

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

## **TRIBUNALE DI VARESE**

**FALLIMENTO R.G. 4204/2014**

**Sig. SALVALAGGIO Bruno**

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA Manuela PALVARINI**  
CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT.SSA Gisella BORGHETTI**

### **RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE**

**MARZO 2019**



**INDICE**

<b>1.0 - PREMESSE</b>	<b>pag. 3</b>
1.1 - Informazioni generali	pag. 3
1.2 - Date	pag. 3
<b>2.0 – QUESITO</b>	<b>pag. 4</b>
2.1 - Indicazione del quesito	pag. 4
2.2 – Precisazioni	pag. 4
<b>3.0 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI</b>	<b>pag. 7</b>
<u>3.1 – Lotto 1 - Area in Dumenza via Donatori di sangue – via XV agosto</u>	
(mappali 579—4697–4691–4694–4437–4062–4819–4436- 566/2 oltre a	
mappali non reperiti in banca dati catastale	pag. 7
3.1.1 - Descrizione dei beni	pag. 7
3.1.2 – Descrizione dell'Inquadramento Urbanistico	pag. 9
3.1.3 – Risultanze, dati catastali e conformità o costi di regolarizzazione	pag. 10
3.1.4 – Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti	pag. 11
3.1.5 - Titolo e stato di possesso degli immobili	pag. 11
3.1.6 - Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni	pag. 11
3.1.7 - Regolarità edilizia e urbanistica dei beni ed eventuale sanabilità	pag. 12
3.1.8 – Valore dell'immobile	pag. 12
<u>3.2 – Lotto 2 - Area in Dumenza via Leonardo da Vinci</u>	<u>pag. 22</u>
(mappali 4541 e 4543)	
3.2.1 - Descrizione dei beni	pag. 22
3.2.2 – Descrizione dell'Inquadramento Urbanistico	pag. 24
3.2.3 – Risultanze, dati catastali e conformità o costi di regolarizzazione	pag. 25
3.2.4 – Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti	pag. 25
3.2.5 - Titolo e stato di possesso degli immobili	pag. 25



3.2.6 - Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni	pag. 26
3.2.7 - Regolarità edilizia e urbanistica dei beni ed eventuale sanabilità	pag. 26
3.2.8 – Valore dell'immobile	pag. 26
<b>3.3 – Lotto 3 - Area in Dumenza via Europa</b> (mappali 1169-1170 e 1174)	<b>pag. 27</b>
3.3.1 - Descrizione dei beni	pag. 27
3.3.2 – Descrizione dell'Inquadramento Urbanistico	pag. 29
3.3.3 – Risultanze, dati catastali e conformità o costi di regolarizzazione	pag. 29
3.3.4 – Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti	pag. 30
3.3.5 - Titolo e stato di possesso degli immobili	pag. 30
3.3.6 - Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni	pag. 30
3.3.7 - Regolarità edilizia e urbanistica dei beni ed eventuale sanabilità	pag. 30
3.3.8 – Valore dell'immobile	pag. 30
<b>3.4 – Lotto 4 - Altri mappali</b>	<b>pag. 38</b>
3.4.1– Area in Dumenza via XX Settembre mappali 366 e 4119	pag. 39
3.4.2– Area in Dumenza via XX Settembre mappale 4568 (ora 4167)	pag. 40
3.4.3 – Area in Dumenza – Runo mappali 1788 sub. 3 e 1789 sub 4	pag. 40
3.4.4 – Area in Dumenza – mappale 582	pag. 41
<b>4.0 – CONCLUSIONI</b>	<b>pag.42</b>
<b>5.0 ELENCO ALLEGATI</b>	<b>pag.44</b>



## **1.0 - PREMESSE**

### **1.1 - Informazioni generali**

La presente perizia è redatta dal sottoscritto geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Varese con il n. 2514, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese Sezione Civile al n. 1639, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1. La perizia è inerente al fallimento R.F. 4204/2014 del Tribunale di Varese nei confronti di Salvalaggio Bruno.

Parte degli immobili ricompresi nella procedura fallimentare sono già stati oggetto di precedente perizia redatta dal Geom. Allegra Costantino.

### **1.2 - Date**

L'incarico per la stima relativo a *"ciò che resta dei beni rientranti nel patrimonio immobiliare del fallito Sig. Bruno Salvalaggio, siti nel Comune di Dumenza"* veniva comunicato dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Gisella Borghetti in data 29 novembre 2018 e la sottoscritta prestava giuramento l'11 dicembre 2018 innanzi al Cancelliere così come disposto dal Giudice Dr.ssa Manuela Palvarini in data 07 dicembre 2018.

In data 22 dicembre 2018 veniva inoltrata Pec di richiesta di accesso agli atti al Comune di Dumenza, rinnovata in data 04 febbraio 2019, visto il mancato riscontro. In data 22 febbraio 2019 veniva eseguito accesso agli atti.

Nei mesi di gennaio, febbraio e marzo venivano eseguite le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio ed esaminata la documentazione relativa alle verifiche eseguite da Italservice relative a trascrizioni ed iscrizioni intervenute e relativa situazione patrimoniale aggiornata al 08 dicembre 2018 oltre che verificati atti e decreti ingiuntivi inoltrati dal Curatore.

In data 12 marzo 2018 veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione siti in Dumenza, con la collaborazione del Sig. Bruno Salvalaggio.



Nel marzo 2019 veniva inviata la relazione di stima al Curatore Fallimentare, Dott.ssa Gisella Borghetti.

## **2.0 – QUESITO**

### **2.1 INDICAZIONE DEL QUESITO**

Il Curatore Fallimentare formulava e consegnava all'esperto il seguente quesito:

*“redazione della perizia estimativa, relativa a ciò che resta dei beni rientranti nel patrimonio immobiliare del fallito Sig. Bruno Salvalaggio siti nel Comune di Dumenza(VA)”*

### **2.2 PRECISAZIONI**

Visto il quesito formulato, al fine di poter verificare quali fossero i beni da dover stimare, relativamente al solo Comune di Dumenza, In data 22 dicembre 2018 veniva eseguita visura catastale per soggetto relativamente al Sig. Bruno Salvalaggio, dalla quale si desumevano in capo al soggetto i seguenti beni:

n°	Comune	CT/CF	Foglio	mappale	mq	cat	quota propr	note
1	Brezzo di Bedero	CF	8	5771	133	Area urbana	100	
2	Cuveglio	CT	9	2793	120	sem	100	
				2833	15	sem		
				2839	20	pr arb		
				2611	320	sem		
				2790	25	sem		
				2796	10	sem		
				2797	15	sem		
				2798	10	sem		
				2799	10	sem		
				2800	50	sem		
				2801	45	sem		
				2802	150	pr arb		
3	Dumenza	CF	7	4568	760	area urbana	100	Ricompresi nella perizia geom Allegra



CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

			9	1789/4	1	area urbana	50	senza valutazione
			9	1788/3	76	area urbana	1/1000	
4	Dumenza	CF	7	4822/1 4822/2		A/3 C/6	100	Ricompresi nella perizia geometra Allegra – Fabbricato 1
5	Dumenza	CF	7	559/2 559/8		A/3 C/6	100	Ricompresi nella perizia geometra Allegra – Fabbricato 2
6	Dumenza	CF	7	566/7 566/8 566/11 566/12		C/6 C/6 C/2 C/2	100	Ricompresi nella perizia geometra Allegra – Fabbricato 4
7	Dumenza	CF	7	511		A/2	100	Ricompresi nella perizia geometra Allegra – Fabbricato 5
8	Dumenza	CF	7	934/501		A/10	100	decreto trasferimento 10.10.2018 verificare trascrizione e volture con Notaio Pesce
9	Dumenza	CT	907	579 582 4697 4691 4694 4437 4062 366 4119 4541 4543	90 20 470 65 115 206 450 280 185 24 576	prato prato pr arb sem arb sem arb sem arb sem FUdA pr arb pr arb	100	
		CF	7	566/2	195	Area urb		
		CT	907	4819	849	EU		
10	Dumenza	CT	910	1170 1169 1174	1110 440 410	prato prato prato	100	

Da ulteriore verifica risultava anche il mappale di CT foglio 907 n. 4436, seminativo arborato di mq. 154 erroneamente intestato a Laggio Salva.

Tel-fax 0332 331624

email: claudia.caravati@studiocaravatigaggini.it – pec: claudia.caravati@geopec.it



Si è poi proceduto richiedendo alla Soc. Italservice incaricata delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria), le risultanze delle ricerche effettuate.

