

## PERIZIA ESTIMATIVA di BENE IMMOBILIARE

proprietà:

oggetto: **Edifici industriali e terreni** \_\_ via per Mombello 34 \_\_ Cittiglio \_\_ Varese

Catasto dei Fabbricati		Catasto dei Terreni	
Comune di:	<b>Cittiglio</b>	Comune di:	<b>Cittiglio</b>
Provincia di:	<b>Varese</b>	Provincia di:	<b>Varese</b>
Sez. censuaria di:	<b>CI</b>	Sez. censuaria di:	<b>—</b>
Foglio:	<b>9</b>	Foglio:	<b>9</b>
Particella/e:	<b>1530</b>	Particella/e:	<b>1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 5784</b>
Subalterno/i:	<b>1, 2</b>		

data: **27\_09\_2021**

committente

## Premessa

Visto la gentile richiesta e la nomina ricevuta dal Tribunale di Varese quale Curatore fallimentare del FALLIMENTO [REDAZIONE] — in data 23.07.2021 il quale chiede allo scrivente di redigere una perizia di stima di beni immobiliari siti in Cittiglio (VA), via per Mombello n. 34.

Io sottoscritto [REDAZIONE], a seguito dell'accettazione dell'incarico e reperita la documentazione catastale, urbanistica ed edilizia riguardante l'immobile, in data 05.08.2021, 20.09.2021 mi reco in loco per effettuare il sopralluogo preventivo alla presenza del [REDAZIONE].

Ne consegua quanto di seguito descritto:

La presente perizia è stata redatta dal sottoscritto [REDAZIONE] iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al [REDAZIONE], con studio in via Varese 13, Ternate (Varese).

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato al bene analizzato nel momento attuale. In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, sulla proprietà che gli è stata sottoposta.

Sono stati esaminati ed utilizzati per la stima i seguenti documenti reperiti dallo scrivente:

1. planimetrie catastali
2. visure catastali
3. mappa catastale
4. atti e titoli abilitativi richiesti ed ottenuti dal Comune di Cittiglio \_ Ufficio tecnico Edilizia privata (accesso agli atti amministrativi)

### 1. Oggetto di stima, identificativi catastali e intestazione

Oggetto della presente perizia sono fabbricati ad uso industriale (capannoni) e laboratori di lavorazioni con annessi fabbricati ad uso ufficio e servizi per le maestranze.

Il compendio immobiliare, sito in via per Mombello 34, Cittiglio (Va), è così identificato e denunciato presso l'Agenzia delle Entrate — sezione Territorio della provincia di Varese:

#### Catasto dei fabbricati:

sezione censuaria di: **CI**; foglio: **9**; particella/e: **1530**; subalterno/i: **1**  
categoria: **D/1**; rendita: **€ 21.854,39**.

sezione censuaria di: **CI**; foglio: **9**; particella/e: **1530**; subalterno/i: **2**  
categoria: **D/1**; rendita: **€ 3.151,42**.

#### Catasto dei terreni:

foglio: **9**; particella/e: **1580**;

qualità: **prato**; classe: **2**; superficie: **580,00 mq.**

foglio: **9**; particella/e: **1581**;

qualità: **prato**; classe: **2**; superficie: **520,00 mq.**

foglio: **9**; particella/e: **1582**;

qualità: **prato**; classe: **2**; superficie: **40,00 mq.**

foglio: **9**; particella/e: **1583**;

qualità: **prato**; classe: **3**; superficie: **10,00 mq.**

foglio: **9**; particella/e: **1584**;

