

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

BENI DI PROPRIETA' IN COMUNE DI

BORGOMANERO VICOLO CHIUSO N. 4

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Davide Moro**, con studio in Briona (NO), Via Solaroli n. 20, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2214, a seguito dell'incarico ricevuto dall'Avvocato Francesco Birolì di redigere il parere di congruità del più probabile valore di mercato dei beni immobili siti in Comune di Borgomanero (NO) Vicolo chiuso n. 4. Al fine di stilare il presente elaborato, è stata attentamente esaminata la documentazione fornita, esperiti gli opportuni accertamenti presso tutti gli uffici preposti, sono state svolte le necessarie verifiche tecniche durante il sopralluogo del 28/04/2023 ed inoltre sono state fatte ulteriori indagini di mercato per ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, pertanto è in grado di relazionare quanto segue.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione e descrizione

Beni immobili in comune di Borgomanero vicolo chiuso n. 4

L'immobile oggetto di perizia risulta ubicati in zona semi centrale dell'abitato di Borgomanero (NO), in Vicolo chiuso n. 4. Si tratta di un alloggio con n. 3 autorimesse in contesto condominiale. Il condominio si sviluppa su 5 livelli di cui uno interrato. Il piano terreno è di tipo piloty. Il condominio nel suo complesso è in buone condizioni. E' completamente tinteggiato bicolore, giallo sulle parti residenziali private, grigio sul corpo scala. Le parti comuni presentano finiture di buona fattura. La scala e androne della scala ha pavimentazione in granito. Il cortile e i vialetti hanno pavimentazione in autobloccante. Il resto del terreno scoperto è a giardino o prato verde. La recinzione è ricoperta da una siepe ben curata. Il cancello carraio è automatizzato. Il cancello pedonale è dotato di video citofono. E' presente l'ascensore. L'alloggio si trova al piano terzo. Dall'ingresso comune si accede all'alloggio (piano terzo), composto da locale ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera. L'alloggio è circondato da un ampio balcone/terrazzo. Dal soggiorno mediante scala interna si giunge nel livello superiore mansardato (piano quarto), ove sono presenti altri quattro locali mansardati, ad uso accessorio alla residenza. Al piano interrato è presente la cantina e le autorimesse. L'alloggio nel suo insieme presenta finiture di buona fattura. Tutti gli impianti risultano funzionanti. L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo con caldaia collocata sul balcone. Gli infissi sono in alluminio con persiane a libro. La pavimentazione è in cotto. La cucina e i bagni risultano completamente rivestiti. Le porte interne sono in legno tamburato



2.2 Individuazione catastale degli immobili

Sulla base degli accessi telematici svolti presso l'Agenzia del Territorio di Novara, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastale storica ed attuale dei beni;
- planimetrie catastali dei beni;

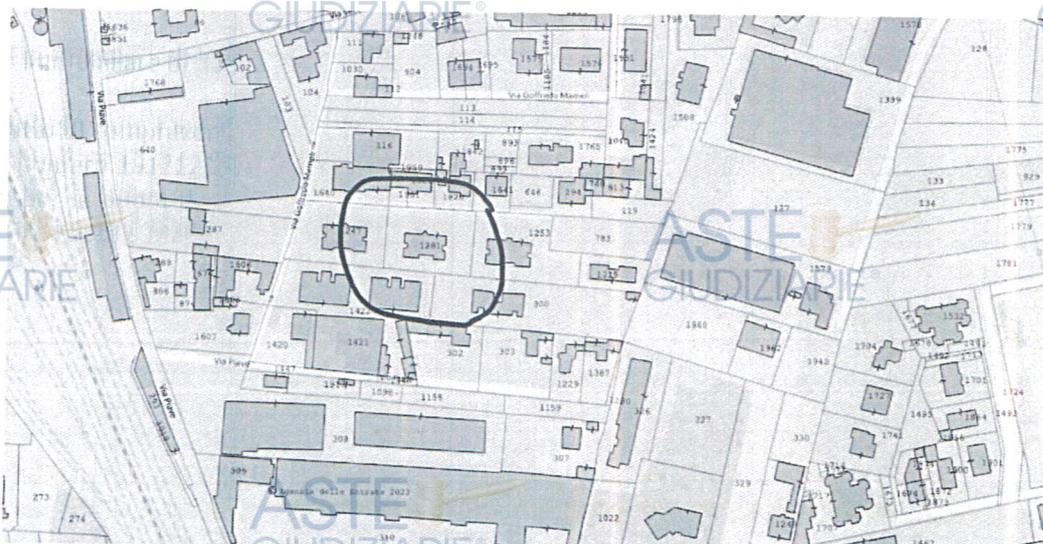
(cfr. - all. 1 visure catastali; all. 2 planimetrie catastali)

