



Geometra Silvio Angeloni

 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

TRIBUNALE di Teramo

Fallimento N° 66/2018

GESTIONI & CONSULENZE S.R.L.

con sede in Roseto degli Abruzzi (Te)

Cod. Fisc.: 00353390123

Giudice Delegato: Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

***Relazione per la identificazione, descrizione e
stima degli immobili facenti parte
della procedura fallimentare.***

Parte 1 di 2

Teramo li: 12 Settembre 2019

Il C.T.

Geom. Silvio ANGELONI

Curatore Fallimentare:

Avv Giovannibattista Quintiliani



Geometra Silvio Angeloni

 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

Indice:

1) Incarico

2) Mandato

3) Sopralluogo

4) Ricerche:

5) Dati del compendio immobiliare :

Lotto A

Individuazione catastale dei beni immobili;
confini;
provenienza;
atti pregiudizievoli;
situazione urbanistica;
stato attuale dei terreni;
descrizione della zona;
stima dei beni;
allegati;

Lotto B

Individuazione catastale dei beni immobili;
confini;
provenienza;
atti pregiudizievoli;
situazione urbanistica;
stato attuale dei terreni;
stima dei beni;
allegati;

6. Riepilogo finale



Geometra Silvio Angeloni

 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

All'Illustrissimo Giudice Delegato Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Sezione Fallimentare del Tribunale di Teramo

1. INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Silvio Angeloni, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Teramo al **n. 1162**, su mandato del Curatore Fallimentare

Avv. Giovannibattista Quintiliani datato 25/02/2019, veniva incaricato di identificare, descrivere e stimare gli immobili facenti parte della procedura fallimentare **N° 66/2018** della

Soc. GESTIONE E CONSULENZE S.R.L. con sede Roseto degli Abruzzi (Te)

Cod. Fisc: 00353390123;

2. MANDATO

Al consulente è stato dato il seguente incarico :

“redazione di tutti gli atti e le azioni utili alle trascrizioni, alle ricognizioni, alle misurazioni, all'inventario, alla stima, ed a tutti gli atti presupposti, complementari, serventi, e sussueguenti rispetto alle precedenti azioni, ed a titolo esemplificativo e non esaustivo: accertamento della proprietà, sopralluoghi in sito, esecuzione di rilievi metrici, stesura di verbali di sopralluogo, esecuzione di visure catastali ed ipocatastali, c/o Agenzia delle Entrate, accesso agli atti c/o Comuni od Enti di interesse, redazione di documentazione fotografica, elaborazione di computi metrici, elaborati tecnici per rappresentazione dello stato di fatto dell'immobile, ricerca dei valori immobiliari di zona, redazione di elaborato peritale finale, sia in forma cartacea che in formato telematico, contenente l'insieme degli accertamenti, e la stima degli



Geometra Silvio Angeloni

 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

immobili utile alla valorizzazione dei medesimi in procedure competitive, per i beni

immobili relitti nella procedura fallimentare in odio alla ditta

“GESTIONE E CONSULENTE S.R.L.” con sede Roseto degli Abruzzi (Te), Cod.

Fisc: 00353390123 “ .

Tutto ciò premesso, il tecnico nominato, rimette il proprio elaborato peritale contenente anche gli allegati (Parte2 di 2) il tutto in formato digitale.

3. SOPRALLUOGO

In data **09.04.2019** ho effettuato il sopralluogo di rito unitamente al Curatore Fallimentare Avv Giovannibattista Quintiliani ed al collaboratore del sottoscritto tecnico Per.Ind. Daniele Serafini c/o gli immobili oggetto di perizia siti in rispettivamente :

- **Comune di Luvinate (Provincia di Varese)** in Via Vittorio Veneto N° 57 costituito da un locale Negozio, un locale Magazzino con annessa corte condominiale esterna;
- **Comune di Travedona (Provincia di Varese)** in Via Volta angolo Via Vittorio Veneto costituito da un complesso commerciale – direzionale in corso di costruzione edilizia con annessa area perimetrale esterna;

La visita dei luoghi si è resa indispensabile per rendersi conto della consistenza dei beni, per constatare lo stato reale degli immobili, per effettuare le misurazioni di rito allo scopo di predisporre un elaborato peritale che stabilisca i valori degli immobili da acquisire nella procedura fallimentare.