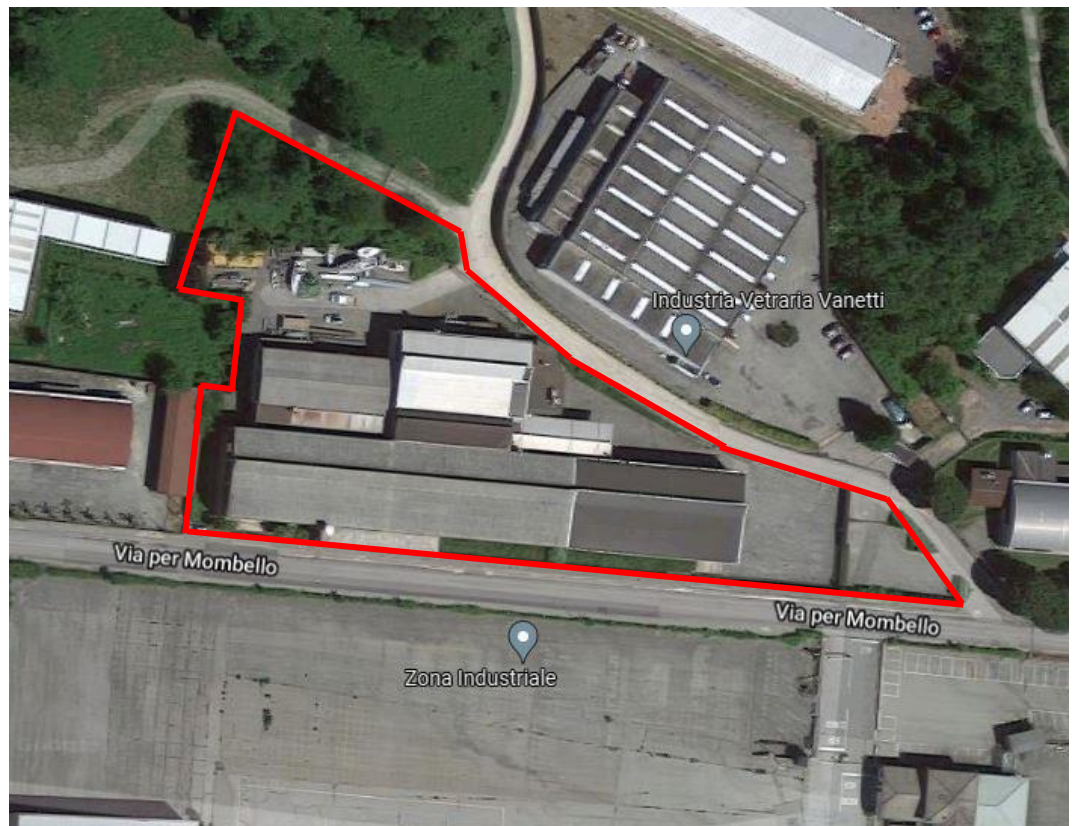
qualità: **prato**; classe: **2**; superficie: **730,00 mq.**

foglio: 9; particella/e: 5784;

qualità: **relitto stradale**; classe: \_\_; superficie: 210,00 mq.

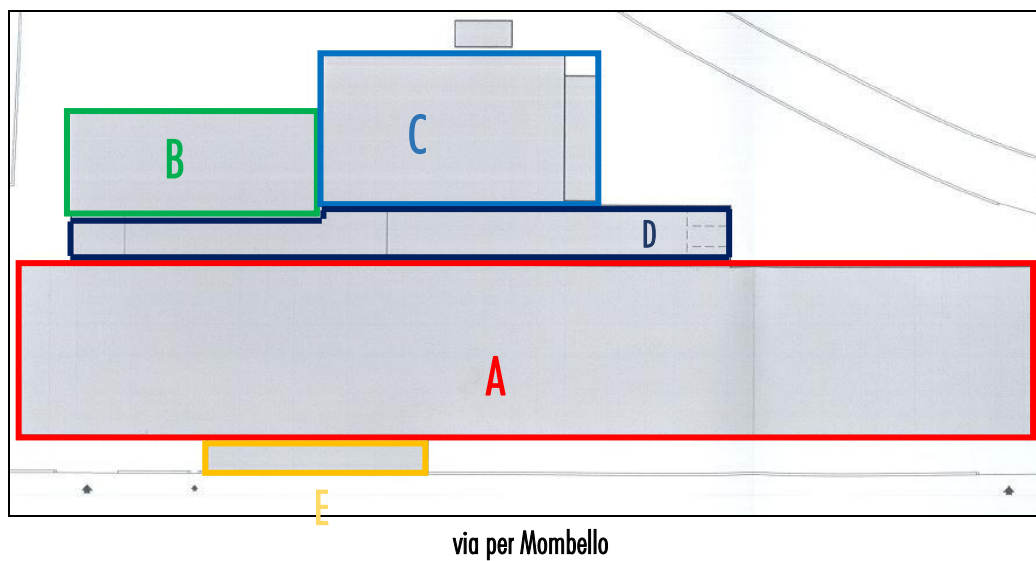
## 2. Descrizione della zona in cui è collocata l'unità immobiliare

Il compendio immobiliare, con orientamento nord – sud, è collocato in una zona industriale / artigianale periferica all'abitato ed è collocato lungo la strada denominata via per Mombello che collega l'abitato di Cittiglio con la frazione di Mombello in comune di Laveno Mombello. La proprietà ha l'accesso pedonale lungo la via per Mombello (orientamento sud), carraio lungo una via privata posta a nord.