Beni in comune di Borgomanero

Catasto Urbano							
Foglio	Mappale	Subalterno	categoria	Classe	consistenza	Sup cat.	rendita
18	1281	8	A/2	3	5,5 vani	129 mq	€ 695,93
18	1281	15	C/6	3	25 mq	25 mq	€ 142,03
18	1281	17	C/6	3	25 mq	25 mq	€ 142,03
18	1281	18	C/6	3	25 mq	25 mq	€ 142,03

In capo a:

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1		proprietario per 1/1



Estratto di mappa del comune di Borgomanero Fg. 18 part. 1281

Le planimetrie catastali dei beni risultano aggiornate con la consistenza rilevata in loco.

2.3 provenienza e trascrizioni pregiudizievoli

Il compendio immobiliare di Borgomanero è pervenuto all'attuale proprietario in forza dei seguenti passaggi:

In forza dell'atto di compravendita del 09/05/2007 ricevuto dal Notaio Domenico Polito in Borgomanero (NO) del 09/05/2007, numero 191212/25426 di repertorio, trascritto presso la C.R.I. di Novara in data 11/05/2007 ai nn. 10229/5940, per la quota di 1/1 a favore di

_____ acquistato da _____, (proprietario per la quota intera);

(cfr. all. 3 atto di acquisto)

A
at
as
1/
Bc

e |
Nc
M.
ac
ve

Isc
Co
Bo
11,
Im
Im
Du

Iscr
EQ
Cor
cer
can

Iscr
EQ
dei
pre
Imp
Imp

Iscr
AGE
alla
ben
Imp
Imp

Atto
fami
cont
grav

A sua volta _____, ne diventava proprietaria in forza di atto giudiziario Tribunale di Novara del 17/07/2006 rep 1864 (verbale di separazione consensuale con assegnazione beni), trascritto presso la C.R.I. di Novara in data 01/09/2006 ai nn. 19612/11852, per la quota di 1/2 a favore c _____ contro _____

(cfr. all. 4 nota di trascrizione 11852)

e per la restante quota di 1/2 da atto Notaio Enrico Alfani del 23/01/1996 rep 57927 trascritto presso la C.R.I. di Novara in data 30/01/1996 ai nn. 1091/911, per la quota di 1/2 a favore _____ e per la quota di 1/2 a favore _____

acquistato da _____ (proprietari per la quota intera), già proprietari nel ventennio precedente;

(cfr. all. 5 nota di trascrizione 911)

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore di _____ con atto a rogito Notaio Domenico Polito, in Borgomanero (NO) del 09/05/2007, 191213/25427 di repertorio, trascritto presso la C.R.I. di Novara in data 11/05/2007 ai nn. 10230/2269, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima.

Importo ipoteca	€	405.000,00
Importo capitale	€	270.000,00
Durata anni		30

(cfr. all. 6 nota trascrizione 2269)

Iscrizione di ipoteca legale derivante da atto amministrativo a garanzia di debito per ruoli esattoriali a favore di EQUITALIA SESTRI S.P.A. contro _____ del 03/04/2009 Rep n. 111816/73 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 04/05/2009 ai nn. 6789/1144 gravante sulla piena proprietà del bene censito in comune di Borgomanero fg. 18 part. 1281 sub. 15, con annotazione presentata il 13/09/2010 per cancellazione totale;

(cfr. all. 7 nota di trascrizione 1144)

Iscrizione di ipoteca legale derivante da atto amministrativo a garanzia di debito per ruoli esattoriali a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contrc _____ del 24/09/2015 Rep n. 503/7315 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30/09/2015 ai nn. 11424/1464 gravante sulla piena proprietà dei beni oggetti della presente relazione;

