

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL V.C.O.
COMUNE DI PIEDIMULERA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI VALUTAZIONE SULLE PROPRIETA' di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Io sottoscritto **geom. ELIO CAVALLINI**, iscritto all'Albo dei Geometri del Verbano Cusio Ossola al n.152, con sede presso lo "Studio Visconti di Cavallini & Villa" a Pieve Vergonte in Via Ai Mulini n. 18, prendo atto dell'incarico ricevuto dalla signora [REDACTED], residente a [REDACTED], di redigere un giudizio di stima sulle proprietà della Ditta [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante.

DATI IDENTIFICATIVI DELLE PROPRIETA'

Ubicazione

Le proprietà sono caratterizzate da:

- complesso ad uso commerciale definito da tre corpi di fabbrica, realizzati in tempi differenti, opportunamente collegati fra loro;
- n.01 abitazione all'interno del complesso;
- appezzamenti di terreno di circa 11.000 mq sui quali insiste il complesso commerciale, attrezzati con aree di manovra e parcheggi.

Esse sono collocate nel comune di Piedimulera, direttamente sulla S.P. n. 549, già Via Roma n.119.

Coerenze

La proprietà immobiliare (fabbricati + terreno di pertinenza, di cui mappale 44 del fg 19, C.T.. Comune di Piedimulera), confina in senso N.E.S.O. con:

- Via Area Artigianale "La Sassonia" (ex particelle 118, 119, 120, 140).
- Mappali 413,97,46,430;
- Via Roma;
- Via Area Artigianale "La Sassonia"

Tutto come evidenziato nell'estratto di mappa, che si allega.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servitù e pertinenze

- Mappale 369: servitù di elettrodotto gravante sul fondo costituita con atto autentificato dal Notaio Laurini in data 17 luglio 1978, con repertorio n. 380 ed in data 29 novembre 1978 con repertorio n.790.
- Mappale 44: servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del fondo 430, costituita con atto autentificato dal notaio Consolandi in data 09 luglio 2012.
- Mappale 369: servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del fondo 430, costituita con atto autentificato dal notaio Consolandi in data 09 luglio 2012.

Zona

Le proprietà sono poste nell'abitato di Piedimulera (VB) in area periferica, in una zona a carattere misto residenziale, artigianale e commerciale.

L'area è posta in posizione commercialmente strategica, direttamente su asse viario principale, quale S.P. 549 per Macugnaga a circa Km 1 dall'uscita della Superstrada SS 33 del Sempione.

Nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti tutti i principali servizi cittadini.

Dati censuari

Catasto dei Fabbricati

- Foglio 19, particella 44, subalterno 2; piano 1; categoria A/2; classe 3; consistenza 6,0 vani; superficie catastale 142 mq; rendita catastale € 542,28;
- Foglio 19, particella 44, subalterno 3; piano T-1-2-S1; categoria D/8; rendita catastale € 58.796,00;
- Foglio 19, particella 44, subalterno 4; piano T; categoria D/5; rendita catastale € 5.664,00

Catasto Terreni

- Foglio n. 19, mappale 44
- Foglio n. 19, mappali 369, 371, 375.

Proprietà

La proprietà, per l'intera quota di 1000/1000, è a favore della società

Descrizione e caratteristiche della proprietà immobiliare

Superficie fondiaria: mq 12.239,00
Superficie coperta: mq 2.624,25
Superficie sviluppata: mq 6.934,54

CORPO 1 (Part. 44, sub 2)		
Piano	Destinazione	Superficie (mq)
Primo	Appartamento ad uso residenziale	160,90

CORPO 1 (Part 44, sub 3)		
Piano	Destinazione	Superficie (mq)
Seminterrato	Uso magazzino ed uffici, inclusa la superficie della Centrale Termica	552,67
Terra	Uso esposizione, inclusa la superficie degli uffici e dei servizi igienici	656,12
Primo	Uso esposizione	955,00

CORPO 1 (Part.44, sub 4)		
Piano	Destinazione	Superficie
Terra	Commerciale e Servizi	314,00
Terra	Verde, passaggi e parcheggio	269,00