Ripresa aerea e perimetrazione area di proprietà

### 3. Rappresentazione grafica del compendio immobiliare, destinazioni d'uso e dimensionamento edifici



#### legenda

edificio	colore tratto	destinazione funzionale	sup. commerciale (mq)	Anno di costruzione
A	rosso	capannone	2.460,00	1978/1980
B	verde	capannone	385,00	1978/1980
C	azzurro	capannone e verniciatura	595,00	2000/2004
D	blu	servizi/spogliatoi/mensa	485,00	1978/2000
E	giallo	uffici (n. 2 piani fuori terra)	120,00	1978/1980

#### 4. Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare è costituito principalmente da capannoni industriali soggetti ad ampliamenti e modifiche nel corso degli anni. Si elencano di seguito i titoli abilitativi reperiti che hanno portato alla conformazione edilizia visibile allo stato dei luoghi:

- |                                   |         |  |
|-----------------------------------|---------|--|
| ▪ Concessione edilizia n.:        | 82/1978 | costruzione di capannone   |
| ▪ Concessione edilizia n.:        | 46/1979 | ampliamento di capannone   |
| ▪ Concessione edilizia n.:        | 53/1980 | copertura di terrazzo su edificio esistente                      |
| ▪ Concessione edilizia n.:        | 27/1998 | ampliamento di capannone   |
| ▪ Denuncia di Inizio Attività n.: | 7/2000  | variante in corso d'opera del C.E. 27/1998                       |
| ▪ Concessione edilizia n.:        | 4/2002  | nuovo capannone ed ufficio in ampliamento a fabbricato esistente |
| ▪ Permesso di costruire n.:       | 21/2004 | variante in corso d'opera del C.E. 4/2002                        |
| ▪ Permesso di costruire n.:       | 14/2005 | costruzione di recinzione  |

La proprietà è recintata su tutti i lati.

Gli edifici sono costruiti con struttura prefabbricata puntiforme a travi e pilastri. Le coperture sono realizzate in lastre prefabbricate in cemento armato precompresso, la sezione della copertura è "a shed" in numero di uno. Il tamponamento è: nella parte bassa cieco, nella parte alta traslucido con pannelli fissi in policarbonato.

Gli uffici (edificio giallo) si sviluppano su due livelli e collegati internamente da una scala interna. Al piano terreno sono collocate la zona accoglienza e l'ufficio tecnico, al piano primo sono collocati gli uffici direzionali e amministrativi.

Gli edifici sono dotati dei seguenti impianti: riscaldamento, elettrico, idrico sanitario, di scarico, antincendio.

I fabbricati (edificio rosso e azzurro) hanno struttura mista in acciaio/cemento armato prefabbricato, i pilastri sono dotati di mensole di appoggio per carroponte. Le pavimentazioni sono a pavimento industriale in cemento. Le aree esterne di accesso e manovra sono pavimentate in asfalto colato.

Il compendio immobiliare è libero su tutti i lati, solo la porzione degli uffici è situata a ridosso della strada comunale via per Mombello.

Gli immobili individuati al Catasto dei Terreni e indicati al punto 1 sono trattati a prato e utilizzati come deposito di materiale.

L'immobile perimetrato in colore verde è affittato.

## 5. Stato degli immobili

Gli immobili ad uso capannone sono in buono stato di conservazione pur manifestando il non recente stato di fabbricazione soprattutto per i fabbricati A e B.

Non sono presenti problemi strutturali di sorta, sono tuttavia evidenti infiltrazioni di acqua dalla copertura, in alcuni punti le infiltrazioni sono copiose e caratterizzate da gocciolamenti continui durante le precipitazioni meteoriche.

La porzione adibita ad uffici manifesta uno stato di conservazione mediocre pur non manifestando particolari segni di degrado.