In data 08 gennaio 2019 veniva inoltrato dalla stessa Italservice Srl elenco di Trascrizioni e Iscrizioni oltre che situazione patrimoniale aggiornate al 08 dicembre 2018 (Allegato B) nella quale risultano ricompresi, relativamente al Comune di Dumenza i soli mappali 1169 – 1174 – 579 – 4697 – 1170 – 4541 – 4543 – 4694 – 4691 e 4437.

In data 24 gennaio 2018 veniva inoltrata ulteriore richiesta di approfondimenti ad Italservice, alla quale non è pervenuto riscontro.

Analizzata quindi la situazione, con riferimento al sopralluogo eseguito ed alle sole risultanze catastali, non avendo avuto autorizzazione per ulteriori approfondimenti presso l'Agenzia delle Entrate- Pubblicità immobiliare (in capo a Italservice srl), relativamente ai soli immobili del Comune di Dumenza che non risultano già ricompresi e valutati nella precedente perizia redatta da altro tecnico, risulterebbero da valutare:

Lotto 1 - Area in Dumenza via Donatori di sangue – via XV agosto

mappali 579—4697-4691-4694-4437-4062-4819- 4822 -4436- 566/2 oltre a mappali 4240 e 4241 non presenti in banca dati catastale.

Lotto 2 - Area in Dumenza via Leonardo da Vinci

mappale 4541 e 4543

Lotto 3 - Area in Dumenza via Europa

mappali 1169-1170 e 1174

Altri mappali

Risultano inoltre catastalmente intestati al Sig. Salvalaggio, probabilmente a causa di errori intervenuti, i seguenti mappali:

- a) 366 e 4119
- b) 4568 (ora 4167)
- c) 1788 sub. 3 e 1789 sub 4
- d) mappale 582



### **3.0 – RISPOSTE AL QUESITO**

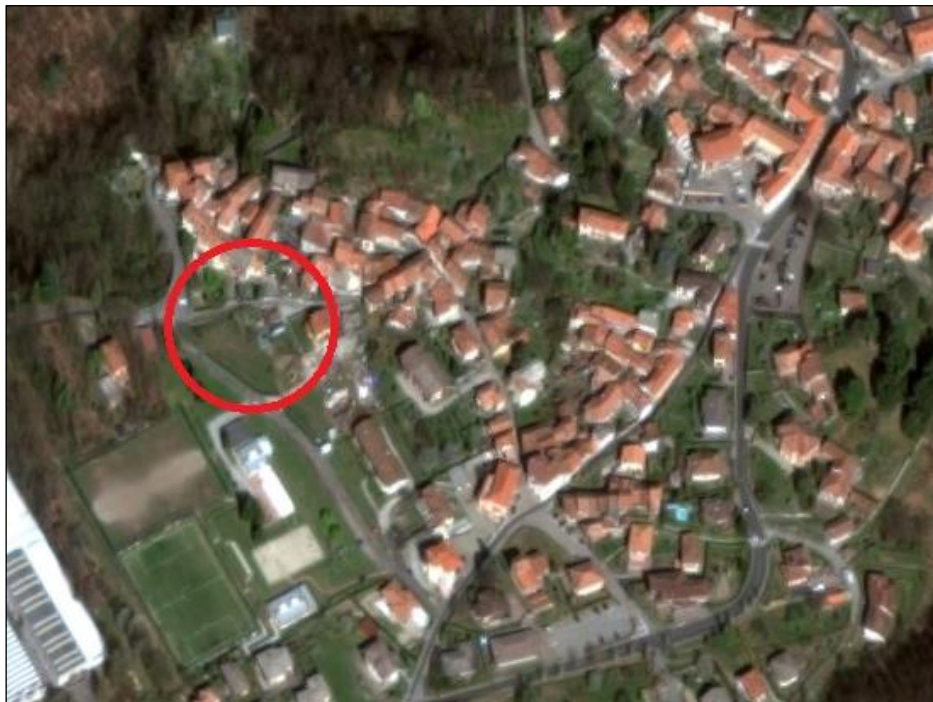
#### **3.1 LOTTO 1 – Area in Dumenza via Donatori di Sangue – via XV Agosto**

##### **3.1.1 Descrizione dei beni**

I beni oggetto del Lotto 1 sono rappresentati da ampia area libera, posta in Comune di Dumenza, prospiciente le vie Donatori di Sangue e XV Agosto.

L'area si trova in prossimità del centro del paese di Dumenza direttamente affacciata sulla pubblica via. Per quanto riguarda i collegamenti con mezzi pubblici, la stazione ferroviaria più vicina delle Ferrovie dello Stato che collega con la città di Gallarate è quella di Luino posta a circa 8 km dall'immobile in oggetto. La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati residenziali.

Per una più immediata identificazione del posizionamento dell'area oggetto di perizia si allega immagine dal satellite reperita con il programma Google Earth di pubblica consultazione:



(l'area oggetto della presente valutazione è cerchiata in rosso)





CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

E a maggior dettaglio immagine reperita dal Portale cartografico Regionale di pubblica consultazione:

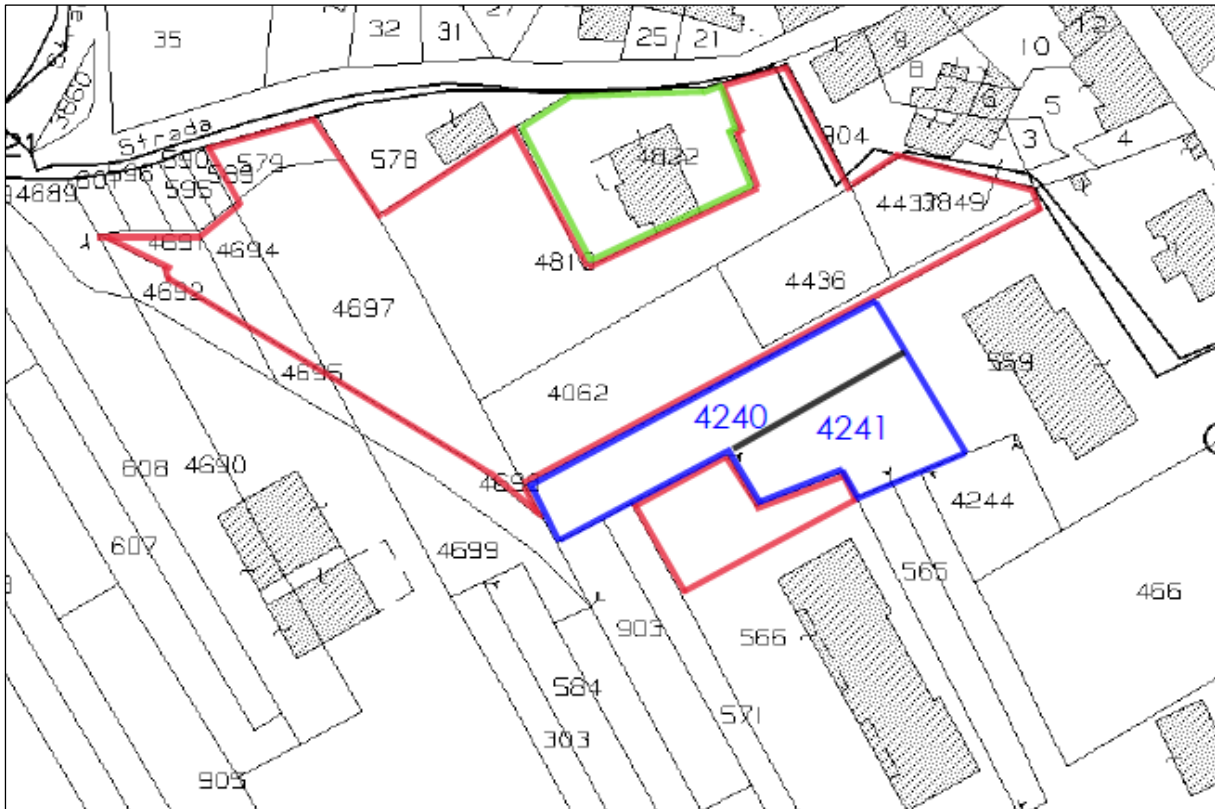


(l'area oggetto della presente valutazione è cerchiata in rosso)

Tel-fax 0332 331624  
email: claudia.caravati@studiocaravatigaggini.it - pec: claudia.caravati@geopec.it



Si allega altresì stralcio di estratto di mappa catastale:



Sono contornati in tinta rossa i mappali da valutare rintracciati in banca dati catastale, in tinta blu i mappali da valutare non rintracciati in banca dati catastale, in tinta verde il mappale su cui insiste fabbricato il quale è già stato oggetto di perizia da parte di precedente tecnico.

### **3.1.2 - Descrizione dell'inquadratura urbanistica**

Un aspetto importante per la valutazione economica del bene è il suo inquadramento urbanistico.