Geometra Silvio Angeloni

 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

4. RICERCHE

Le ricerche per l'acquisizione e l'aggiornamento dei dati utili per lo svolgimento dell'incarico, sono state estese agli Uffici del Catasto - Agenzia del Territorio; all'Ufficio Tecnico del Comune di Luvinata; all'Ufficio Tecnico del Comune di Travedona – Monate siti tutti in Provincia di Varese (VA).

In particolare, per conoscere il valore di mercato degli immobili, ho reperito le dovute informazioni indagando sia c/o la Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e sia sviluppando, un ipotetico progetto di completamento per gli Immobili (allo stato grezzo) di Travedona - Monate al solo scopo di risalire ai costi di costruzione e quindi al più probabile valore di mercato dei beni in parola.

Per tanto, al fine di esprimere i valori degli immobili, si è proceduto all'elaborazione di un elaborato peritale dei beni di cui trattasi, che si basa su sia su differenti criteri di stima che sui valori di mercato immobiliare espressi per mq. di superficie, diversificati per singoli territori.



Geometra Silvio Angeloni

 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

5. DATI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare della **Soc. GESTIONI & CONSULENZE S.R.L.**, abbraccia due Comuni della Provincia Varese ovvero (Comune di Travedona - Monate, e Comune di Luvinate).

Per una chiarezza di esposizione, in riferimento all'incarico da svolgere, ho suddiviso la seguente relazione in Lotti Funzionali, (**Lotto A**, e **Lotto B**) distinti per Comune di appartenenza dei beni, Località, Via, e Consistenza.

Nello specifico :

- **LOTTO A** - Comune di Luvinate (VA), Via Vittorio Veneto N° 57, *locale a destinazione Negozio + locale Magazzino+ corte condominiale esterna;*
- **LOTTO B** - Comune di Travedona-Monate (VA), *complesso commerciale – direzionale in corso di costruzione edilizia con annessa area esterna;*

seguono foto satellitare per individuazione dei beni

Lotto A – *Posizione immobile sito nel Comune di Luvinate (Va)
in Via Vittorio Veneto N° 57*



Lotto B - *Posizione complesso commerciale - direzionale
in corso di costruzione edilizia sito nel Comune di Travedona Monate (Va)
in Via Vittorio Veneto angolo Via Volta*



Lotto A: Immobili ubicati nel Comune di Luvinate (VA) in Via Vittorio Veneto n.c. 57



----- Vista Edificio su cui insistono: un locale negozio, un locale magazzino con annessa corte condominiale esterna siti in Via Vittorio Veneto del Comune di Luvinate (VA)

Individuazione catastale dei beni immobili:

Diritti pari all'intero della piena proprietà di immobili facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Luvinate (VA) di proprietà della società GESTIONI & CONSULENZE S.R.L., più precisamente:

N°2 unità immobiliari, (locale negozio, e locale magazzino) con diritti su corte condominiale esterna siti nel **Comune di Luvinate (VA)** – Via Vittorio Veneto n.c. 57

censite al N.C.E.U. al:

- Foglio n. **4**, Particella n. **612**, sub. **36**, cat. **C/1**, classe 6, consistenza 44 mq., Via Vittorio Veneto, piano: T;
- Foglio n. **4**, Particella n. **612**, sub. **37**, cat. **C/2**, classe 9, consistenza 13 mq., Via Vittorio Veneto, piano: T;

I beni su riportati risultano così intestati:

- **“GESTIONI & CONSULENZE S.R.L.”** con sede in Roseto degli Abruzzi (TE) C.F. 00353390123, proprietà per 1/1.