Le aree indicate al Catasto dei terreni ed evidenziate con cerchio rosso nell'estratto di P.G.T. allegato, risultano edificabili con le caratteristiche urbanistiche di seguito riportate. Si ritiene quindi che le stesse possano essere edificate.



estratto di P.G.T. "Ambiti produttivi e artigianali di consolidamento (AP-CO)"

<b>Uf</b>	<b>H</b>	<b>Rc</b>	<b>Dc</b>	<b>Ds</b>	<b>De</b>
Indice di Utilizzazione fondiario	Altezza dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
<b>mq/mq</b>	<b>ml</b>	<b>mq/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
0,30	8,50	0,30	5,00 (più l'intera maggiore altezza utile rispetto i 10 m)	5,00	10,00

estratto di N.T.A. P.G.T. "Ambiti produttivi e artigianali di consolidamento (AP-CO)"

## 6. Criteri di stima e valutazione

La stima è riferita alla superficie commerciale della proprietà così come riportata al punto 3 della presente relazione; le superfici commerciali sono state calcolate rilevando il profilo esterno delle murature.

Lo scrivente ha verificato la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di perizia, ma ha potuto constatare la difformità catastale delle planimetrie catastali allegate alla presente relazione dato che riportano la data di presentazione risalente al 1989. Viceversa, la mappa catastale rappresenta il compendio immobiliare nella sua interezza ed è da ritenersi corretta e coerente.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi di un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati e facendo anche riferimento alle seguenti pubblicazioni:

- \_\_ Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese – 2020", edito dalla Camera di Commercio di Varese.
- \_\_ "Osservatorio del Mercato Immobiliare - II semestre 2020" – edito dall'Agenzia delle Entrate.
- \_\_ Criterio della comparazione

## 7. Valutazione economica

### Fabbricati (punto A.1)

edificio	destinazione funzionale	sup. commerciale (mq)	valore al mq (€/mq)	valore (€)
A	capannone	2.460,00	350,00	861.000,00
B	capannone	385,00	350,00	134.750,00
C	capannone e verniciatura	595,00	400,00	238.000,00
D	servizi/spogliatoi/mensa	485,00	350,00	169.750,00
E	uffici (n. 2 piani fuori terra)	120,00	550,00	66.000,00
			<b>Totale</b>	<b>1.469.500,00</b>

### Area esterna \_ ente urbano (sup. pavimentata) (punto A.2)

_	destinazione funzionale	sup. commerciale (mq)	valore al mq (€/mq)	valore (€)
_	area di accesso/manovra	3.240,00	5,00	16.200,00
			<b>totale</b>	<b>16.200,00</b>

### Area esterna \_ mappali al Catasto terreni (sup. a verde) (punto A.3)

_	destinazione funzionale	sup. commerciale (mq)	valore al mq (€/mq)	valore (€)
_	area di stoccaggio	2.090,00	20,00	41.800,00
			<b>totale</b>	<b>41.800,00</b>

### TOTALE STIMATO

punto	valore (€)
A.1	1.469.500,00
A.2	16.200,00
A.3	41.800,00
<b>Totale stimato</b>	<b>1.527.500,00</b>

Il sottoscritto, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, le potenzialità trasformative dell'immobile, analizzate le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto sia di:  
**€ 1.527.500,00** (unmilione cinquecentoventisettecinquecento/00 euro).

## 8. Note

Si segnala la presenza di lastre di copertura in fibro – cemento (amianto) per circa 2/3 della superficie del manto di copertura dell'edificio A, per la totalità del manto di copertura dell'edificio B.

Per la rimozione delle lastre in fibro – cemento e la posa in opera di lastre di alluminio preverniciato l'importo dei lavori ammonta:

- edificio A: 60.000,00 €
- edificio B: 35.000,00 €

Si segnala inoltre che l'ammontare indicativo delle pratiche catastali necessarie per l'aggiornamento delle schede catastali ammonta:

- pratiche catastali: 5.000,00 €

L'attualizzazione del valore dell'immobile (valore commerciale) alla luce di quanto sopra esposto ammonta a:

**€ 1.427.500,00.**

Si segnala inoltre che l'edificio B (verde) è all'attualità concesso in locazione alla società:

con sede in: via San Bartolomeo 40 \_ Villadossola \_ Verbania \_ p.IVA:

il contratto di locazione è in essere essendo stato regolarmente registrato in data: 02/01/2021, ed ha la durata di anni 1 (uno) con scadenza 31/12/2021.

Come si evince dall'Ispezione ipotecaria di seguito allegata ed aggiornata alla data di stesura della presente relazione non esistono gravami di sorta sugli immobili oggetto di perizia di stima.