CORPO 2 (Part 44, sub 3)		
Piano	Destinazione	Superficie (mq)
Seminterrato	Uso magazzino	792,00
Seminterrato	Intercapedine e percorsi di collegamento con "Corpo1"	160,75
Terra	Uso esposizione, inclusa la superficie degli uffici, dei servizi igienici, dell'area spogliatoio-mensa e piccolo magazzino	856,00
Terra	Portici	118,75
Primo	Uso esposizione	1.274,00
Secondo	Uso esposizione	860,00

CORPO 3 (Part. 44, sub 3)		
Piano	Destinazione	Superficie (mq)
Terra	Uso magazzino e rimessa automezzi	234,35

AREA A VERDE DI SERVIZIO ALLA Part. 44, Sub 2 e 3		
	Destinazione	Superficie (mq)

Superficie coperta	2.624,25
Superficie fondiaria di proprietà	11.010,00
Area residua stimata a "verde" calcolata come superficie di proprietà, dedotta la superficie coperta e le aree di stretta pertinenza dei subalterni (parcheggi, aree di manovra, passaggi)	5.761,50



AREA A VERDE	
Destinazione	Superficie (mq)
Superficie fondiaria di proprietà	1.229,00



Le superfici sopra riportate sono state ricavate graficamente dalle planimetrie allegate e sono da intendersi superfici "commerciali" (vengono calcolati i muri perimetrali e metà muro sul confine).

N.B.

Per meglio individuare i corpi di fabbrica sopra richiamati si rimanda ai tipi planimetrici allegati.

Corpo 1 (fabbricato posto direttamente sulla direttrice S.P. n. 549, Via Roma)

Trattasi di costruzione realizzata nei primi anni settanta (dichiarazione di abitabilità del 1970), distribuita su due livelli fuori terra oltre a piano seminterrato.

Planimetricamente risulta costituita da:

- Piano seminterrato:

- Area ad uso magazzino- deposito collegata con i livelli soprastanti a mezzo di scala interna e montacarichi;
- Area uffici;
- centrale termica con accesso indipendente dall'esterno, con scala all'uopo destinata.

I pavimenti del magazzino sono in battuto di cemento lisciati con elicottero e spolvero di quarzo superficiale; pavimentazione in ceramica per gli uffici. Gli uffici sono attrezzati con impianto di riscaldamento autonomo.

Il livello è direttamente comunicante con il piano interrato del "corpo 2" tramite sottopassaggio alle aree di manovra del complesso.

- Piano terra:

- Area di mq 330 circa, ora a destinazione commerciale ed in precedenza (anni 2006/2008) adibita ad agenzia di banca. Detta area è indipendente dalle restanti parti, sebbene collegata alla rimanente area del corpo 1 da porta di servizio. Nell'area sono presenti: n.01 bagno di servizio, n.01 bagno per clientela, n.01 bagno per disabili; bussolotto di sicurezza con porte automatiche con apertura elettrica con sensore; n.01 caveau con porta blindata e sistema di

allarme; impianto ADSL e WI-FI, filodiffusione, predisposizione per climatizzazione; serramenti con vetrate antiproiettile; sistema di allarme collegato con istituto di vigilanza.

- I pavimenti sono in piastrelloni in gres porcellanato. Il plafone è ribassato con cartongesso e piastrelloni in fibra minerale.
- Area adibita ad attività commerciale dove sono presenti : n.04 uffici, n.01 bagno di servizio, n.01 bagno per clientela, n.01 bagno per disabili. Su quest'area è presente l'accesso principale con bussolotto e porte con apertura automatica elettrica con sensore; impianto ADSL e n.02 linee telefoniche.

Gli uffici sono attrezzati con impianto di riscaldamento autonomo.

- Piano primo:

- Area adibita ad attività espositiva, collegato con il livello inferiore a mezzo di scala interna e comunicante con le aree espositive del "corpo 2".

I pavimenti in battuto di cemento sono stati completati con pavimentazione in legno flottante e laminati in legno.

- Appartamento residenziale con accesso dall'area esterna ma anche dall'area sopra citata, caratterizzato da ingresso, cucina con area pranzo, soggiorno, tre camere, bagno.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, termoautonomo, accessibile direttamente dall'area esterna da scala posta sul retro del fabbricato. I pavimenti sono in legno e ceramica, pavimenti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati; serramenti esterni in alluminio con sistema di oscuramento caratterizzato da tapparelle avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è autonomo di tipo civile, mentre quello di riscaldamento è alimentato da caldaia murale funzionante a gas metano, anche per la produzione di acqua calda sanitaria, da corpi scaldanti a parete nei locali.