Urbanisticamente l'area oggetto di stima ricade in zona classificata come "AdP II<sup>^</sup> - Tessuto Edilizio Consolidato in Ambiti Urbani - Conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti dei nuclei urbani centrali e



adiacenti, con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza" di cui agli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione.

A maggior chiarimento si allega estratto del PGT vigente:



(l'area in oggetto è individuata dall'ovale in tinta azzurra)

### **3.1.3 - Risultanze, dati catastali e conformità o costi di regolarizzazione**

Le aree oggetto del presente lotto risultano individuate:

- in Catasto Terreni al foglio logico 9 (reale 7) del Comune di Dumenza, Sezione Dumenza, ai mappali:

-	579	prato	cl. 2	mq	90
-	4697	prato arborato	cl. 1	mq	470
-	4691	seminativo arborato	cl.1	mq	65
-	4694	seminativo arborato	cl.1	mq	115
-	4437	seminativo arborato	cl.1	mq	206
-	4062	seminativo arborato	cl.1	mq	450
-	4819	ente urbano		mq	849
-	4822	ente urbano		mq	421 (sul quale esiste fabbricato oggetto di valutazione)



di altro perito – colore verde nell'estratto mappa)

- 4436 seminativo arborato cl.1 mq 154

**Totale superficie mapp. CT mq. 2820**

in Catasto fabbricati al foglio 7 del Comune di Dumenza, Sezione Dumenza, ai mappali:

- 566 sub 2 area urbana mq 195

**Totale superficie mapp. CF mq. 195**

**TOTALE SUPERIFICE mq. 3015**

Si precisa che:

- il mappale 4436 risulta erroneamente intestato a Laggio Salva; è necessario procedere con rettifica della ditta.

- la mappa di CT non riporta il frazionamento n. 1/86 successivo al tipo mappale presentato nell'anno precedente, con il quale venivano creati i mappali 4240 e 4241 (indicati in tinta blu nello stralcio di estratto mappa sopra inserito). Tali mappali della superficie complessiva di circa mq 660 (dato desunto da stima sulla mappa catastale), alla luce del sopralluogo eseguito e come risultante dalla documentazione fotografica allegata, devono essere ricompresi nella valutazione dell'area. Prima della vendita sarà necessario procedere con la ricerca degli errori catastali che hanno determinato la mancanza di tali mappali nella rappresentazione grafica della mappa e nella banca dati catastale.

### **3.1.4 – Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti**

Non è stato possibile eseguire tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

### **3.1.5 - Titolo e stato di possesso degli immobili**

Non è stato possibile eseguire tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

### **3.1.6 - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sui beni**



Non è stato possibile eseguire tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

### **3.1.7 - Regolarità edilizia e urbanistica dei beni ed eventuale sanabilità**

Trattandosi di aree libere tale verifica non risulta necessaria.

Si precisa comunque che è stato eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dumenza e che, con riferimento al fabbricato esistente sul mappale 4822 il cui valore è già stato oggetto di precedente perizia di altro tecnico, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 8/2011 Permesso di costruire per realizzazione di nuova unità immobiliare residenziale
- Pratica SCIA in variante prot. 73 del 13.01.2012

### **3.1.8 – Valore dell'immobile**

La stima è riferita ad un'area edificabile ed in tali casi si può operare con una stima sintetica o analitica.

Le stime sintetiche per un terreno edificabile possono essere eseguite:

- a) in base al metodo comparativo, confrontando cioè immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione e segmento di mercato, di cui sono noti i valori di compravendita e la loro dimensione, arrivando così ad un valore unitario €/mq da moltiplicare per la superficie del terreno oggetto di stima.
- b) in base all'indice di incidenza dell'area, applicando cioè l'incidenza in percentuale dell'area (Ia), ricavabile dalla media dei dati di compravendita di zona per edifici e immobili assimilabili, secondo la formula:

$$V_a = V_{mi} * I_a$$

$V_{mi}$  = valore di mercato post costruzione

$I_a$  = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione



A parere del Perito Estimatore le stime sintetiche non trovano applicazione per il caso di specie; infatti, nonostante ricerche condotte sulle banche dati immobiliari, non si sono trovati valori recenti per immobili simili a quello oggetto di stima, né si è potuto stabilire un coefficiente percentuale di incidenza del valore dell'area relativo al complesso edilizio da realizzare.

La stima analitica delle aree edificabili è basata sul Valore di Trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio". Se pertanto si esprime con Va il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del fabbricato, può porsi

$$\mathbf{Va = Vm - K}$$

Questa formula necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: *"il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."*

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$\mathbf{Va = [Vm - (\Sigma K + P)] / (1 + r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = sommatoria dei costi relativi alla realizzazione dell'immobile

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio



$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra l'inizio della operazione immobiliare e l'inizio di redditività del fabbricato.

Il risultato sarà un valore al metro quadrato che, applicato alla superficie oggetto del presente lotto, determinerà il valore del terreno.

#### Stima del terreno in base agli indici urbanistici di Zona Ambito II

Per procedere alla stima è necessario quantificare la superficie dell'intervento.

Si assume quindi come superficie dell'area oggetto di intervento quella risultante dalle visure catastali delle attuali particelle 579, 4697, 4697, 4964, 4437, 4062, 4819, 4822, 4436 e 566 sub. 2 del foglio di mappa 7 (logico 9) , che ammonta a mq. 3015,00 oltre a quella delle particelle 4240 e 4241 non reperibili nella banca dati catastale, per una presunta superficie di mq 660. La superficie complessiva considerata sarà quindi pari a mq 3675.

Vista però l'esistenza di un fabbricato già edificato al mappale 4822 per complessivi mc 450 circa (dati desunti dai grafici dell'immobile), deve essere sottratta un'area allo stesso vincolata di circa mq. 600 per un totale quindi di mq. 3075.

#### **A) Determinazione Volume e Superficie utile lorda realizzabile**

Gli indici urbanistici risultanti dagli art. 22-23-24 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT di Dumenza ad oggi in vigore, per l'ambito II nel quale risultano inserite le aree in oggetto sono:

$$IVf = 0.9 \text{ mc/mq}$$

$$IVfB = 0.75 \text{ mc/mq}$$

$$Uf = 0,2 \text{ mq/mq}$$

$$H \text{ max} = 9 \text{ ml}$$

$$Dc = 5 \text{ ml}$$

$$Df = 10 \text{ ml}$$

dove:



IVf = è l'indice volumetrico massimo di utilizzazione fondiaria, cioè quanti metri cubi di costruzione sono realizzabili in base alla superficie in mq dell'area di intervento

IVfB= l'indice volumetrico base di utilizzazione fondiaria

Uf = è l'Indice massimo di copertura fondiaria, cioè quanta superficie può essere occupata sul terreno oggetto di intervento (ingombro massimo in pianta del fabbricato)

H max = è l'altezza massima che può avere un fabbricato realizzabile sul lotto

Dc = è la distanza minima tra confini del lotto ed il fabbricato realizzabile

Df = è la distanza minima tra i fabbricati con prospetti con superfici finestrate

Nell'ipotesi di stima, non essendo possibile in questa sede procedere con la verifica analitica del rapporto di utilizzazione volumetrica territoriale del comparto, visto l'ambito si suppone che sull'area oggetto di intervento sia possibile realizzare:

$$\mathbf{Vr = Sa * If} = \text{mq } 3.075,00 * 0,9 \text{ mc/mq} = \text{mc } 2.767,50$$

$$\mathbf{Sc = Sa * Uf} = \text{mq } 3.075,00 * 0.2 \text{ mq/mq} = \text{mq } 615,00$$

dove:

Vr = volume massimo realizzabile

Sa = superficie dell'area oggetto di intervento

Uf= superficie coperta massima

Dalle suindicate formule risulterebbe quindi possibile costruire sull'intero lotto un complesso con volumetria mc 2.767,50.

Ipotizzando come altezza di interpiano (differenza tra la quota di calpestio di un piano e quella del piano sovrastante) realizzabile in misura di ml 3,00, sul lotto di riferimento sarebbe possibile edificare una superficie complessiva di mq 922,50.

$$\mathbf{Sul\ max = Vr : hp} = \text{mc } 2.767,50 : 3 \text{ ml} = \text{mq } 922,50$$

dove:

Sul max = superficie utile lorda massima realizzabile

hp = altezza di piano





La superficie (Sul) può essere distribuita su due o tre piani di altezza ml 3,00, in modo da rispettare l'altezza massima prevista per la zona e la superficie massima coperta.

### **B) Determinazione Valore Unitario complesso edilizio realizzabile**

Dopo aver definito la volumetria e la superficie realizzabile sull'area, si procede alla determinazione del valore del complesso edilizio realizzabile (Vm), con destinazione residenziale.