Ternate, li 06/10/2021

Allegati: Osservatorio del Mercato immobiliare (stralcio di)  
Riprese fotografiche  
Visure catastali  
Planimetrie catastali  
Ispezione ipotecaria



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: CITTIGLIO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA UNICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	340	510	L	1,4	2,1	L
Laboratori	NORMALE	325	495	L	1,3	2	L

Osservatorio del Mercato Immobiliare \_ O.M.I. (stralcio di)











iliare – Agenzia delle Entrate – Il semestre 2020

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> .....
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VARESE</b>

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CITTIGLIO(Codice C751) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	CI	9	1530	1			D/1				<b>Euro 21.854,39</b> <b>L. 42.316.000</b>	VIA PER MOMBELLO ..... VARIAZIONE del 03/02/1994 protocollo n. 41130 in atti dal 04/07/2000 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE- SOPP MAPP PER COLL C. T. (.....)	Notifica
2	CI	9	1530	2			D/1				<b>Euro 3.151,42</b> <b>L. 6.102.000</b>	VIA PER MOMBELLO n. 34 piano: T; VARIAZIONE del 15/03/1994 protocollo n. 41157 in atti dal 04/07/2000 SOPP MAPP PER COLL C. T. (.....)	

**Immobile 1: Notifica:** 41197/2000

**Totale: Rendita: Euro 25.005,81**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/11/2019 Repertorio n.: 8187 Rogante: ..... Sede: SESTO CALENDE Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 14818.1/2019)	

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2021

 Direzione Provinciale di Varese  
 Ufficio Provinciale - Territorio

**2. Immobili sita nel Comune di CITTIGLIO sezione di CITTIGLIO(Codice C751A) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
										Dominicale	Agrario		
							ha are ca						
1	9	1580		-	PRATO	2	05	80		Euro 1,65 L. 3.190	Euro 1,65 L. 3.190	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
2	9	1581		-	PRATO	2	05	20		Euro 1,48 L. 2.860	Euro 1,48 L. 2.860	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
3	9	1582		-	PRATO	2	00	40		Euro 0,11 L. 220	Euro 0,11 L. 220	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
4	9	1583		-	PRATO	3	00	10		Euro 0,02 L. 35	Euro 0,02 L. 35	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
5	9	1584		-	PRATO	2	07	30		Euro 2,07 L. 4.015	Euro 2,07 L. 4.015	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
6	9	5784		-	RELIT STRAD		02	10				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2001 in atti dal 24/12/2001 (n. 14057.1/2001)	

**Totale: Superficie 20,90 Redditi: Dominicale Euro 5,33 Agrario Euro 5,33**
**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/11/2019 Repertorio n.: 8187 Rogante: Sede: SESTO CALENDE Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA`	

**Totale Generale: Rendita: Euro 25.005,81**
**Totale Generale: Superficie 20,90 Redditi: Dominicale Euro 5,33 Agrario Euro 5,33**