Importo ipoteca	€	739.025,38
Importo capitale	€	369.512,69

(cfr. all. 8 nota di trascrizione 1464)

Iscrizione di ipoteca legale derivante da atto amministrativo a garanzia di debito per ruoli esattoriali a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro _____ del 06/11/2018 Rep n. 1283/7318 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 07/11/2018 ai nn. 16207/2244 gravante sulla piena proprietà dei beni oggetti della presente relazione;

Importo ipoteca	€	61.507,94
Importo capitale	€	30.753,97

(cfr. all. 9 nota di trascrizione 2244)

Atto giudiziario Tribunale di Novara del 07/03/2011 rep 196/2011 di assegnazione in godimento della casa familiare per omologata separazione consensuale a favore di _____ contro _____ iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 08/06/2018 ai nn. 8675/6130 gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare fg. 18 part. 1281 sub. 8;

(cfr. all. 10 nota di trascrizione 6130)

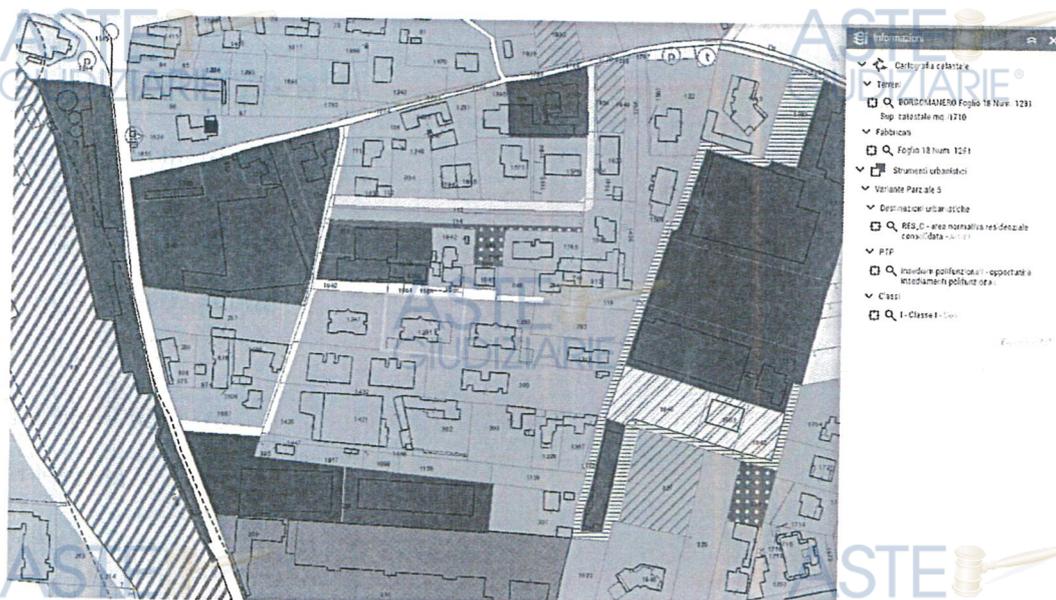
2.4 situazione urbanistica

Il compendio immobiliare è stato realizzato con concessione edilizia n. 4448 del 05.08.1991 e con successiva autorizzazione in variante prot. 17163 del 15/05/1995. Le concessioni edilizie sono state rilasciate in capo al costruttore impresa

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata stipulata convenzione notarile Notaio Alfani di Borgomanero rep 35540/3860 del 25/07/1991. In data 11/07/1995 veniva rilasciata l'agibilità per l'alloggio in relazione, con la prescrizione di vincolo di non abitabilità dei locali al piano quarto.

Sulla base dell'esame della documentazione e di quanto rilevato in sede del sopralluogo, viene accertata la conformità urbanistica di locali, previo richiamo alla prescrizione dell'agibilità per i locali al piano quarto.

(cfr. all. 11 pratiche edilizie)



Estratto di PRGC del Comune di Borgomanero

L'area su cui ricade l'immobile è inserita in "aree residenziali consolidate RES_C" art. 21 NTA.

