

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DEI BENI RESIDUI

ALLA DATA DEL 1 GIUGNO 2016

* * *

OGGETTO: Giudizio di stima relativo a beni immobili facenti parte del complesso residenziale ubicato nel Comune di Cameri (NO) via Partigiani n. 48 - residuali rispetto alle vendite effettuate alla data del 1 giugno 2016

COMMITTENTE: Società BOSSI S.p.a. in liquidazione con sede in Milano

PERITO : Geom. Massimo ZUGNINO - libero professionista in Novara - Via Gnifetti n.78 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1807

* * *

In ordine all'incarico ricevuto, si riporta di seguito la stima dei beni residuali, rispetto alle vendite già esperite alla data odierna, del complesso edilizio di cui all'oggetto; tali beni consistono in quattro posti auto ricavati all'interno dell'area di corte del complesso edilizio e dell'area destinata a giardino posta tra le unità residenziali a schiera e l'edificio condominiale.

Specificato quanto sopra si riporta lo svolgimento del mandato affidato

CRITERI ESTIMATIVI

In relazione ai beni immobili successivamente trattati, nella seguente relazione estimativa si è proceduto alla loro individuazione e descrizione, alla ricerca dei dati tecnici di classificazione catastale ed infine alla valutazione con riferimento alla data odierna.

Il criterio adottato dal sottoscritto per la stima dei beni ha avuto quale fondamento basilare la ricerca del più probabile valore di mercato onde determinare quello di più probabile realizzo; con il valore di probabile realizzo è da intendersi il valore prudenziale che si correli con le caratteristiche dell'immobile, del suo potenziale interesse nell'odierna realtà del mercato in rapporto all'importanza del bene stesso e del suo potenziale riuso.

RELAZIONE

1. POSTI AUTO:

DESCRIZIONE: trattasi di n. 4 posti auto ubicati all'interno dell'area di corte condominiale, non venduti unitamente alle unità immobiliari residenziali facenti parte del complesso edilizio.

L'area da cedere in proprietà esclusiva per ogni posto auto corrisponde ad una superficie utile per il parcheggio di una sola autovettura, ha superficie di calpestio in asfalto, è di comodo accesso dallo spazio di manovra comune il quale è asservito da un ampio cancello carraio ad apertura automatizzata prospiciente la via Galileo Galilei, manca però dell'identificazione con segnaletica orizzontale.

Si ritiene che la richiesta di mercato per tali beni sia alquanto limitata, in quanto la disponibilità iniziale è stata assorbita per la quasi totalità con le alienazioni delle unità immobiliari residenziali facenti parte del complesso immobiliare; si segnala comunque la possibilità di ottenere due posti auto con la riunione dei posti auto affiancati di seguito identificati catastalmente con i subalterni 18 e 19.

Per una corretta identificazioni dei beni si allega Elaborato Planimetrico catastale.

ACCATAMENTO: i posti auto in trattazione sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Novara Catasto Urbano del Comune di Cameri nel modo seguente:

1. Foglio 51 particella 1473 sub. 12

Coerenze:

Nord: Foglio 51 particella 1473 sub. 35 =

Area di corte

Est: Foglio 51 particella 1473 sub. 35 =

Area di corte

Sud: Foglio 51 particella 750

Ovest: Foglio 51 particella 1473 sub. 35

= Area di corte

2. Foglio 51 particella 1473 sub. 13

Coerenze:

Nord: Foglio 51 particella 1473 sub. 35 =

Area di corte

Est: Foglio 51 particella 1473 sub. 14

Sud: Foglio 51 particella 750

Ovest: Foglio 5151 particella 1473 sub.

35 = Area di corte

3. Foglio 51 particella 1473 sub. 18

Coerenze:

Nord: Foglio 51 particella 1473 sub. 35 =

Area di corte

Est: Foglio 51 particella 1473 sub. 19

Sud: Foglio 51 particella 750

Ovest: Foglio 51 particella 1473 sub. 17

4. Foglio 51 particella 1473 sub. 19

Coerenze:

Nord: Foglio 51 particella 1473 sub. 35 =

Area di corte

Est: Foglio 51 particella 1473 sub. 20

Sud: Foglio 51 particella 750

Ovest: Foglio 51 particella 1473 sub. 18

GIUDIZIO DI STIMA: tenuto conto del valore di aggiudicazione dei beni facenti parte del complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto in trattazione, si ritiene che il valore per ognuno di essi possa essere di € 2.250,00 (diconsi euro duemiladuecentocinquanta/00) per cui il valore totale dei posti auto corrisponde ad € 9.000,00 (diconsi euro novemila/00).

2. AREA GIARDINO

DESCRIZIONE: consiste nella porzione di area destinata a giardino posta tra le unità residenziali a schiera, l'edificio condominiale di pertinenza al complesso edilizio e via Po; ricavata in origine per essere unita all'area a verde di una delle ville a schiera, attualmente è nuovamente proponibile sul mercato a causa della rinuncia dell'offerente.

Di forma regolare e giacitura pianeggiante, si presenta con un piano in tappeto erboso, piantumato con alberi ad alto fusto e delimitato su due lati da muri di recinzione, con proprietà

esterne al complesso condominiale o con strada pubblica, su un lato dai giardini esclusivi delle villette a schiera già aggiudicate e sull'ultimo con le aree comuni dell'edificio condominiale, anch'esso già aggiudicato; si segnala che la superficie di proprietà del bene comprende, oltre alla recinzione verso strada, anche parte della stessa strada pubblica denominata via Po (vedasi estratto mappa allegato).

Si ritiene pertanto che la richiesta di mercato anche per tale bene sia ridotta, in quanto i potenziali interessati potrebbero essere limitati ai proprietari dei beni confinanti.

ACCATAMENTO: il sedime di terreno è censito presso l'Agenzia del Territorio di Novara Catasto Urbano del Comune di Cameri nel modo seguente:

Foglio 51 particella 1480 - area urbana - mq 361

Coerenze:

Nord: Foglio 51 particella 1479 = Area di corte

Est: Foglio 51 particella 1242 = Area di corti esclusive

Sud: Foglio 51 particella 927 e 832 = via Po

Ovest: Foglio 51 particella 137

GIUDIZIO DI STIMA: tenuto conto di quanto sopra riportato, si ritiene che il valore dell'area destinata a giardino sia di € 3.000,00 (diconsi euro tremila/00).

Tanto si doveva ad evasione del mandato affidato.

Novara, 9 giugno 2016

Geom. Massimo ZUGNINO



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Massimo Zugnino'. Below the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'ALBO DEI GEOMETRI' around the top edge, 'NOVARA' around the bottom edge, and in the center, 'GEOM. ZUGNINO MASSIMO N° 1507'.

Allegati:

- Visure catastali
- Elaborato planimetrico catastale
- Estratto mappa.