

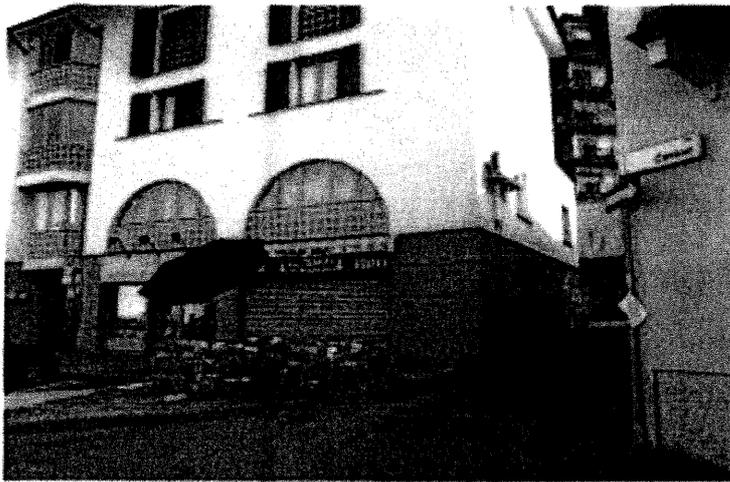
Salvatore Trovato Architetto
Perito del Tribunale di Varese
21045 Gazzada - via Dante Alighieri, 35

Oggetto PERIZIA TECNICA DI STIMA

Fabbricato sito in Comune di GAVIRATE (VA)

Via XX Settembre, 3 - PT

TRIBUNALE CIVILE DI VARESE
PROCEDIMENTO N. 4215/2014



Ingresso Piazza XX Settembre



GIUDICE DELEGATO: DOTT. MIRO SANTANGELO

CURATORE: DOTT. ROLANDO DIDONE'



Committente:

**Dott. Rolando Didone - Dottore Commercialista Revisore Contabile
Consulente del Tribunale di Varese**

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- 4.1.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA
- 4.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE
5. PRECEDENTI PROPRIETARI
6. DESCRIZIONE PARTICOLAREGIATA DEL BENE
- 6.1 CONSISTENZA DEL BENE
7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE
8. CONCLUSIONI

ALLEGATI

- A) Visura Storica
- B) Atto Notarile
- C) Planimetria Catastale
- D) Scheda Catastale Immobile
- E) Scheda Catastale Area Urbana
- F) Scheda Agenzia del Territorio
- G) Veduta Digitale Google
- H) Ispezione Ipotecaria
- I) Estratto di PGT - Comune di Gavirate
- L) Copia Copertina Pratica cambio Destinazione d'uso
- M) Copia Copertina DOCEFA



Il sottoscritto Trovato Arch. Salvatore, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. 1628, Perito del Tribunale di Varese, in esecuzione all'incarico ricevuto dal Dottore Commercialista Consulente Tecnico del Tribunale di Varese, Rolando Didonè, via De Cristoforis, 12 - Varese (VA), in data 16/07/2014, Curatore Fallimentare (in esecuzione comunicazione Tribunale di Varese) nel procedimento di Fallimento n.4215.2014, a carico di _____ n liquidazione, C.F. _____ depositato in cancelleria in data 16 luglio 2014, di cui all'immobile ubicato in Gavirate (VA) Piazza XX Settembre, 3, dettagli catastali: Sezione Urbana GA-Foglio12- particella 5957-sub 5-Categoria C/1- classe 7-consistenza mq.111,00- Visura storica per immobile del 06/08/2015 n.VA0121638, ALL. A); sulla scorta dell' ALL. B) Atto Notarile, compra vendita di parte di fabbricato condominiale in data 17 maggio 2011 n.55123 di repertorio, raccolta n. 21309, registrato a Varese al n.4241 serie 1T il 19/05/2011, Notaio dott. Antonino Ferrara, Notaio in Varese, viale Aguggiari, 32; di tutti i rilievi ed accertamenti tecnici recentemente svolti sia in sito che presso i Pubblici Uffici, redigo la seguente:

RELAZIONE TECNICA PERITALE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Parte di Fabbricato Condominiale sito in Comune di Gavirate, Piazza XX Settembre, 3, piano T-S1, contraddistinto al Catasto Fabbricati della Provincia Varese, di cui alla Visura Storica per immobile ALL. A); situazione degli atti informati al 06/08/2015, al n.VA0121638 Comune di Gavirate (codice D946) Provincia di Varese. Sez. Urb., Foglio n.12, Particella n.5957; sub 5, cat.C/1, intestato a _____ nn sede in _____ (VA) - P.IVA _____

ALL. C) Planimetria Catastale Comune di Gavirate-Foglio 912 All.B, scala 1:1000; Scheda Catastale depositata N.C.E.U. di Varese al n. 5957 del 09/05/94 prot. N.9701, sub 5 scala 1:200 - Superficie netta P.I. mq 95,04= Superficie netta Piano Internato mq. 87,90 Superficie vano scala mq.3,84-. Coerenze da Nord in senso



Committente:

Dott. Rolando Didonè- Dottore Commercialista Revisore Contabile
Consulente del Tribunale di Varese

orario in corpo alla succitata, cortile condominiale, strada comunale (vicolo Trinità),
altra proprietà piazza XX settembre), altra proprietà condominiale: =====

Il compendio immobiliare, oggetto della perizia, come si evince dalla identificazione
censuaria catastale e dall'ALL. D) Scheda Catastale, è costituito da un **unico su due**
livelli, Piano Terreno, e Deposito, Piano Interrato, h.2,40, immobile, mappale
5957 sub5, Intestato a suddetto immobile va inoltre
area urbana in cortile condominiale adibita a parcheggio, di cui alla Scheda Catastale
n. prot. 20573, n.5957 sub 35 di mq. 10,40, **ALL E)** =====

Oggetto di valutazione è l'immobile, mappale 5957 sub 5 ed Area Urbana sub 35,
composto da: **Piano Terra per complessivi mq.104,00= Piano Seminterrato per**
complessivi mq.93,00= Vano Scala per complessivi mq. 3,84= Area Urbana(Posto
Auto Condominiale) mq.10,40 =====

Il Piano Terra non conforme, alle attuali schede catastali (relativamente al P.T.)
per l'attività in questo momento svolta dall'affittuario, uso Pizzeria/Kebab, è
oggetto di cambio di destinazione d'uso, con Progetto presentato a cura dello
stesso affittuario in Comune di Gavirate in data 27 gennaio 2014 prot. N. 784. E'
stata presentata in data 23/09/2015 n. 000AN78P2, ed è in lavorazione il
cambio d'uso presso Agenzia delle Entrate.-----

L'ingresso dell'immobile avviene dalla Piazza XX Settembre n.3 e dal retro Vicolo
Trinità per quanto riguarda il P.T., mentre oltre al collegamento interno tra il Piano
Terra ed il Piano Seminterrato, lo stesso dispone di ingresso interno al Condominio
con accesso dall'ingresso condominiale, oltre all'ingresso interno dell'area adibita a
parcheggio condominiale per il posto auto Area Urbana recintato con cancellata. -----

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

La Fascia/Zona da come risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliari
dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Varese appartiene alla Zona territoriale
denominata "Centrale". Codice di Zona B1, Microzona Catastale n.1 con tipologia
prevalente di abitazioni civili a Destinazione Commerciale, **ALL. F)**-----



Come si evince dal dettaglio "Veduta digitale - Google" ALL. G) i collegamenti sono molto agevoli ed avvengono mediante strade e vie di medie/grande comunicazione stradale, quali la SS 342 (Varese - Como), e vie di comunicazione comunali servite dai principali mezzi di comunicazione di auto, veicoli pubblici e privati di pubblica utilità, in zona abitata.

3) STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso è stato verificato mediante la visura storica per immobile Agenzia delle Territorio" ALL. A) in atti del 17/05/2011 n. di Rep 55123 rogante Notaio Dr. Antonino Ferrara, registrato a Varese n.4241 serie IT del 19/05/2011, ALL. B);

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ALL. H) Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate in data 06/08/2015;

4.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICA DELL'ACQUIRENTE

Sono in corso le Pratiche Edilizie necessarie per ottenere il cambio d'uso, senza oneri per il futuro acquirente, in quanto gli stessi a carico dell'affittuario. La pratica Edilizia è stata presentata all'ufficio Edilizia Privata in data 27 gennaio 2014, prot. N.784. ALL. L) Risulta presentata inoltre DOCFA in data 23/09/15 in formato digitale n. 000AN78P2, presso Agenzia della Entrate Ufficio Provinciale di Varese, ALL. M).

4.1.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA

Il compendio immobiliare risulta inserito in zona denominata Nucleo Storico da estratto di P.G.T. vigente in Comune di Gavirate ALL. I), in Zona TI "Sistemi Insediativi di Pregio - Tavole di PGT Comune di Gavirate. Agli atti del Settore Edilizia Privata del Comune di Gavirate, risulta che la costruzione del fabbricato Condominiale nella sua consistenza originaria è anteriore al 1° settembre 1967, ristrutturazioni ed ampliamenti sono state oggetto di pratiche edilizie depositate presso il settore edilizia privata del Comune di Gavirate, l'ultima delle quali risale al 2 settembre 1994 n.103/94 e risulta inserita in atto di compravendita di cui all' ALL. B)



Consulente:

Dott. Rolando Didone - Dottore Commercialista Revisore Contabile
Consulente del Tribunale di Varese

4.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE

Conformità catastale dell'immobile ai sensi della Legge 1° Luglio 2010, Catasto Edilizio Urbano ed Accertamento proprietà Agenzia del territorio scheda identificativo Catastale/Planimetric ALL.C, D, E) **Schede Catastali** depositate al N.C.E.U. di Varese.

5) PRECEDENTI PROPRIETARI

Precedente proprietario, come si evince da atto Atto di Vendita di cui **ALL. B)** Atto Notarile, compra vendita di fabbricato industriale in data 17 maggio 2011 n.55123 di repertorio, registrato a Varese il 19/05/2011 al n. 4241 serie IT, Notaio dott. Antonino Ferrara notaio in Varese, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese.

6) DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

La costruzione del fabbricato in oggetto, con affaccio su P.zza XX Settembre in Gavirate, è anteriore al 1° settembre 1967, e successivamente le ristrutturazioni che si sono susseguite sono state autorizzate con C.E. regolarmente rilasciate dal Comune di Gavirate, l'ultima delle quali risale alla pratica 103/94 del 2/09/1994 prot. N.9382/13995.

La costruzione è complessivamente in ottime condizioni di conservazione vista anche la completa ristrutturazione del P.T., il seminterrato mostra segni di umidità di risalita, e non è ben ventilato. La costruzione stata completata nell'anno 1994 come risulta dagli atti depositati in catasto, da cui si evince che l'accertamento della proprietà urbana depositata presso il Catasto, Direzione Generale Catasto e Servizi Tecnici Etriali di Varese è datata 9/05/1194 n.9/01 dal Tecnico " Architetto Giuseppe Pensotti, con affaccio in P.zza XX Settembre, Gavirate (VA), intestata a

- Sez. GA foglio 12. La costruzione risulta così strutturalmente eseguita: Solai in latero cemento, con travi in c.a., tamponature esterne in laterizio e blocchi di cemento prefabbricati, finestre in alluminio, porte in legno, divisori interni in laterizio, Pavimenti in Gres Porcellanato, Impianti Elettrici sottotraccia, Impianto di Riscaldamento sottotraccia con **Caldia** autonoma, intonaco



civile al piano terra, grezzo al piano seminterrato. Il Piano seminterrato, è dedicato a deposito, agibile non abitabile, con entrata condominiale oltre a scala interna di collegamento al Piano Terra. Per l'aerazione del locale interato sono presenti n. 2 finestre 140/90 con una superficie irradiante di mq. 2,52, il cui R.A.L. è $0,033 > di 0,033$ ".