**Vm** rappresenta il valore del compendio edilizio finito realizzabile ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente edificabile nell'area di intervento, per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dalla ricerca effettuata dal CTU presso numerose Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e, ad ulteriore conferma dal Rilevamento prezzi della CCIAA di Varese

Si riportano di seguito i dati reperiti presso alcune Agenzia Immobiliari operanti sul territorio e dal Rilevamento della CCIAA di Varese:

Tipologia / destinazione	Valore unitario da Ag. Immob.	Valore unitario CCIAA 2018	Valore Unitario mediato (Vu)*
residenza	1585 €/mq 1812 €/mq	1400 €/mq 1750 €/mq	<b>1650 €/mq</b>

Il risultato delle considerazioni del CTU portano ad un valore unitario calcolato per mq di € 1635/mq.

### **C) Determinazione Valore del complesso edilizio realizzabile**

Dopo aver definito la superficie realizzabile sull'area, ed il valore unitario al metro quadrato del complesso edilizio, si procede al calcolo del Valore complessivo dell'immobile:

$$\mathbf{Vm = Sul * Vu}$$

dove:

Vm = Valore di mercato complesso edilizio



Sul = Superficie utile lorda del complesso edilizio

Vu = Valore unitario €/mq

pertanto:

$$Vm = Sul * Vu = mq 922,50 * 1650 €/mq = € 1.522.125,00$$

Il valore complessivo dell'immobile risulta quindi di € 1.522.125,00 (euro unmilione cinquecentoventidue milacentoventicinque/00)

#### **D) Determinazione dei costi relativi alla realizzazione dell'immobile ΣK**

Per quantificare i costi della tipologia di complesso edilizio realizzabile (residenziale) il

Perito Estimatore ha definito le seguenti le voci da determinare:

**ΣK** = sommatoria dei costi relativi alla realizzazione dell'immobile

**K cost** = costi delle opere per la costruzione dell'immobile

**K on** = onorari relativi alla progettazione e direzione dei lavori (architettonica, strutturale, impiantistica, termica, acustica ecc), sicurezza cantieri, collaudi ecc.

**K urb** = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione (riferimento Legge 10/1977)

**K acq** = costi accessori legati all'intermediazione relativa all'acquisto dell'area, all'intermediazione relativa alla vendita del fabbricato o sue porzioni, tasse ed imposte versate per l'acquisto dell'area

Nel dettaglio si analizza e definisce ogni voce sopra riportata:

K cost = costi delle opere per la costruzione dell'immobile

Per definire il costo delle opere per la costruzione dell'immobile il CTU ha fatto riferimento alla propria esperienza, alla pubblicazione "Prezzi Tipologie edilizie 2010" edito da DEI edizioni Genio Civile ed elaborata dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, fonte di provata affidabilità e validità scientifica e a documento di "Determinazione importo presunto opere" del Collegio Geometri di Varese dell'anno 2011.



La pubblicazione "Prezzi Tipologie edilizie" riporta un'accurata e dettagliata analisi per varie tipologie di fabbricato. La tipologia assimilabile a quella ipotizzata per l'area oggetto di intervento è "Edilizia Residenziale di tipo medio e di pregio – Edificio residenziale pluripiano", che è quantificata in 1126,00 €/mq o 375,00 €/mc. Tale importo riportato all'attualità viene incrementato del 5% per un totale di € 1182 €/mq.

Il documento del Collegio Geometri di Varese per abitazioni con finiture medie in edifici maggiori di mc 1000, prevede un costo pari ad €/mc 400,00 che corrisponde a €/mq 1200. Tale importo riportato all'attualità viene incrementato del 5% per un totale di 1260 €/mq.

In base all'esperienza del CTU il costo di realizzazione di appartamenti con finiture medie può oggi essere stabilito in € 1200,00 al metro quadrato.

Si riassume nella tabella sinottica quanto sopra esposto:

Tipologia / destinazione	Fonte pubblicazione DEI	Collegio Geometri VA	Esperienza CTU	K cost unitario mediato
residenziale	1182,00 €/mq	1260,00 €/mq	1200,00 €/mq	<b>1210,00 €/mq</b>

Conseguentemente il costo delle opere per la costruzione dell'immobile, risulta dalla seguente formula:

$$\mathbf{K\ cost = Sul * K\ cost\ unitario} = \text{mq } 922,50 * 1210 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.116.225,00$$

Per un costo delle opere di € 1.116.225,00

Calcolo K on - onorari relativi alla progettazione e direzione dei lavori sicurezza cantieri, collaudi ecc.

Poiché nel 2010 (data di riferimento per la stima), in base al c.d. "Decreto Bersani" D.L. 223/2006, convertito in Legge 248/2006, non vigevano più i minimi delle Tariffe Professionali (tariffe successivamente abrogate dal D.L. n. 1/2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 2012, n. 27), si sono stabiliti gli oneri per i professionisti tecnici in base alla esperienza del CTU, alla sua indagine condotta presso altri professionisti, alla consultazione degli onorari previsti per le opere pubbliche (di puro riferimento) dalla c.d. "Legge Merloni". In



base all'importo lavori si è calcolato un'incidenza di detti oneri nella misura del 6% del costo delle opere, pertanto:

$$K_{on} = K_{cost} * 6\% = € 1.116.225,00 * 6\% = € 66.973,50$$

Calcolo K urb = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione (riferimento Legge 10/1977)

Per l'intervento ipotizzato devono essere calcolati gli oneri concessori previsti dalla Legge 10/1977 (c.d. Legge Bucalossi). Nel sito del Comune di Dumenza è rintracciabile tabella con indicazione degli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione, che, per la tipologia residenziale, ammontano a € 2,75 al mc di volumetria realizzata per urbanizzazione primaria (K urb1) e € 5,89 per l'urbanizzazione secondaria (K urb2) per lo stesso volume. Inoltre è da calcolare il contributo sul "costo di costruzione" (K tcc) che come risulta dall'estratto che si riporta di seguito, è pari alla percentuale del 10% sul valore dell'opera ipotizzata sulla base del riferimento del costo massimo dell'edilizia agevolata.

Ne consegue:

$$K_{urb1} = Volume\ realizzabile * Tariffa\ urbanizzazione\ Primaria =$$

$$mc\ 2.767,50 * 2,75\ €/mc = € 7.610,62$$

$$K_{urb2} = Volume\ realizzabile * Tariffa\ urbanizzazione\ Secondaria =$$

$$mc\ 2.767,50 * 5,89\ €/mc = € 16.300,57$$

$$K_{tcc} = K_{cost\ EA} * 10\% =$$

$$€ 420.045,00 * 10\% = € 42.045,00$$

il costo totale degli oneri concessori (K urb) deriva dalla somma del costo per l'urbanizzazione primaria, il costo per l'urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione:

$$K_{urb} = K_{urb1} + K_{urb2} + K_{tcc} =$$

$$€ 7.610,62 + € 16.300,57 + € 42.045,00 = € 65.956,19$$

Calcolo K acq = costi accessori



Abbiamo premesso che i costi accessori sono quelli legati all'intermediazione relativa all'acquisto dell'area, all'intermediazione relativa alla vendita del fabbricato o sue porzioni, alle tasse ed imposte versate per l'acquisto dell'area. In base all'esperienza del CTU l'incidenza sul K cost ammonta al 3%. Pertanto:

$$K_{acq} = K_{cost} * 3\% =$$

$$€ 1.116.225,00 * 3\% = € 33.486,75$$

Analizzati e calcolati i vari costi si può procedere alla quantificazione del costo relativo alla realizzazione dell'immobile ( $\Sigma K$ ) secondo la formula:

$$\Sigma K = K_{cost} + K_{on} + K_{urb} + K_{acq} =$$

$$€ 1.116.225,00 + € 66.973,50 + € 65.956,19 + € 33.486,75 = € 1.282.641,44$$

#### **E) Determinazione Profitto lordo spettante P**

Il profitto lordo spettante all'imprenditore edilizio ordinario, tenuto conto conto degli interessi per anticipazione dei capitali e dei finanziamenti necessari, ma anche del periodo economico attuale, può essere quantificato nella misura del 18% sul ricavo lordo, cioè sul valore di mercato dell'immobile detratto il costo di realizzazione dell'opera. Ne deriva quindi:

$$P = (V_m - \Sigma K) * 18\% =$$

$$(€ 1.522.125,00 - € 1.282.641,44) * 18\% = € 43.107,04$$

#### **F) Determinazione del saggio di investimento (r)**

Il saggio netto di investimento nel settore immobiliare, riferito agli anni di stima, contemperato anche i rendimenti dei titoli finanziari ed azionari, è quantificato nella misura del 3%

$$r = 3\%$$

#### **G) Determinazione del tempo (n)**

Sulla base dell'esperienza del CTU e sentiti operatori nel campo immobiliare il tempo intercorrente dall'inizio fattivo dell'operazione immobiliare all'inizio di redditività dell'immobile è stimato in anni 2.



$$n = 2$$

### **H) Determinazione Valore dell'area (Va)**

Dopo aver definito i dati necessari, il CTU calcola il valore dell'area oggetto di intervento secondo la già citata formula:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = sommatoria dei costi relativi alla realizzazione dell'immobile

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra l'inizio fattivo dell'operazione e l'inizio di redditività del fabbricato.

