | | € | 0 |
| | Totale | € | 4.290 |
| | | | |
| - Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 4.290 x -20%) | | € | - 858 |
| | TOTALE | € | 3.432 |
| | ARROTONDATO A | € | 3.500 |
| | | | <i>(Tremilacinquecento/00 Euro)</i> |



Posti auto Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterni da 8 a 10*Calcolo superficie commerciale*

| | | |
|---|----|-------|
| - Superficie vani principali al lordo di murature | mq | 13,11 |
| mq 13,11 x 100% | | |
| | mq | 13,11 |
| Totale superficie commerciale | mq | 13,11 |
| Arrotondato a | mq | 13,00 |

Calcolo valore di riferimento

| | | |
|--|------|-------|
| - Superficie commerciale espressa in mq | mq | 13 |
| - Valore di riferimento di edificio al nuovo avente la stessa destinazione d'uso | €/mq | 300 |
| | | |
| Valore totale al nuovo | € | 3.900 |

| | | |
|--|---|-------|
| - Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva - Condizione Buona + 10% | € | 390 |
| (€ 3.900 x + 10%) | | |
| - Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino | € | - 500 |
| Totale | € | 3.790 |

| | | |
|--|---|-------|
| - Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti | € | - 758 |
| (€ 3.790 x -20%) | | |

| | | |
|----------------------|---|--------------------------|
| TOTALE | € | 3.032 |
| ARROTONDATO A | € | 3.000 |
| | | <i>(Tremila/00 Euro)</i> |



RIEPILOGO TOTALI

| | | |
|---|----------|---------------|
| - Sottotetto - Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 19 | € | 11.000 |
| - Cantina - Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 24 | € | 9.000 |
| - Cantina/Sottoscala - Foglio 21 - Mappale 14 - Subalterno 25 | € | 1.500 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 1 | € | 3.500 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 2 | € | 3.500 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 3 | € | 3.500 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 4 | € | 3.500 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 5 | € | 3.500 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 6 | € | 3.500 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 7 | € | 3.500 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 8 | € | 3.000 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 9 | € | 3.000 |
| - Posto auto - Foglio 21 - Mappale 947 - Subalterno 10 | € | 3.000 |
| TOTALE | € | 55.000 |

(Cinquantacinquemila/00 Euro)

CONSIDERAZIONI FINALI

La presente stima formula il valore di mercato degli immobili di cui in oggetto senza considerare particolari eventi, effetti od opportunità che si possono manifestare indipendentemente dalle considerazioni oggettive del mercato.

Tanto dovevo in base all'incarico conferito.

In fede.

Novara, lì 11 dicembre 2020