Piano Terra per complessivi mq.100,16= Piano Seminterrato per complessivi mq.89,16=

Vano Scala per complessivi mq. 3,84= Area Urbana(Posto Auto Condominiale) mq.10,40

6.1) CONSISTENZA DEL BENE

Piano	Descrizione	Superficie lorda(mq.)	Coeff. Raguagliato	Superficie Raguagliata (mq.)
Piano Terra.	Adibito a Pizzeria-kebab	100,16	1,00	100,16
Piano Seminterrato	Adibito a deposito	89,16	0,50	44,58
Vano Scala	Collegamento PT - SI	3,84	0,50	1,92
Area Urbana	Posto Auto asservito	10,40	0,20	2,08
TOTALE				148,74



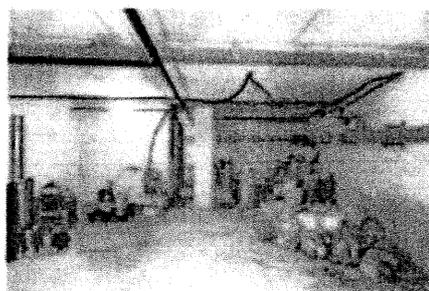
Ingresso anteriore P.T. Via XX Settembre



Locale WC P.T.



Locale Cucina



Locale IS



Committente:

Dott. Rolando Didone - Dottore Commercialista Revisore Contabile
 Consulente del Tribunale di Varese

7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, della sua ubicazione e consistenza, avuto riguardo allo stato di conservazione e manutenzione sopra descritto (edificio costruito negli anni 90), l'andamento del mercato locale, la valutazione degli immobili e dell'area interna verrà effettuata tenuto conto dei seguenti parametri: - metodo sintetico - comparativo. La stima del valore venale con metodo sintetico comparativo è operata con riferimento ai prezzi unitari desunti dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento. Si è riscontrato che le quotazioni di beni analoghi, per caratteristiche tipologiche, ubicazione, vetustà e quant'altro di rilevanza, oscillano da un minimo di €/mq. 1400,00, ad un massimo di €/mq. 1950,00, con tendenza attuale al ribasso (Rilevazione CCIA di Varese anno 2014 mese di settembre).

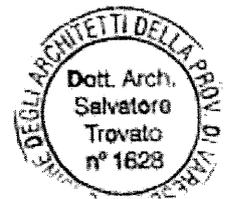
Tenuto conto dei valori praticati e rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell' Agenzia del Territorio di Varese, che risultano i seguenti:

A) Provincia di Varese - Comune di Gavirate - Fascia/Zona: centrale - Codice di Zona B1 - Microzona Catastale n.1 - Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione Commerciale - Semestre 2° - Anno 2014, min. €1.800,00/mq - max €2.100,00/mq.

Tenuto conto dei valori su esposti, delle caratteristiche del compendio immobiliare, delle caratteristiche, si ritiene di potere assumere il valore unitario della fabbrica nello stato di fatto (finito) in € 1.750/mq., di conseguenza il valore complessivo risulta essere:

a) Superficie ragguagliata mq. 148,74 x €/mq. 1.750,00 = € = 260.295,00

Si può dunque affermare che il valore complessivo del compendio immobiliare valutato con il sistema sintetico comparativo ammonta, ad €260.295,00=

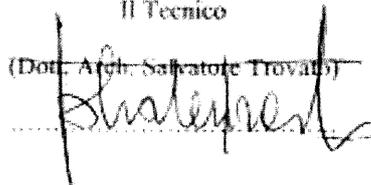


8) CONCLUSIONI

In considerazione del fatto che per definire le opere interne, relative alla richiesta di cambio d'uso, modifica da effettuare al piano terra, di cui si è parlato al punto 4.1 della suddetta perizia, tenendo presente che ad oggi non ci sono vincoli restanti a carico del futuro acquirente per il completamento delle pratiche edilizie, si può dunque affermare che il valore definitivo ammonta a complessivi € 260.295,00 diconsi Euro (duecentosessantamila duecentonovantacinque)=

Il Tecnico

(Dot. Arch. Salvatore Trovati)



Committente:

Dot. Rolando Bidonè - Dottore Commercialista Revisore Contabile
Consulente del Tribunale di Varese