Pertanto:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + P)] / (1 + r)^n =$$

$$[€1.522.125,00 - (€1.282.641,44 + €43.107,04)] / (1 + 3\%)^2 = € 185.103,70$$

(euro centottantacinquemilacentrotre/70)

### **I) Determinazione Valore unitario dell'area (Vua)**

Si riporta il valore dell'area come sopra determinato al valore unitario (Vua) al metro quadrato dell'area di intervento.

$$Vua = Va / \text{sup. complessiva area}$$

$$€ 185.103,70 / 3.075,00 \text{ mq} = €/\text{mq} 60,20 \text{ (euro su metro quadrato sessanta/20)}$$



### **3.2 LOTTO 2 – Area in Dumenza via Leonardo da Vinci**

#### **3.2.1 Descrizione dei beni**

I beni oggetto del Lotto 2 sono rappresentati da area libera, posta in Comune di Dumenza, prospiciente la via Leonardo da Vinci .

L'area si trova in prossimità nel centro del paese di Dumenza direttamente affacciata, anche se a quota più alta, lungo due lati, sulla pubblica via. Per quanto riguarda i collegamenti con mezzi pubblici, la stazione ferroviaria più vicina delle Ferrovie dello Stato che collega con la città di Gallarate è quella di Luino posta a circa 8 km dall'immobile in oggetto. La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati residenziali.

Per una più immediata identificazione del posizionamento dell'area oggetto di perizia si allega immagine dal satellite reperita con il programma Google Earth di pubblica consultazione:



(l'area oggetto della presente valutazione è cerchiata in rosso)



CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

E a maggior dettaglio immagine reperita dal Portale cartografico Regionale di pubblica consultazione:



(l'area oggetto della presente valutazione è cerchiata in rosso)

Tel-fax 0332 331624  
email: claudia.caravati@studiocaravatigaggini.it - pec: claudia.caravati@geopec.it





CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

Si allega altresì stralcio di estratto di mappa catastale con l'avvertenza che l'indicazione grafica risulta imprecisa in quanto i mappali si trovano al limite del foglio catastale e si rileva la non perfetta corrispondenza con il foglio limitrofo:



(l'area oggetto di valutazione contornato in tinta rossa)

### **3.2.2 - Descrizione dell'inquadramento urbanistico**

Un aspetto importante per la valutazione economica del bene è il suo inquadramento urbanistico.

Urbanisticamente l'area oggetto di stima ricade in parte in zona classificata come "AdP I<sup>^</sup> - Conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico, artistico e ambientale" di cui all'articolo 22 delle Norme di Attuazione ed in parte in "AdP XI<sup>^</sup> - Servizi pubblici e di interesse generale" di cui all'art. 33 delle Norme di Attuazione ed alla Scheda 43 degli interventi ricompresi nel Piano dei Servizi.

Tel-fax 0332 331624

email: claudia.caravati@studiocaravatigaggini.it - pec: claudia.caravati@geopec.it



A maggior chiarimento si allega estratto del PGT vigente:



(l'area in oggetto è individuata dall'ovale in tinta azzurra)

### **3.2.3 - Risultanze, dati catastali e conformità o costi di regolarizzazione**

Le aree oggetto del presente lotto risultano individuate:

- in Catasto Terreni al foglio logico 9 (reale 7) del Comune di Dumenza, Sezione Dumenza, ai mappali:

- 4541 prato arborato cl. 2 mq 24
- 4543 Prato arborato cl. 2 mq 576

**Totale superficie catastale mq. 600**

### **3.2.4 – Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti**

Non è stato possibile eseguire tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

### **3.2.5 - Titolo e stato di possesso degli immobili**

Non è stato possibile eseguire tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)



**3.2.6 - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sui beni**

Non è stato possibile eseguire tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

**3.2.7 - Regolarità edilizia e urbanistica dei beni ed eventuale sanabilità**

Trattandosi di aree libere tale verifica non risulta necessaria.

**3.2.8 - Valore dell'immobile**

L'area si sviluppa per circa il 50% della superficie in zona "Ambito XI – Servizi pubblici e di interesse generale" ove sono ammessi solo "interventi di conservazione, potenziamento, riqualificazione e realizzazione di servizi".

Come risulta infatti dal Piano dei servizi alla Scheda 43 l'area risulta identificata come area a verde e azzonata a "Parcheeggi pubblici e di uso pubblico" per una superficie di mq. 306.

La restante superficie risulta ricompresa nell' "Ambito I – Conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico, artistico e ambientale" ove non sono possibili interventi di nuova edificazione.

Per la stima dell'area si è proceduto con la ricerca di immobili simili posti in vendita nel medesimo territorio, ma senza riscontri validi di elementi comparabili.

Il Perito estimatore, in considerazione della propria esperienza, delle natura del terreno, della sua ubicazione nel centro del paese, ha quindi stabilito quale valore dei mappali interessati l'importo di € 3.000,00 (tremila/00).



### **3.3 LOTTO 3 – Area in Dumenza – via Europa**

#### **3.3.1 Descrizione dei beni**

I beni oggetto del Lotto 3 sono rappresentati da area, posta in Comune di Dumenza, affacciata su via Europa, strada che da sud conduce all'abitato di Dumenza.

L'area si trova a circa 1 km dal centro del paese di Dumenza direttamente affacciata sulla pubblica via. Per quanto riguarda i collegamenti con mezzi pubblici, la stazione ferroviaria più vicina delle Ferrovie dello Stato che collega con la città di Gallarate è quella di Luino posta a circa 7 km dall'immobile in oggetto. Nella zona prevalgono aree libere con presenza di qualche fabbricato con presumibile destinazione residenziale.

Per una più immediata identificazione del posizionamento dell'area oggetto di perizia si allega immagine dal satellite reperita con il programma Google Earth di pubblica consultazione:



(l'area oggetto della presente valutazione è cerchiata in rosso)



CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

E a maggior dettaglio immagine reperita dal Portale cartografico Regionale di pubblica consultazione:



(l'area oggetto della presente valutazione è cerchiata in rosso)

Si allega altresì stralcio di estratto di mappa catastale:



(l'immobile oggetto di valutazione contornato in tinta rossa)

Tel-fax 0332 331624  
email: claudia.caravati@studiocaravatigaggini.it - pec: claudia.caravati@geopec.it



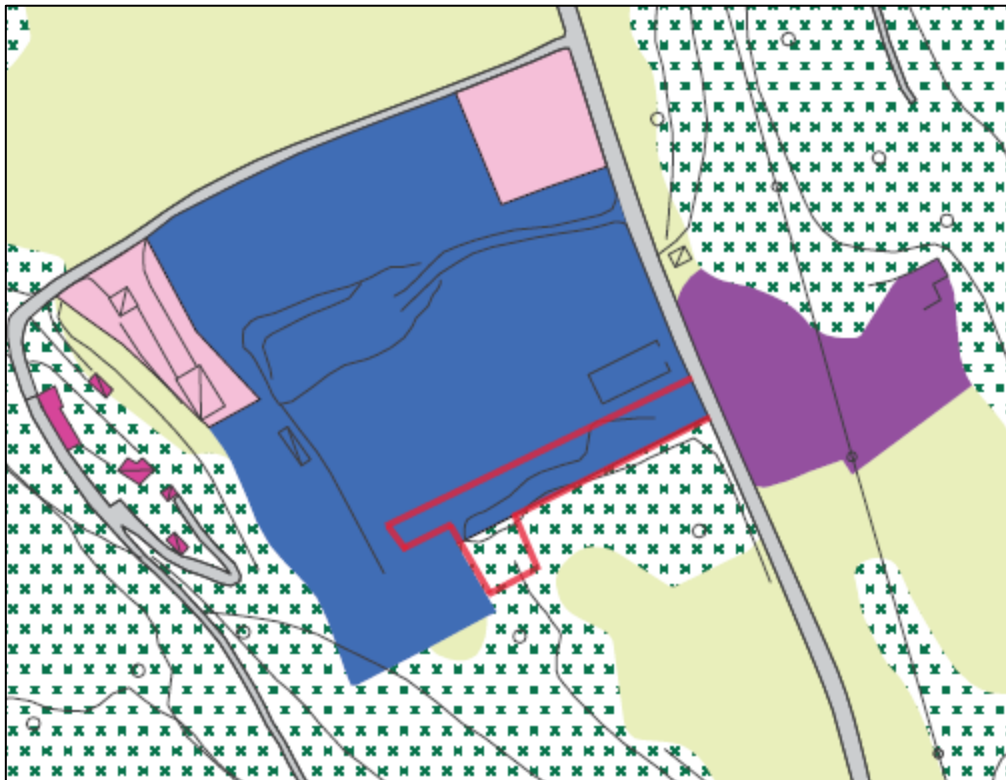
**3.3.2 - Descrizione dell'inquadramento urbanistico**

Un aspetto importante per la valutazione economica del bene è il suo inquadramento urbanistico.