(vedere visure catastali nella Relazione Parte 2 di 2 - Allegato N° 1)

*Stralcio estratto di mappa catastale per individuazione edificio, sito in
Via Vittorio Veneto del Comune di Luvinate (VA)*





Geometra Silvio Angeloni

 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

Confini:

La corte perimetrale esterna al fabbricato di cui al “Lotto A” confina:

a **Nord** con la Via Vittorio Veneto;

a **Est** con strada ;

ad **Ovest** con proprietà Soc. Varesina del Golf s.p.a.

salvo altri

Provenienza :

Da una consultazione della Visura Storica c/o Agenzia del Territorio, si evince che l'Immobile in parola, (Vedere Relazione Parte 2 di 2 Allegato N° 10) è pervenuto alla Soc. “GESTIONI & CONSULENZE S.R.L.” con sede in Roseto degli Abruzzi (TE) C.F. 00353390123, proprietà per 1/1 in forza dei seguenti passaggi :

- Gaetani Maria Rosa maritata Macchi nata a Varese il 23.02.1939 – Frazionamento e Fusione N° 27038.1/1994;
- BISSON S.r.l. – Immobiliare – con sede in Luvinate (Va) Cod. Fisc. : 00353390123 strumento Atto Pubblico Trasferimento Sede N° 10181.1/1997
- BISSON S.r.l. – Immobiliare – con sede in Luvinate (Va) Cod. Fisc. : 00353390123 Variazione del 13.07.2001 prot. 261328 in atti dal 13.07.2001 registrazione Divisione – Abitazione – Negozio (N° 6465.1/2001)
- FRAVER S.r.l. con sede in Cologno Monzese (Mi) Cod. Fisc. : 00353390123 Istrumento Atto Pubblico del 24.02.2004 Trascrizione in Atti dal 26.07.2004 Rep. N° 254552 Rogante Gavazzi Aurelio sede in Cologno Monzese Registrazione : Sede : Mutamento di denominazione o ragione sociale (N° 3947.1/2004)
- GESTIONI & CONSULENZE S.R.L. con sede in Roseto degli Abruzzi (TE) C.F. 00353390123, Istrumento Atto Pubblico del 06.04.2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24.04.2017 Rep. N° 29324 Rogante Di Marco Pietro sede Teramo Reg.: Sede: Mutamento di denominazione o ragione sociale (N° 4909.1/2017).



Geometra Silvio Angeloni



Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo



Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146



silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it



Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W



P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

Atti pregiudizievoli :

iscrizioni - trascrizioni

Lotto A – Immobili ubicati nel Comune di Luvinata (VA)

Da ispezioni eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari, gli immobili di cui alla presente perizia risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili anche dall'elenco e dalle note ipotecarie allegate al N° 2 dell'elaborato peritale (**Relazione Parte 2 di 2**) e che sinteticamente si riportano:

Foglio n° 4 Particella 612 Subalterno 36:

- TRASCRIZIONE del 23/03/2004 - Registro Particolare 3947 Registro Generale 6298
Pubblico ufficiale GAVAZZI AURELIO Repertorio 254552 del 24/02/2004
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 08/10/2005 - Registro Particolare 6251 Registro Generale 28732
Pubblico ufficiale GAVAZZI AURELIO Repertorio 262888/29561 del 04/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 4893 Registro Generale 8214
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 3905/2011 del 26/04/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 24/04/2017 - Registro Particolare 4909 Registro Generale 7496
Pubblico ufficiale DI MARCO PIETRO Repertorio 29324/9981 del 06/04/2017
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del 09/04/2019 - Registro Particolare 4367 Registro Generale 6485
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 173/2018 del 13/12/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Foglio n° 4 Particella 612 Subalterno 37:

- TRASCRIZIONE del 23/03/2004 - Registro Particolare 3947 Registro Generale 6298
Pubblico ufficiale GAVAZZI AURELIO Repertorio 254552 del 24/02/2004
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico



 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 P.IVA
00928810670

Geometra Silvio Angeloni Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

- ISCRIZIONE del 08/10/2005 - Registro Particolare 6251 Registro Generale 28732
Pubblico ufficiale GAVAZZI AURELIO Repertorio 262888/29561 del 04/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 4893 Registro Generale 8214
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 3905/2011 del 26/04/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 24/04/2017 - Registro Particolare 4909 Registro Generale 7496
Pubblico ufficiale DI MARCO PIETRO Repertorio 29324/9981 del 06/04/2017
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del 09/04/2019 - Registro Particolare 4367 Registro Generale 6485
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 173/2018 del 13/12/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Situazione Edilizia :

L'immobile oggetto di perizia, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Luvinate (VA) :