Unità immobiliari n. 8

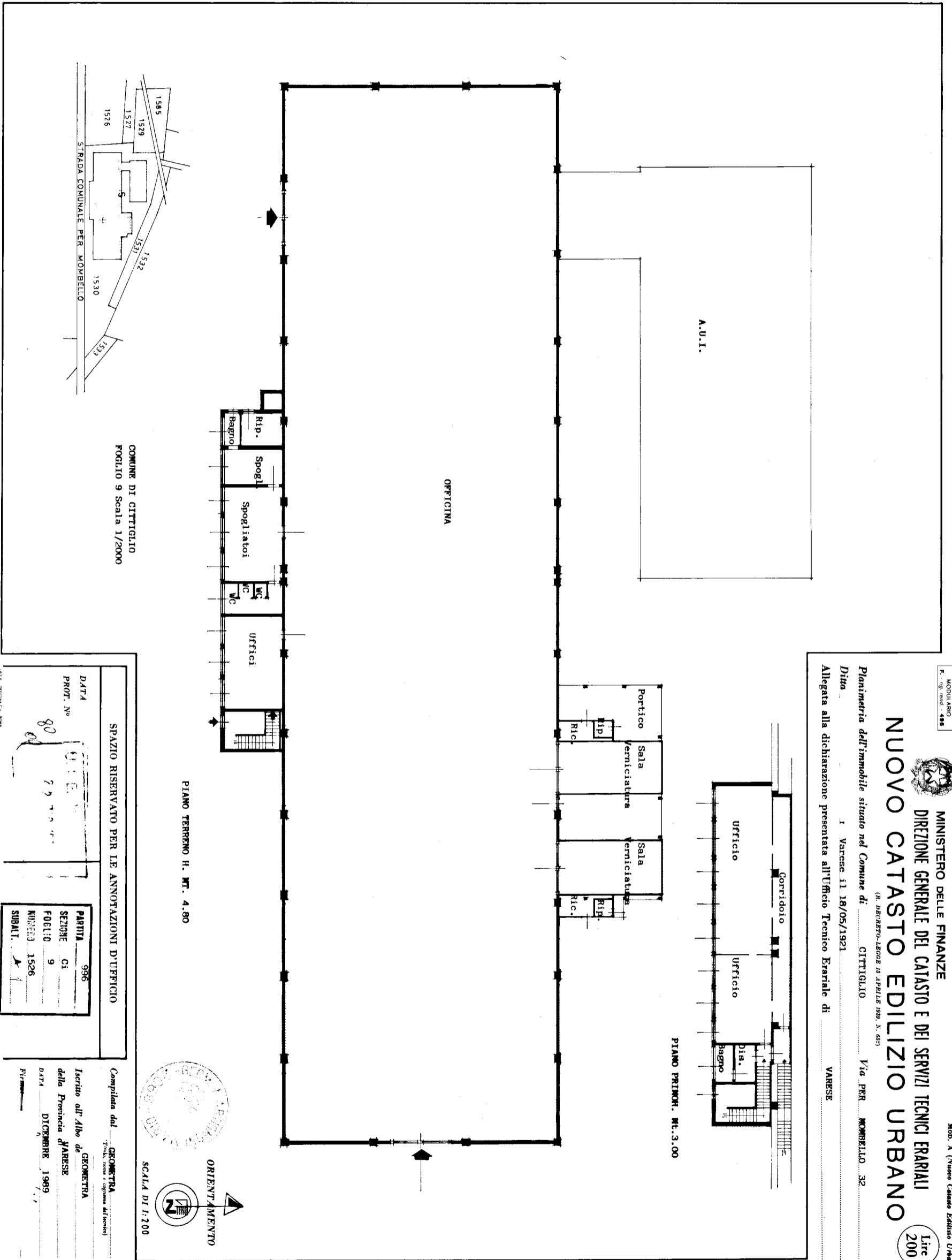
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







MODULINO  
n. 109/rev. 488

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Min. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
L. 200