La struttura del fabbricato è di tipo tradizionale, realizzata in opera, caratterizzata da elementi portanti in cls armato (fondazioni, muri contro-terra, travi e pilastri), solai con struttura latero-cementizia e getti collaboranti in c.a.

Le pareti interne ed esterne sono state completate con intonaci al civile e tinteggiate: la parte esterna frontale del piano terra è parzialmente rivestita in clinker e pietra a spacco.

I serramenti sono in alluminio anodizzato con vetrate antisfondamento.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da una unica caldaia per tutto il complesso, funzionante a gas metano, anche per la produzione di acqua calda sanitaria, con aerotermi a parete e corpi scaldanti nei bagni.

L'impianto elettrico di tipo civile è completo di quadri, sottoquadri, punti luce, linee di forza; è presente inoltre un impianto di allarme collegato con istituto di vigilanza.

La copertura è a falde inclinate e presenta una struttura latero-cementizia e getti collaboranti in c.a., con gronde piane in c.a.a vista, tinteggiate ed intonacate. Il manto di finitura è completato con lastre

di cemento-amianto, mentre la lattoneria è in lamiera. L'orientamento della struttura permette di utilizzare il tetto per installazione di pannelli fotovoltaici.

Corpo 2 (fabbricato del 1982 sul retro del "corpo 1")

Trattasi di costruzione completata nel 1982, distribuita su tre livelli fuori terra oltre a piano seminterrato.

Planimetricamente risulta costituita da:

- Piano seminterrato:

- Area ad uso magazzino- deposito, collegata con i livelli soprastanti a mezzo di comoda scala interna e collegamento verso l'esterno mediante scala ed uscita di sicurezza. E' presente un vano per predisposizione di montacarichi.

- Piano terra:

- Area espositiva con portici coperti.
- 01 Ufficio;
- Area uso foresteria (mensa e spogliatoio), completi di servizi igienici; pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

L'area espositiva è collegata all'esterno da porta uso ingresso. La pavimentazione in battuto di cemento è ricoperta da moquette; l'ufficio, con pavimentazione in ceramica, è riscaldato autonomamente mediante corpi scaldanti a parete.

- Piano primo:

- Area espositiva collegata ai livelli inferiori e superiore da comoda scala interna (vano montacarichi solo predisposto). Si evidenzia uscita di sicurezza e scala di servizio ad essa. La pavimentazione in battuto di cemento è ricoperta da moquette e laminati di legno.

- Piano secondo:

- Area espositiva collegata al livello inferiore da comoda scala interna (vano montacarichi solo predisposto). Si evidenzia uscita di sicurezza e scala di servizio ad essa. La pavimentazione in battuto di cemento è ricoperta da moquette.

La struttura del fabbricato è di tipo tradizionale, realizzata in opera, caratterizzata da elementi portanti in cls armato (fondazioni, muri contro-terra, travi e pilastri), solai con struttura latero-cementizia e getti collaboranti in c.a.

La copertura è a falde inclinate su due livelli, con parte centrale rialzata ed illuminata da finestrature continue tipo "shed"; presenta una struttura portante latero- cementizia con gronde inclinate in c.a. a vista, tinteggiate ed intonacate. Il manto di finitura è completato con lastre di cemento-amianto, mentre la lattoneria è in lamiera. L'orientamento della struttura permette di utilizzare il tetto per installazione di pannelli fotovoltaici.

Le pareti interne ed esterne sono state completate con intonaci al civile e tinteggiate: le suddivisioni interne sono realizzate con laterizio forato intonacato e tinteggiato.

I serramenti sono in alluminio anodizzato con vetrate antisfondamento nei primi due livelli, lato portico; le parti restanti sono attrezzate da ampie finestre continue tipo "uglass", intervallate da opportune lamelle orientabili per l'aerazione degli ambienti interni.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da una unica caldaia per tutto il complesso, funzionante a gas metano, anche per la produzione di acqua calda sanitaria, con aerotermini a parete e corpi scaldanti nei bagni.

L'impianto elettrico di tipo civile è completo di quadri, sottoquadri, punti luce, linee di forza; è presente inoltre un impianto di allarme collegato con istituto di vigilanza.

Corpo 3 (fabbricato del 1992 adiacente al "corpo 2")

Trattasi di costruzione monopiano, destinata ad autorimessa-magazzino, realizzata in aderenza al corpo 2.