- il primitivo edificio è risalente al periodo ante 1967, poi successivamente lo stesso immobile è stato ristrutturato in virtù della Concessione Edilizia N° 644 del 22.11.1991 rilasciata a Bisson Iwan amministratore unico della Bisson s.r.l. Immobiliare;
- in data 21.06.1995 prot. 2712 veniva richiesta da Bisson Iwan l'Abitabilità dell'intero stabile;
- in data 14.01.2000 prot. 160, veniva presentata D.I.A. per trasformazione da Ufficio a Bar e veniva allegata anche planimetria con dimostrazione dei posti auto esterni;
- in data 30.06.2001 prot. 3377 veniva depositata DIA in variante in corso d'opera per adeguamento dei locali all'apertura del nuovo bar ;

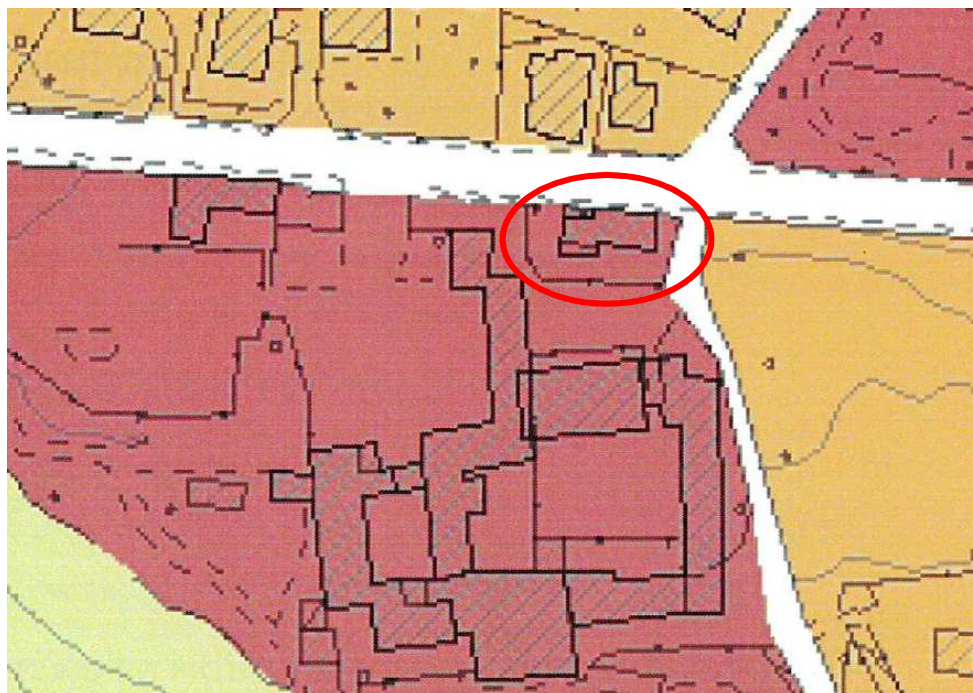
I locali risultano conformi all'ultimo titolo edilizio di variante rilasciato dal Comune di Luvinate (Va), salvo piccole difformità irrilevanti sotto il profilo urbanistico, quali :

presenza di gradini all'esterno del portico; altezza interna dei locali di mt. 2,90 anzichè 2,80 mt. come dichiarato nella piantina di progetto.

Situazione Urbanistica:

Lo stabile ricade all'interno del PRG del Comune di Luvinate in Ambito "Sistemi Insediativi di Pregio" in zona "Ambiti territoriali, Aree Ico, Aree Pat"

Stralcio di P.R.G. Comunale



AMBITI TERRITORIALI, AREE ICO, AREE PAT

Rinvio alle norme: PdR 12.1 'Disciplina generale', Parte II, Titolo II



AMBITO T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di perizia, sono parte integrante di un fabbricato composto da sei unità abitative, su due piani (Terra – Primo) avente destinazione commerciale/sgombero.

In particolare, i suddetti locali, sono situati al piano terra dello stabile, con accesso carrabile e pedonale dalla adiacente Via Vittorio Veneto n.c. 57, ed sono costituiti da un locale ad uso commerciale con annesso servizio igienico; un locale magazzino; e da

diritti condominiali sulla corte perimetrale esterna distinta in catasto del Comune di Luvinate (Va) al Fog. 4 particelle catastali NN° 613 e 1499.