Urbanisticamente l'area oggetto di stima per i mappali 1169 e 1170 ricade in zona classificata come "AdP VII<sup>^</sup> - Espansione Funzioni produttive e servizi correlati" di cui all'articolo 29 delle Norme di Attuazione.

Il mappale 1174 risulta invece azionato in "AdP IX<sup>^</sup> - Ambito di paesaggio boschivo di salvaguardia paesistica ed ambientale.

A maggior chiarimento si allega estratto del PGT vigente:



(l'area in oggetto è individuata in tinta rossa)

**3.3.3 - Risultanze, dati catastali e conformità o costi di regolarizzazione**

Le aree oggetto del presente lotto risultano individuate:



- in Catasto Terreni al foglio logico 9 (reale 10) del Comune di Dumenza, Sezione Dumenza, ai mappali:

- |        |       |       |         |
|--------|-------|-------|---------|
| - 1169 | prato | cl. 3 | mq 440  |
| - 1170 | prato | cl. 3 | mq 1110 |
| - 1174 | prato | cl. 3 | mq 410  |

**Totale superficie catastale mq. 1960**

### **3.3.4 - Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti**

Non è stato possibile eseguire tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

### **3.3.5 - Titolo e stato di possesso degli immobili**

Non è stato possibile eseguire tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

### **3.3.6 - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sui beni**

Non è stato possibile eseguire tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

### **3.3.7 - Regolarità edilizia e urbanistica dei beni ed eventuale sanabilità**

Dal sopralluogo effettuato, come rilevabile dalla documentazione fotografica, si è verificata la presenza sull'area di alcuni manufatti assimilabili a "baracche di cantiere" ed altre attrezzature e materiali utilizzati nell'ambito dello svolgimento di attività di imprenditore edile il tutto all'interno di recinzione.

Al fine di evitare eventuali provvedimenti amministrativi si ritiene necessario che tutti i materiali vengano rimossi.

### **3.3.8 - Valore dell'immobile**

La stima viene suddivisa in due parti:

- **mappale 1174 Ambito IX – Boschivo di salvaguardia paesistica ed ambientale.**



L'area della superficie catastale di mq. 410 ricade in zona boschiva e secondo quanto previsto dall'art. 31 delle Norme tecniche di attuazione non è possibile alcun intervento edificatorio.

Per la stima dell'area si è proceduto con la ricerca di immobili simili posti in vendita nel medesimo territorio, ma senza riscontri validi di elementi comparabili.

Il Perito estimatore, in considerazione della propria esperienza, della natura del terreno, della sua ubicazione in zona limitrofa a quella produttiva, ha quindi stabilito quale valore del mappale interessato l'importo di € 1.000,00 (mille/00).

**- mappali 1169 e 1170 – Ambito VII – Funzioni produttive e servizi correlati**

L'area della superficie catastale di mq 1550 è posta al limite della zona di "espansione funzioni produttive" ove gli interventi sono regolati dall'art. 29 delle norme tecniche di attuazione.

**A) Determinazione Volume e Superficie utile lorda realizzabile**

Dall'analisi delle disposizioni normative in campo urbanistico edilizio, si rileva che in tale zona è possibile la realizzazione di edifici a destinazione produttiva, secondo i seguenti parametri:

Indice volumetrico massimo di utilizzazione territoriale – Ivt non previsto

Volume massimo edificabile nuove costruzioni –  $V_p = mc$  involucro costruzioni con

Superficie coperta  $S_c = U_f = 0.60$  mq/mq

Indice massimo di copertura fondiaria –  $U_f 0.60$  mq/mq

Indice massimo di permeabilità –  $I_{pe} 0.40$  mq/mq

Altezza massima -  $H_m 12.00$  ml

Distanza dai confini -  $D_c 10.00$  ml

Distanza dai fabbricati su aree della stessa proprietà –  $D_f 10.00$  ml minima

Distanza dai fabbricati su aree di altra proprietà –  $D_f 20.00$  ml minima





Distanza dalle strade – Ds 10.00 ml minima

In linea teorica quindi, l'area oggetto di valutazione avrebbe una potenzialità edificatoria pari a :

$$Sc = Sa * If = mq 1550,00 * 0,6 mp/mq = mq 930,00$$

dove:

Sc = superficie coperta realizzabile

Sa = superficie dell'area oggetto di intervento

If= indice massimo di copertura fondiaria

Dalle suindicate formule risulterebbe quindi possibile, in via teorica, costruire sull'intero lotto un edificio con superficie pari a mq. 930,00 ed altezza massima ml 12,00.

Vista però la conformazione dell'area oggetto di valutazione, la cui larghezza è ricompresa tra 10,00 ml e 16,00 ml, e tenuto conto delle previste distanze dai confini, indicate dalla normativa in ml 10,00, si deve constatare come su tale lotto sia impossibile la realizzazione di qualunque edificio. L'edificazione sarebbe dunque possibile solo se tale area fosse annessa ad altri mappali limitrofi ricompresi nel medesimo azionamento di PGT.

### **B) Determinazione Valore Unitario complesso edilizio realizzabile**

Dopo aver definito la superficie realizzabile sull'area, si procede alla determinazione del valore del complesso edilizio ipoteticamente realizzabile (Vm), con destinazione produttiva.

**Vm** rappresenta il valore del compendio edilizio finito ipoteticamente realizzabile ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile teoricamente edificabile nell'area di intervento, per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame. Il valore assunto risulta quello indicato dal Rilevamento prezzi della CCIAA di Varese per l'anno 2018 e dall'esperienza del Perito, poiché dalla ricerca effettuata presso numerose Agenzie Immobiliari operanti sul territorio non si sono ottenuti riscontri di immobili comparabili.



Si riportano di seguito i dati reperiti dal Rilevamento della CCIAA di Varese per la zona  
Asse Laveno - Luino:

Tipologia / destinazione	Valore unitario CCIAA 2018	Esperienza Perito	Valore Unitario mediato (Vu)*
produttivo	600 €/mq 800 €/mq	600 €/mq 400 €/mq	<b>550 €/mq</b>

Considerata l'ubicazione dell'area il Perito stabilisce di assumere un valore unitario mediato Vu pari ad €/mq 550

### **C) Determinazione Valore dell'immobile ipoteticamente realizzabile**

Dopo aver definito la superficie realizzabile sull'area, ed il valore unitario al metro quadrato del complesso edilizio, si procede al calcolo del Valore complessivo dell'immobile:

$$Vm = Sul * Vu$$

dove:

Vm = Valore di mercato immobile

Sul = Superficie utile lorda dell'immobile

Vu = Valore unitario €/mq

pertanto:

$$Vm = Sul * Vu = mq 930 * 550 €/mq = € 511.500,00$$

Il valore complessivo dell'immobile risulta quindi di € 511.500,00 (euro cinquecentoundicimilacinquecento/00)

### **D) Determinazione dei costi relativi alla realizzazione dell'immobile ΣK**

Per quantificare i costi della tipologia di complesso edilizio realizzabile (produttivo) il Perito Estimatore ha definito le seguenti voci da determinare:

**ΣK** = sommatoria dei costi relativi alla realizzazione dell'immobile

**K cost** = costi delle opere per la costruzione dell'immobile



**K on** = onorari relativi alla progettazione e direzione dei lavori (architettonica, strutturale, impiantistica, termica, acustica ecc), sicurezza cantieri, collaudi ecc.