3. CONSISTENZA DEI CESPITI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Piano terreno autorimesse	76,12	35%	6,31
Piano terreno cantina	7,98	30%	2,40
Alloggio	72,14	100%	72,14
Balcone / terrazzo	66,49	20%	13,30
Mansarda	58,03	50%	29,01
Balconi	19,31	20%	3,86
Totale superficie commerciale			127,02

4. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima di fabbricati.

- 1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, DEL SITO BORSINO IMMOBILIARE.

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo villino, prevede un range che va da un minimo di €/mq 1000,00 a un massimo di €/mq 1300,00 per superficie lorda. Nel caso del sito del Borsino Immobiliare, il range per le abitazioni civili varia da €/mq 771 a €/mq 964, infine nel sito requot varia da 900,00 a 1350,00. Il nostro immobile versa in condizioni di normale manutenzione e vetustà, pertanto viene assunto un valore medio di circa 1200 €/mq, la cui conseguente quotazione comporta un valore di € 152.400,00.

- 2) STIMA CON METODO COMPARAZIONE DIRETTA.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale adeguato, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Località	Importo	Descrizione	€/mq	sup
centro	139000	Alloggio con cantina e box	1390	100 mq
centro	129000	Alloggio con cantina e box	1433	90 mq
centro	159000	Alloggio con cantina e box	1445	110 mq
Semicentrale	128000	Alloggio con cantina e box	1454	88 mq

Dalla presente indagine è possibile ottenere un valore medio di 1430 €/mq x 127 mq = € 181.610,00

- 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Viene applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ occorre quindi determinare il: - Bf (beneficio fondiario) - il saggio di capitalizzazione (r).

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30%.

Il saggio di capitalizzazione viene determinato in 0,02, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, calcolato sulla base dei valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa manutenzione e vetustà. Sulla base di detta indagine nel caso in esame, considerando tutti gli elementi positivi e negativi, si ritiene congruo applicare un canone di locazione mensile pari a €/mq 3,20, corrispondente a reddito lordo totale (Rlt) di circa 4876,00 €/anno (3,2 x 127 x 12).

Calcolo Bf = Rlt - spese: Bf = 4876,00 - 30% di Rlt = € 3.413,00 (Beneficiario fondiario) -

Valore complessivo unità immobiliare Bf/r = €. 3413 / 0,02 = € 170.688,00

STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:
(€ 152.400,00 + € 181.610,00 + € 170.688,00)/3 = € 168.232,67

Considerazione: l'appartamento potrà essere posto in vendita solo successivamente alla rinuncia mediante atto pubblico del diritto di abitazione da parte della sig.ra Cassani Morena. In data 11/01/2024 mediante pec la sig.ra Cassani Morena ha notificato al Curatore dell'eredità giacente di Gianluca Della Ragione, la volontà e disponibilità di formalizzare la rinuncia del suddetto diritto di abitazione.

(cfr. all. 13 dichiarazione rinuncia diritto abitazione)

5. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Davide Moro**, con studio in Briona (NO), Via Solaroli n. 20, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2214, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, ottenuti tutti parametri per esprimere il giudizio di congruità del valore di vendita dell'immobile regolarizzato da difformità urbanistiche e catastali, il sottoscritto espressamente

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 170.000,00
(euro centosettantamila/00)

Tale valore, derivato da un processo di stima particolareggiata, è da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito dell'ordinaria alea estimativa. Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto

Borgomanero li, 05/07/2024

IL TECNICO


Geometra Davide Moro

6. ALLEGATI

all. 1 visure catastali;
all. 2 planimetrie catastali sub 8;
all. 2 planimetrie catastali sub 15;
all. 2 planimetrie catastali sub 17;
all. 2 planimetrie catastali sub 18;
all. 3 nota trascrizione atto acquisto;
all. 4 nota trascrizione 11852;
all. 5 nota trascrizione 911;
all. 6 nota trascrizione 2269;

all. 7 nota trascrizione 1144;
all. 8 nota trascrizione 1464;
all. 9 nota trascrizione 2244;
all. 10 nota trascrizione 6130;
all. 11 pratiche edilizie;
all. 12 rilievo fotografico;
all. 13 rinuncia diritto abitazione