Si specifica che le particelle catastali summenzionate, si rilevano solo dall'estratto di mappa mentre non sono rilevabili attraverso le visure.

Gli immobili da acquisire all'attivo fallimentare sono così individuati:

- **un locale commerciale** della superficie lorda di mq. 59,20 con annesso portico di mq. 11,50 e diritti condominiali sulla corte perimetrale esterna;
- **un locale magazzino** della superficie di mq. 15,55 con accesso alla corte condominiale esterna.

La struttura dello stabile relativamente al locale commerciale è costituita da muratura portante con solai orizzontali in latero cemento, mentre per la zona magazzino, la muratura portante è costituita da blocchetti tipo doppio Uni , intonacati su ambo i lati e tinteggiati al civile con soprastante solaio in legno lamellare a falda inclinata.

La recinzione perimetrale è costituita da un muretto con soprastante ringhiera in ferro, mentre la corte esterna è finita con ghiaia mista ad asfalto trito.

Le finiture di entrambi i locali sono scadenti ed approssimative, si rilevano danneggiamenti interni sia alle pareti che alle porte, gli infissi perimetrali sono costituiti da persiane in alluminio e finestre in legno con vetri doppi atermici; le porte interne sono in legno color noce, i pavimenti interni sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è con elementi radianti, l'impianto elettrico è datato (Vedere documentazione Fotografica su Relazione parte 2 di 2 Allegato N° 8).

I locali del piano terra hanno altezza interna di mt. 2.90, mentre il locale accessorio ha altezza interna variabile da mt. 3.10 a mt. 2.40

Individuazione delle superfici commerciali :

Nelle pagine che seguono, si individuano le superfici commerciali relative alle diverse tipologie di immobili contraddistinti dai diversi subalterni catastali, a cui successivamente verrà applicato il prezzo medio di mercato riferito per la zona, e necessario per addivenire al valore di mercato.

per i coefficienti di omogeneizzazione è stato attribuito :

1= negozio; 0.5=portico; 0.5=magazzini.



Geometra Silvio Angeloni

Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

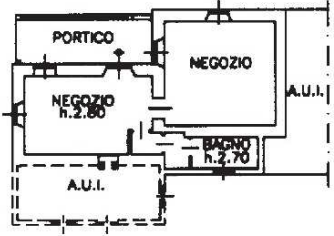
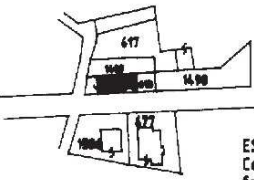
silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

Data presentazione: 13/07/2001 - Data: 01/03/2019 - n. T272196 - Richiedente: NGLSLV72D23L103W

MODULARIO S.C.P. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di... <u>LUVINATE</u> via... <u>VITTORIO VENETO</u> civ. <u>57</u>		
 PIANTA PIANO TERRA  ESTRATTO MAPPA Comune di Luvinata fg.4 scala 1:2000 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. ☐ Ultima Planimetria in atti ☒ Denuncia di variazione ☒	Compilata dal <u>Geometra Fraietta Raffaele</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 13/07/2001 - Data: 01/03/2019 - n. T272196 - Richiedente: NGLSLV72D23L103W Totale superficie commerciale di acquisto: 64,95 mq. (Formulario stampa catastale A4/D10x297) F. <u>612</u> sub. <u>36</u> dalla provincia di <u>VARESE</u> data <u>04/07/2001</u> Firma <u>[Signature]</u>	Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2019 - Comune di LUVINATE (B769) - < Foglio: 4 - Particella: 612 - Subalterno: 36 - VIA VITTORIO VENETO n. 57 - Luvinata	

Calcolo superficie commerciale immobile sito nel Comune di Luvinata distinto in catasto al Foglio 4 particella 612 subalterno 36			
immobile sub 36	superficie mq.	coefficienti	superficie commerciale
negozio	59,20	1,00	59,20
portico	11,50	0,50	5,75
Totale superficie commerciale mq.			64,95

Stima dei beni :

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in parola, si è scelto il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempo recente, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata rilevata nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate, per un'immobile avente uno stato di conservazione "*ottimo*", ovvero con caratteristiche e finiture superiore alla media .