Planimetricamente è caratterizzata da un unico spazio attrezzato con due accessi carrai dall'area di manovra esterna del complesso.

La struttura è di tipo prefabbricato, caratterizzata da elementi portanti in c.a (pilastri) e C.A.P. (travi e tegole di copertura): i tamponamenti sono stati realizzati in c.a.v. orizzontali, intervallati da finestre continue tipo "uglass" e completati con finitura esterna in graniglia lavata; internamente sono stati finiti con cemento liscio fondo cassero.

La copertura è di tipo piano con elementi portanti in c.a.p., completati con getti integrativi in cls in opera, isolamento ed impermeabilizzazione con guaina. Lo strato di protezione è caratterizzato da ghiaia di minuta pezzatura. Le lattonerie sono in lamiera.

I pavimenti sono in battuto di cemento liscio con elicottero e spolvero di quarzo superficiale.

I serramenti esterni sono caratterizzati da vetrate continue tipo "uglass", intervallate da lamelle orientabili per l'aerazione degli ambienti interni. I due accessi carrai sono attrezzati con portoni sezionali in alluminio, è inoltre presente una porta di servizio con maniglione antipanico.

L'impianto elettrico è di tipo industriale mentre è assente l'impianto di riscaldamento. La struttura è allacciata alla rete idrica.

L'orientamento della struttura permette di utilizzare il tetto per installazione di pannelli fotovoltaici. L'area esterna di proprietà si presenta aperta lungo la viabilità di Via Roma, con percorso interno asfaltato di accesso ai corpi 2 e 3.

Lungo la viabilità comunale di Via Roma sono state ricavate aree destinate a parcheggi di servizio alle attività della proprietà.

Gran parte dell'area esterna è attrezzata a verde decorativo, completata con diverse essenze arboree

significative, delimitata da recinzione caratterizzata da muretto in cls e sovrastante rete metallica plastificata. Nella parte ovest della proprietà, fra la strada di ingresso privata e la strada di ingresso all'area artigianale la Sassonia, essa può essere frazionata fino ad ottenere un lotto di mq 2.500,00 sfruttabile per ampliamento di fabbricato esistente o per realizzazione di nuovo fabbricato.

Area verde (catasto terreni Foglio 19, Mappali 369, 371, 375)

Area a destinazione commerciale in aderenza al corpo 3 ed a lotto 370 di altra proprietà.

Superficie totale: mq 1.239.

Superfici e metrature

Come da riferimenti catastali risultano:

Foglio 19, particella 44, subalterno 2

Abitazione mq 160,90

Foglio 19, particella 44, subalterno 3

Magazzini e depositi: mq 1.785,00

Area espositiva: mq 4.368,00

Uffici e servizi igienici mq 110,00

Spogliatoi e mensa mq 42,00

Portico mq 115,00

Parcheggio .mq 256,00

Passaggi e manovra mq 1.245,00

Verde mq 5.439,00

Foglio 19, particella 44, subalterno 4

Uffici mq 250,00

Servizi igienici mq 25,00

Parcheggio mq 214,00

Passaggi e manovra mq 75,00

Verde mq 189,00

Foglio 19, Mappali 369, 371, 375

Superficie totale: mq 1.229,00

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Per ogni parte della proprietà sono stati rilasciati regolari titoli abilitativi.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Criteria di stima

Si ritiene ragionevole applicare la stima per comparazione, basata sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche. Si considera inoltre la contingenza del momento, che porta ad una riduzione del valore al mq.

Valore attuale di mercato

Influiscono sulla valutazione dell'immobile considerazioni relative alle caratteristiche costruttive e di finitura, età e stato di conservazione; la posizione dell'area e del fabbricato tenendo conto sia dello stazionamento in area semicentrale a carattere misto del comune di Piedimulera sia

dell'affaccio su una direttrice viabilistica di rilievo; la distanza rispetto al centro del paese ed al centro urbano di maggior importanza della zona, nella fattispecie Domodossola.

I criteri d'estimo impiegati alla luce di tali specifiche condizioni, sono quelli desunti da transazioni di immobili analoghi, tenuto conto dei dati indicativi relativi alle compravendite locali.

I valori unitari di seguito indicati per le singole destinazioni d'uso si ritengono congrui con i dati storici di cui si dispone.