**K urb** = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione (riferimento Legge 10/1977)

**K acq** = costi accessori legati all'intermediazione relativa all'acquisto dell'area, all'intermediazione relativa alla vendita del fabbricato o sue porzioni, tasse ed imposte versate per l'acquisto dell'area

Nel dettaglio si analizza e definisce ogni voce sopra riportata:

K cost = costi delle opere per la costruzione dell'immobile

Per definire il costo delle opere per la costruzione dell'immobile il CTU ha fatto riferimento alla propria esperienza, alla pubblicazione "Prezzi Tipologie edilizie 2010" edito da DEI edizioni Genio Civile ed elaborata dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, fonte di provata affidabilità e validità scientifica e al documento di "Determinazione importo presunto opere" del Collegio Geometri di Varese dell'anno 2011.

La pubblicazione "Prezzi Tipologie edilizie" riporta un'accurata e dettagliata analisi per varie tipologie di fabbricato. La tipologia assimilabile a quella ipotizzata per l'area oggetto di intervento è "Capannone classe 500 – copertura doppia pendenza", che è quantificata in 425,00 €/mq con altezza pari a ml 6.50. Tale importo riportato all'attualità viene incrementato del 5% per un totale di € 446,00.

Il documento del Collegio Geometri di Varese per fabbricati industriali con altezza compresa tra 6.00 ml e 8.00 ml, prevede un costo pari ad €/mq 370,00. Tale importo riportato all'attualità viene incrementato del 5% per un totale di € 388,00.

In base all'esperienza del CTU il costo di realizzazione di capannone a destinazione produttiva può oggi essere stabilito in € 400 al metro quadrato.

Si riassume nella tabella sinottica quanto sopra esposto:



Tipologia / destinazione	Fonte pubblicazione DEI	Collegio Geometri VA	Esperienza CTU	K cost unitario mediato
produttivo	446,00 €/mq	388,00 €/mq	400,00 €/mq	<b>410,00 €/mq</b>

Conseguentemente il costo delle opere per la costruzione dell'immobile, risulta dalla seguente formula:

$$\mathbf{K\ cost = Sul * K\ cost\ unitario} = \text{mq } 930,00 * 410 \text{ €/mq} = \text{€ } 381.300$$

Per un costo delle opere di € 381.300

Calcolo K on - onorari relativi alla progettazione e direzione dei lavori sicurezza cantieri, collaudi ecc.

Poiché nel 2010 (data di riferimento per la stima), in base al c.d. "Decreto Bersani" D.L. 223/2006, convertito in Legge 248/2006, non vigevano più i minimi delle Tariffe Professionali (tariffe successivamente abrogate dal D.L. n. 1/2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 2012, n. 27), si sono stabiliti gli oneri per i professionisti tecnici in base alla esperienza del CTU, alla sua indagine condotta presso altri professionisti, alla consultazione degli onorari previsti per le opere pubbliche (di puro riferimento) dalla c.d. "Legge Merloni". In base all'importo lavori si è calcolato un'incidenza di detti oneri nella misura del 4% del costo delle opere, pertanto:

$$K\ on = K\ cost * 4\% = \text{€ } 381.300 * 4\% = \text{€ } 15.252,00$$

Calcolo K urb = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione (riferimento Legge 10/1977)

Per l'intervento ipotizzato devono essere calcolati gli oneri concessori previsti dalla Legge 10/1977 (c.d. Legge Bucalossi). Nel sito del Comune di Dumenza è rintracciabile tabella con indicazione degli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione, che, per la tipologia artigianale, ammontano a € 7,74 al mq di superficie lorda di pavimento per urbanizzazione



primaria (K urb1) , € 2,90 per l'urbanizzazione secondaria (K urb2) e € 3,28 per lo smaltimento rifiuti (Ksr ) riferiti sempre alla stessa superficie .

Ne consegue:

$$K \text{ urb } 1 = SLP * \text{ Tariffa urbanizzazione Primaria} =$$

$$mq \ 930,00 * 7,74 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.198,20$$

$$K \text{ urb } 2 = SLP * \text{ Tariffa urbanizzazione Secondaria} =$$

$$mq \ 930,00 * 2,90 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.697,00$$

$$K \text{ sr} = SLP * \text{ Tariffa smaltimento rifiuti} =$$

$$mq \ 930,00 * 3,27 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.041,10$$

Il costo totale degli oneri concessori (K urb) deriva dalla somma del costo per l'urbanizzazione primaria, il costo per l'urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione:

$$K \text{ urb} = K \text{ urb1} + K \text{ urb } 2 + K \text{ sr} =$$

$$\text{€ } 7.198,20 + \text{€ } 2.697,00 + \text{€ } 3.041,10 = \text{€ } 12.936,30$$

#### Calcolo K acq = costi accessori

Abbiamo premesso che i costi accessori sono quelli legati all'intermediazione relativa all'acquisto dell'area, all'intermediazione relativa alla vendita del fabbricato o sue porzioni, alle tasse ed imposte versate per l'acquisto dell'area. In base all'esperienza del CTU l'incidenza sul K cost ammonta al 3%. Pertanto:

$$K \text{ acq} = K \text{ cost} * 3\% =$$

$$\text{€ } 381.300,00 * 3\% = \text{€ } 11.439,00$$

Analizzati e calcolati i vari costi si può procedere alla quantificazione del costo relativo alla realizzazione dell'immobile ( $\Sigma K$ ) secondo la formula:

$$\Sigma K = K \text{ cost} + K \text{ on} + K \text{ urb} + K \text{ acq} =$$

$$\text{€ } 381.300,00 + \text{€ } 15.252,00 + \text{€ } 12.936,30 + \text{€ } 11.439,00 =$$

$$\text{€ } 420.927,30 \text{ (euro quattrocentoventimilanovecentoventisette/30)}$$



**E) Determinazione Profitto lordo spettante P**

Il profitto lordo spettante all'imprenditore edilizio ordinario, tenuto conto conto degli interessi per anticipazione dei capitali e dei finanziamenti necessari, ma anche del periodo economico attuale, può essere quantificato nella misura del 18% sul ricavo lordo, cioè sul valore di mercato dell'immobile detratto il costo di realizzazione dell'opera. Ne deriva quindi:

$$P = (V_m - \Sigma K) * 18\% =$$

$$(\text{€ } 511.500,00 - \text{€ } 420.927,30) * 18\% = \text{€ } 16.303,09$$

**F) Determinazione del saggio di investimento (r)**

Il saggio netto di investimento nel settore immobiliare, riferito agli anni di stima, contemperato anche i rendimenti dei titoli finanziari ed azionari, è quantificato nella misura del 3%

$$r = 3\%$$

**G) Determinazione del tempo (n)**

Sulla base dell'esperienza del CTU e sentiti operatori nel campo immobiliare il tempo intercorrente dall'inizio fattivo dell'operazione immobiliare all'inizio di redditività dell'immobile è stimato in anni 1

$$n = 1$$

**H) Determinazione Valore dell'area (Va)**

Dopo aver definito i dati necessari, il CTU calcola il valore dell'area oggetto di intervento secondo la già citata formula:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V<sub>a</sub> = valore attuale dell'area

V<sub>m</sub> = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = sommatoria dei costi relativi alla realizzazione dell'immobile



P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra l'inizio fattivo dell'operazione e l'inizio di redditività del fabbricato.

Pertanto:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + P)] / (1 + r)^n =$$

$$[\text{€ } 511.500,00 - (\text{€ } 420.927,30 + \text{€ } 16.303,09)] / (1 + 3\%) = \text{€ } 72.106,42$$

### **I) Determinazione Valore unitario dell'area (Va)**

Si riporta il valore dell'area come sopradeterminato al valore unitario (Vua) al metro quadrato dell'area di intervento.

$$Vua = Va / \text{sup. complessiva area}$$

$$\text{€ } 72.106,42 / 1.550 \text{ mq} = \text{€}/\text{mq } 46.50 \text{ (euro su metro quarantasei /50)}$$