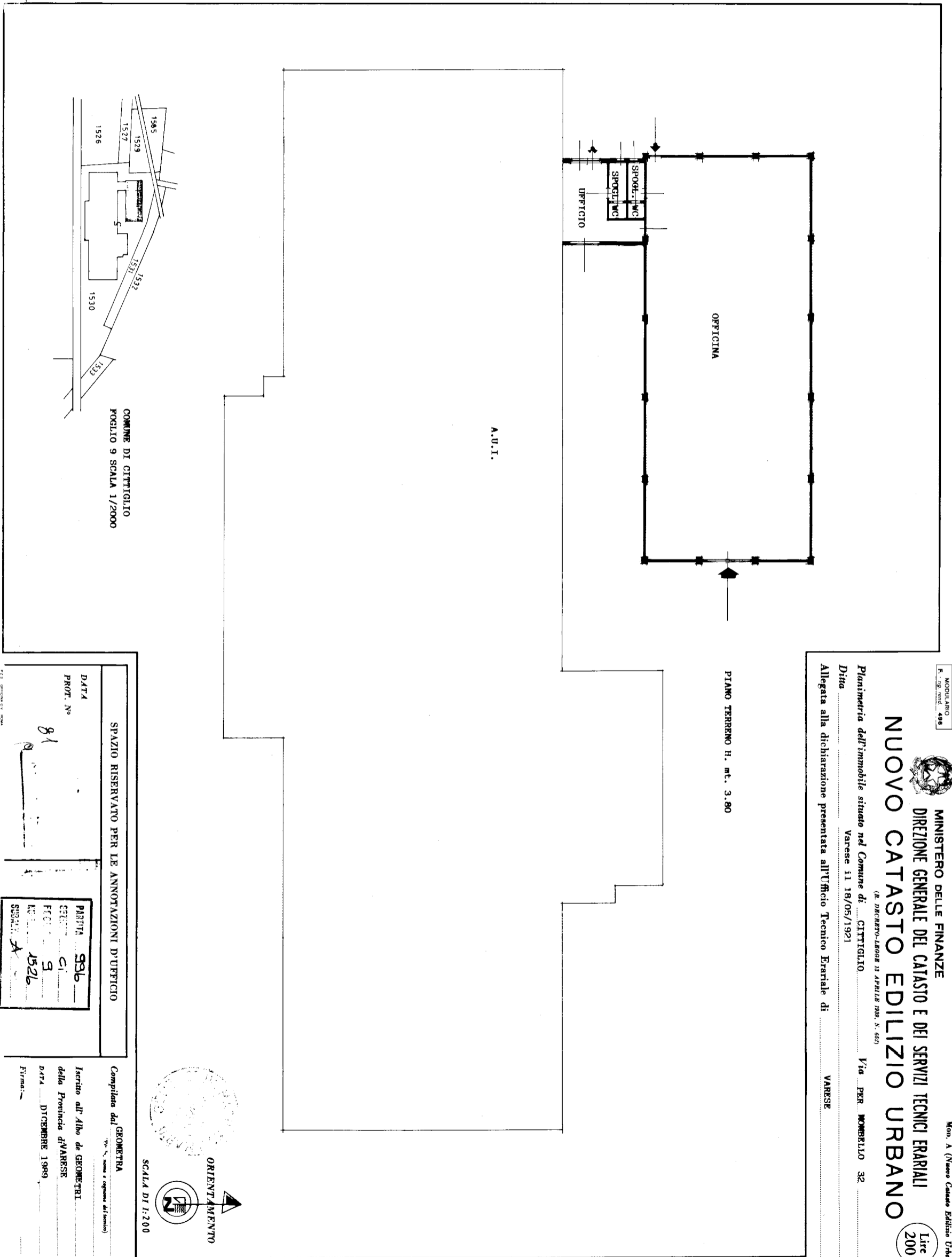
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CITTIGLIO  
(D. DIRIGITO-LAVORO 21 APRILE 1990 N. 609)  
I Varese il 18/05/1921  
Via PER MOMBELLO 32

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	80
PARTELLA	996
SEZIONE	CI
FOGLIO	9
NUMERO	1526
SUBALI.	

Compilata dal **GEOMETRA**  
T. ...  
Iscritto all'Albo de **GEOMETRA**  
della Provincia di **VARESE**  
DATA **DICEMBRE 1989**  
Firma



MODULARIO  
R. 792 (red.) - 498

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DIRETTORE-LAVORO 13 APRILE 1988, N. 649)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CITTIGLIO Via PER MOMBELLO 32  
Ditta Varese il 18/05/1921  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lite 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 81

PARTITA	936
CATEG.	C1
FEC.	9
NO.	1526
SUBCATEG.	A

Completata dal GEOMETRA

Inscritto all'Albo de GEOMETRI della Provincia di VARESE  
DATA DICEMBRE 1989  
Firma

---

**Ispezione telematica**per denominazione  
Richiedente .....

---

**Dati della richiesta**Denominazione: .....  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**Periodo informatizzato dal 01/10/1987 al 05/10/2021  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/09/1987

---

**Elenco omonimi**

1. ....  
Con sede in .....  
Codice fiscale .....
2. ....  
Con sede in MILANO (MI)  
Codice fiscale .....
3. ....  
Con sede in CITTIGLIO (VA)  
Codice fiscale .....
4. ....  
Con sede in CITTIGLIO (VA)  
Codice fiscale .....

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/08/1985 -  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/1985 -  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

---

**Ispezione telematica**per denominazione

---

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 600 del 02/04/1993 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/1988 -  
Pubblico ufficiale  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE PER AMPLIAMENTO INDUSTRIALE  
Nota disponibile in formato immagine
  
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/06/1991 -  
Pubblico ufficiale  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in LAVENO-MOMBELLO(VA)  
Nota disponibile in formato immagine
  
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/01/1993 -  
Pubblico ufficiale  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in LAVENO-MOMBELLO(VA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2001 -  
Pubblico ufficiale  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CITTIGLIO(VA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/11/2019 -  
Pubblico ufficiale  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Immobili siti in CITTIGLIO(VA)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/07/2021 -  
Pubblico ufficiale  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in CITTIGLIO(VA)  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di VARESE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/10/2021 Ora 11:32:56  
Pag. 3 - Fine

---

## Ispezione telematica

per denominazione

.....

---