CORPO 1 (Part. 44, sub 2)		
Piano	Destinazione	Valore(mq)
Primo	Appartamento ad uso residenziale	1.000,00

CORPO 1 (Part 44, sub 3)		
Piano	Destinazione	Valore(mq)
Seminterrato	Uso magazzino ed uffici, inclusa la superficie della Centrale Termica	200,00
Terra	Uso esposizione, inclusa la superficie degli uffici e dei servizi igienici	500,00
Primo	Uso esposizione	450,00

CORPO 1 (Part.44, sub 4)		
Piano	Destinazione	Valore(mq)
Terra	Commerciale e Servizi	700,00
Terra	Verde, passaggi e parcheggio	35,00

CORPO 2 (Part 44, sub 3)		
Piano	Destinazione	Valore(mq)
Seminterrato	Uso magazzino	150,00

Seminterrato	Intercapedine e percorsi di collegamento con "Corpo 1"	90,00
Terra	Uso esposizione, inclusa la superficie degli uffici, dei servizi igienici, dell'area spogliatoio- mensa e piccolo magazzino	370,00
Terra	Portici	130,00
Primo	Uso esposizione	340,00
Secondo	Uso esposizione	310,00

CORPO 3 (Part. 44, sub 3)		
Piano	Destinazione	Valore(mq)
Terra	Uso magazzino e rimessa automezzi	410,00

AREA A VERDE DI SERVIZIO ALLA Part. 44, Sub 2 e 3	
Destinazione	Valore(mq)
Area residua stimata a "verde" calcolata come superficie di proprietà, dedotta la superficie coperta e le aree di stretta pertinenza dei subalterni (parcheggi, aree di manovra, passaggi)	27,00

AREA A VERDE	
Destinazione	Valore(mq)
Superficie fondiaria di proprietà	11,00

Con riferimento alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto il seguente risultato:

CORPO 1 (Part. 44, sub 2)			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Primo	160,90	1.000,00	160.900,00
Appartamento ad uso residenziale	160,90		160.900,00

CORPO 1 (Part 44, sub 3)

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Seminterrato. Uso magazzino ed uffici, inclusa la superficie della Centrale Termica	552,67	200,00	110.534,00
Terra Uso esposizione, inclusa la superficie degli uffici e dei servizi igienici	656,12	500,00	328.060,00
Primo Uso esposizione	955,00	450,00	429.750,00
	2.163,79		868.344,00

CORPO 1 (Part.44, sub 4)

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Terra Commerciale e Servizi	314,00	700,00	219.800,00
Terra Verde, passaggi e parcheggio	269,00	35,00	9.415,00
	583,00		229.215,00

CORPO 2 (Part 44, sub 3)

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Seminterrato Uso magazzino	792,00	150,00	118.800,00
Seminterrato Intercapedine e percorsi di collegamento con "Corpo1"	160,75	90,00	14.467,50

Terra Uso esposizione, inclusa la superficie degli uffici, dei servizi igienici, dell'area spogliatoio- mensa e piccolo magazzino	856,00	370,00	316.720,00
Terra Portici	118,75	130,00	15.437,50
Primo Uso esposizione	1.274,00	340,00	433.160,00
Secondo Uso esposizione	860,00	310,00	266.600,00
	4.061,50		1.165.185,00

CORPO 3 (Part. 44, sub 3)

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Terra Uso magazzino e rimessa automezzi	234,35	410,00	96.083,50

AREA A VERDE DI SERVIZIO Alla Part. 44, Sub 2 e 3

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Area residua stimata a "verde" calcolata come superficie di proprietà, dedotta la superficie coperta e le aree di stretta pertinenza dei subalterni (parcheggi, aree di manovra, passaggi)	5.761,50	27,00	155.587,500
	5.761,50		155.587,50

AREA A VERDE

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Superficie fondiaria di proprietà	1.229,00	11,00	13.519,00
	1.229,00		13.519,00
			2.688.834,00

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della corrente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa, in complessivi

€ 2.688.834,00

(dicono Euro duemilioni seicento ottantottomila ottocentotrentaquattro/00)

al netto di I.V.A. ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di perizia tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Addi

IN FEDE

Allegati:

- Planimetria con evidenza corpi di fabbrica ed aree verdi.
- Planimetrie delle proprietà.
- Documentazione fotografica aggiornata al mese di aprile 2012.
- Schede catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it