Con riferimento a quanto indicato in premessa, vista la conformazione dell'area oggetto di valutazione, la cui larghezza è ricompresa tra 10,00 ml e 16,00 ml, e tenuto conto delle previste distanze dai confini, indicate dalla normativa in ml 10,00, si deve constatare come su tale lotto sia impossibile la realizzazione di qualunque edificio. L'edificazione sarebbe dunque possibile solo se tale area fosse annessa ad altri mappali limitrofi ricompresi nel medesimo azzonamento di PGT, pertanto al valore dell'area ottenuto, il Perito reputa corretto applicare un abbattimento pari al 50% del valore che porta quindi ad un valore dell'area pari a:

$$\text{€ } 72.106,42 * 0.5 = \text{€ } 36.053,21$$

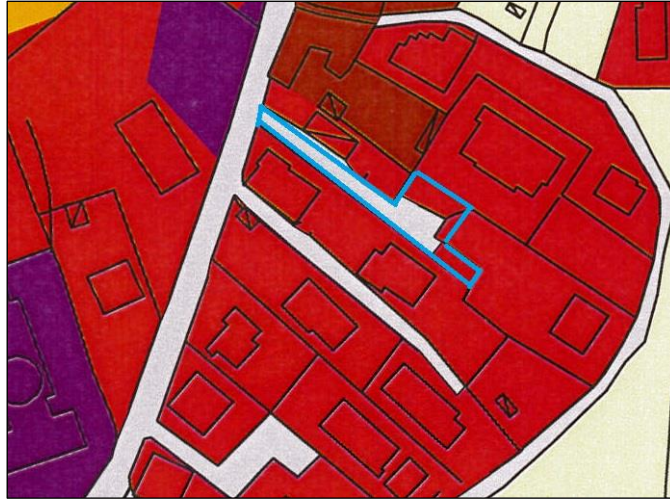
### **3.4 – Altri mappali**

Dall'esame della visura catastale, di cui alle precisazioni della presente relazione, risulterebbero intestati al Sig. Salvalaggio Bruno ulteriori mappali riportati nei seguenti paragrafi. Tali immobili risultano catastalmente in capo ancora al Sig. Salvalaggio per probabili errori catastali. Si reputa necessaria, anche per queste proprietà, verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria) così da poter determinare se si tratti di meri









(l'area in oggetto è contornata in tinta azzurra)

### **3.4.2- Area in Dumenza via XX Settembre mappale 4568 (ora 4167)**

L'area in oggetto è identificata al catasto fabbricati nel Comune di Dumenza, sezione Dumenza, foglio 7 al mappale:

- 4568 area urbana mq 760

Tale area risulta identificata nell'elaborato planimetrico del 16.12.2005 che si allega alla presente relazione. Dall'esame dell'elaborato planimetrico del 02.08.2010 prot. VA0240411 relativo al mappale 4617 del Comune di Dumenza sezione Dumenza, foglio 7, risulta evidente che il nuovo mappale 4617 sul quale insistono fabbricati di altra proprietà, altro non è che il mappale 4568 che probabilmente non è stato soppresso nel corso delle operazioni catastali di inserimento dei fabbricati.

### **3.4.3 - Area in Dumenza - Runo mappali 1788 sub. 3 e 1789 sub 4**

Le aree in oggetto sono identificate al catasto Fabbricati nel Comune di Dumenza, sezione Runo, foglio 9 ai mappali:

- 1788 sub 3 area urbana mq 76 quota di proprietà 1/1000
- 1789 sub 4 area urbana mq 1 quota di proprietà ½



CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

Per entrambi i mappali si tratta di porzioni di aree cointestate e relative a fabbricati di altra proprietà.

Quanto al mappale 1788 sub. 3 si rimanda per l'identificazione dell'area all'elaborato planimetrico prot. VA0343354 del 14.10.2004 allegato alla presente.

Quanto al mappale 1789 sub. 4 si rimanda per l'identificazione dell'area all'elaborato planimetrico prot. VA0337176 del 07.10.2004 allegato alla presente.

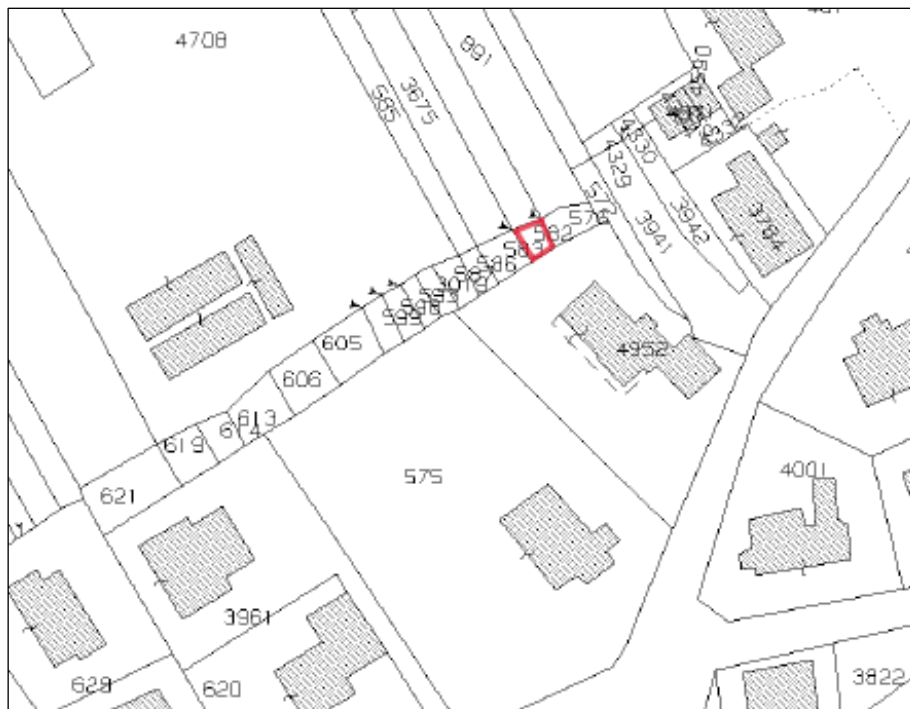
La quota di comproprietà ancora presente in banca dati catastale potrebbe derivare da una mancata volturazione o dimenticanza nella stipula di atto notarile.

### **3.4.4 – Area in Dumenza – mappale 582**

L'area in oggetto è identificata al catasto terreni nel Comune di Dumenza, sezione Dumenza, foglio 7 (foglio logico 9) al mappale:

- 582 prato cl. 2 mq 20

al fine di meglio individuare le aree si riporta stralcio di estratto mappa.



(l'area in oggetto è contornata in tinta rossa)

Tel-fax 0332 331624

email: claudia.caravati@studiocaravatigaggini.it – pec: claudia.caravati@geopec.it



Tale piccola area rappresenta probabilmente porzione destinata a strada o accesso privato e risulta ancora catastalmente in capo al Sig. Salvalaggio per errore di volturazione o mancato inserimento in atto di compravendita.

#### **4.0 – CONCLUSIONI**

Dall'esame della documentazione, dai sopralluoghi effettuati, dai calcoli sopradescritti, relativamente ai diritti sui beni oggetto di fallimento, si è determinato un valore pari a:

- **Lotto 1** € 185.103,70
- **Lotto 2** € 3.000,00
- **Lotto 3**
  - parte 1 € 1.000,00
  - parte 2 € 72.106,42 da ridurre del 50% per un valore pari a € 36.053,21
- **Lotto 4** nessun valore

Da tali importi dovranno essere detratti i costi relativi a demolizioni manufatti abusivi ed eventuale predisposizione di pratiche per sistemazione di errori catastali e/o di volturazione questi ultimi determinabili solo dopo le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità immobiliare.

La presente perizia tecnica è stata elaborata e redatta tenendo conto del sopralluogo presso gli immobili e delle verifiche e ricerche presso Comune e Agenzia delle Entrate - Territorio. Al quesito, il Tecnico incaricato ha cercato di rispondere puntualmente, in modo da consegnare un elaborato che funga da supporto al Curatore Fallimentare ed all'Illustrissimo Sig. Giudice, affrontando, in modo quanto più esauriente possibile, i punti contenuti dal quesito stesso.

Infine, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità verificate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine



CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Varese, 18 marzo 2019

(geom. Claudia Caravati)



**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- Allegato A - visura Ct per nominativo
- Allegato B - elenco formalità al 08.12.2018
- Allegato C- Importo oneri
- Allegato D - Estratto mappa fg 907
- Allegato E -Estratto mappa fg 910
- Lotto 1 – Allegato A CT Dumenza 4436
- Lotto 1 – Allegato B PLN\_566 sub 2
- Lotto 1 - Allegato C Art 23 e 24 piano delle regole
- Lotto 1 – Allegato D Collegio Geometri Determinazione importo opere 2011
- Lotto 1 – Allegato E Pubblicazione DEi ed residenziale
- Lotto 2 – Allegato A Art 33 piano delle regole
- Lotto 2 – Allegato B Piano dei servizi mapp 4543 scheda 43
- Lotto 3 – Allegato A Art 29 piano delle regole
- Lotto 3 – Allegato B Art 31 piano delle regole
- Lotto 3 – Allegato C Collegio Geometri Determinazione importo opere 2011
- Lotto 3 – Allegato D Pubblicazione DEi capannone
- Lotto 4 - Altri mappali – Allegato A elaborato plan. mapp. 1789
- Lotto 4 - Altri mappali – Allegato B elaborato plan. mapp. 1788
- Lotto 4 - Altri mappali – Allegato C elaborato plan. mapp. 4568
- Lotto 4 - Altri mappali – Allegato D elaborato plan. mapp. 4617