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: LUVINATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE UNICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1200	1650	L	6,6	9,8	L

Nel caso specifico, in considerazione dello stato conservativo dell'immobile avente destinazione di tipo commerciale, lo scrivente ritiene di dover applicare un prezzo di mercato riferito al mq. di superficie di **€ 1.200,00 €/mq.**

La superficie commerciale dei locali, a cui applicare il prezzo riferito al mq. di superficie, è stata desunta dalla verifica delle planimetrie di progetto e da quelle catastali misurata al lordo delle murature esterne.



Geometra Silvio Angeloni

 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

Dal suddetto conteggio, è scaturito un valore dei locali così distinto:

valore immobile = superficie commerciale x valore al mq.

Subalterno Catastale 36 : Negozio + diritti su corte condominiale

Superficie commerciale : 64,95 mq. x 1.200,00 €/mq. = € 77.940,00

Subalterno Catastale 37 : Magazzino + diritti su corte condominiale

Superficie commerciale ridotta : 7,78 mq. x 1.200,00 €/mq. = € 9.336,00

Totale Generale valori immobili siti nel Comune di Luvinate (Va)

€ 87.276,00

(diconsi euro ottantasettemiladuecentosettantasei/00)

Lotto B: Immobili ubicati nel Comune di Travedona-Monate, (Varese) Via Vittorio Veneto angolo Via Volta

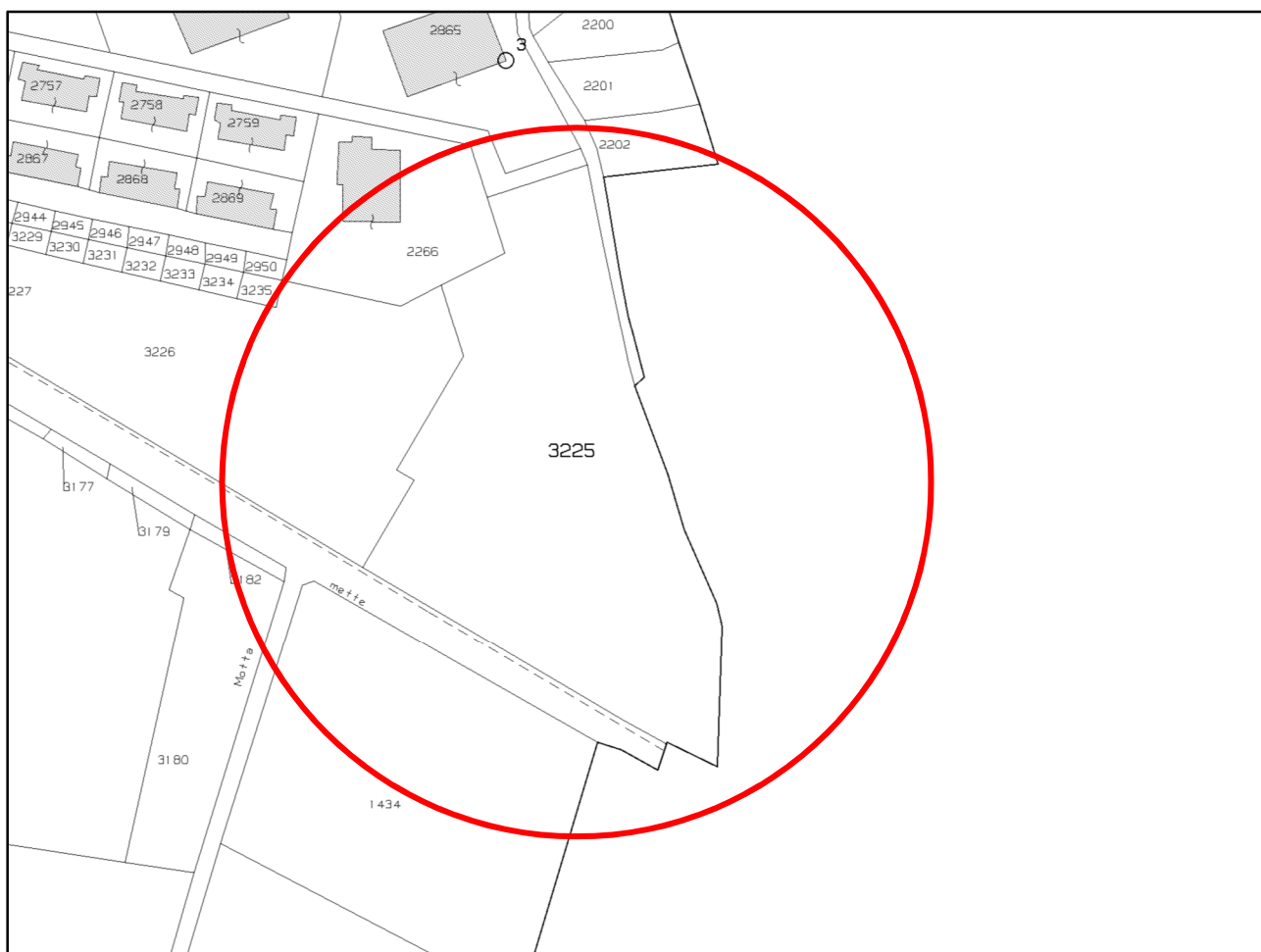


— Vista aerea del “Lotto B” sito nel Comune di Travedona - Monate (Va)

Individuazione catastale dei beni:

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno con soprastanti fabbricati in corso di costruzione edilizia siti nel Comune di Travedona-Monate (Va), Via Vittorio Veneto angolo Via Volta di proprietà della società GESTIONI & CONSULENZE S.R.L., censiti al Catasto Terreni di detto Comune di Travedona-Monate, al

Foglio n. 9, Particella n. 3225, semin. arbor., classe 5, superficie 8.047 mq.;



Stralcio di mappa Catastale del Comune di Travedona Monate (Va) per individuazione dell'area



Geometra Silvio Angeloni

Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

Dalle visure catastali, si estrapolano i seguenti dati:

- Foglio n. **9**, Particella n. **3225**, semin. arbor., classe **5**, superficie **8047** mq., R.D. €. 24,94 R.A. €. 16,62 derivante da Frazionamento del 25/10/2006 n. VA0237919 in atti dal 25/10/2006 (n. 237919.1/2006);

I beni sopra elencati risultano così intestati:

- "GESTIONI & CONSULENZE S.R.L." con sede in Roseto degli Abruzzi (TE) (c.f. 00353390123), *proprietà per 1/1*.

Gli immobili oggetto di stima, sono ubicati nel Comune di Travedona-Monate, (Provincia di Varese) Via Vittorio Veneto, angolo Via Volta e risultano costituiti da un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 8.047 con soprastanti fabbricati in corso di costruzione edilizia aventi destinazione commerciale – direzionale.

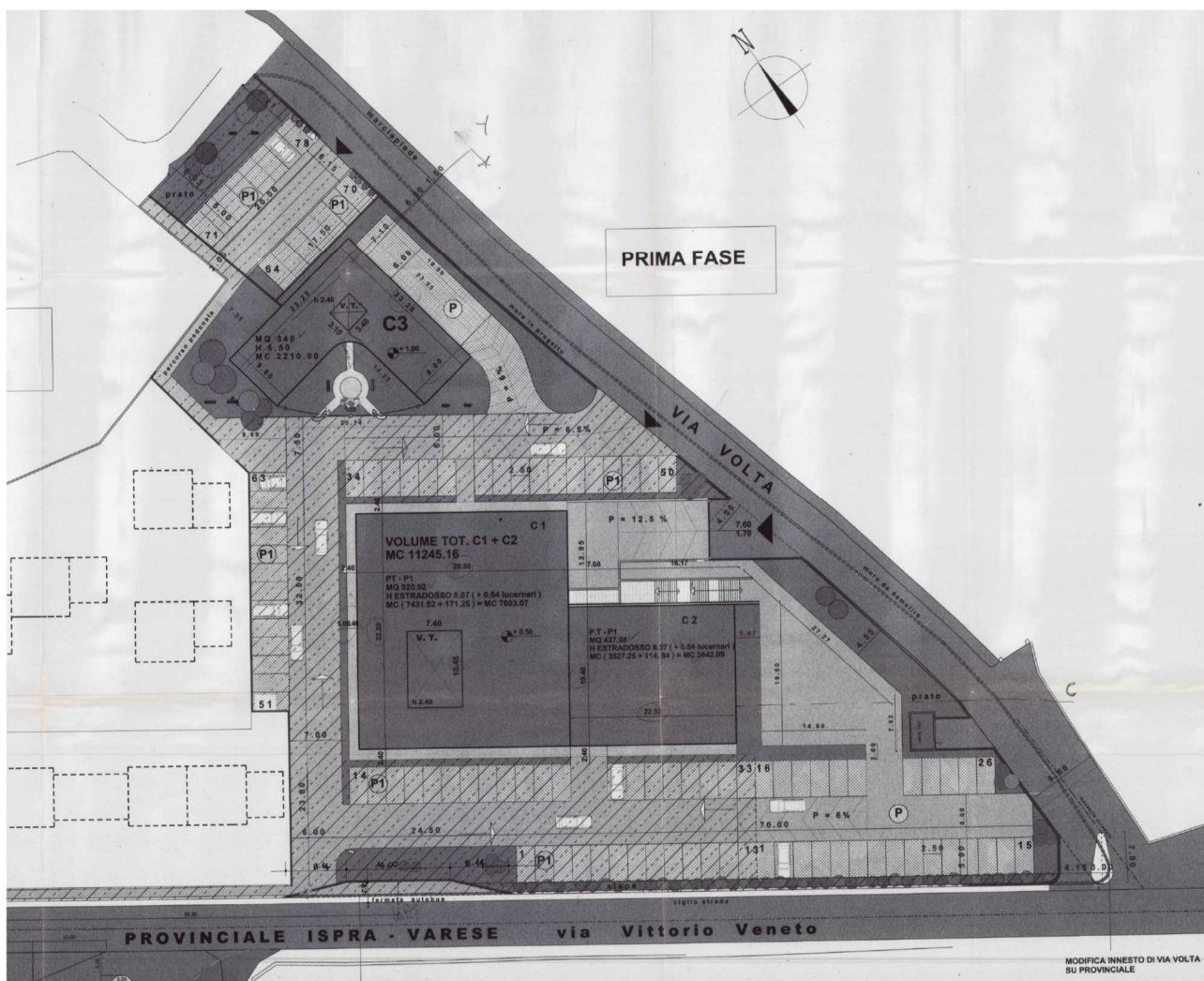
Confini:

L'area confina a Sud con Via Vittorio Veneto – strada Provinciale Ispra –Varese; ad Est con Via Volta; a Nord con strada Villaggio Ignis; salvo altri se o variati.

Provenienza :

- L'immobile su riportato è pervenuto alla Soc. "GESTIONI & CONSULENZE S.R.L." con sede in Roseto degli Abruzzi (TE) C.F. 00353390123, proprietà per 1/1 in forza dei seguenti passaggi rilevabili dalla convenzione Allegato N° 5 dell'elaborato peritale (Relazione Parte 2 di 2):
- Proprietà "Immobiliare Faraona S.p.a.": Atto di acquisto in data 22 Ottobre 1962 n° 25.988 == di rep, Dr. Marcello Schiavesano Notaio, registrato a Milano Atti Privati il 7 Novembre 1962, trascritto a Varese il 10 Novembre 1962 ai n.ri 8534/7550 (in seguito la "Immobiliare Faraona S.p.a." si è trasformata in Società a responsabilità limitata);
- La società "Immobiliare Faraona s.r.l." con atto in data 7 Dicembre 1990 N. 24.643/2.551. = di rep. Dr. Franca Bellorini Notaio, registrato a Varese Atti Pubblici il 13 Dicembre 1990 al n. 2750, trascritto a Varese il 19 Aprile 1993 ai n.ri 5236/3601, ha modificato la denominazione sociale in "BISSON s.r.l. – Immobiliare – Finanziaria Nazionale ed Internazione";

- La Società “BISSEON s.r.l. – Immobiliare – Finanziaria Nazionale ed Internazionale”, con atto in data 24 febbraio 2004 N. 254.552/25833.= di rep. Dr. Aurelio Gavazzi Notaio, registrato a Monza Atti Pubblici il giorno 8 Marzo 2004 al n.661/T, trascritto a Varese il 23 Marzo 2004 ai n.ri 6298/3947, ha modificato la denominazione sociale in “FRAVER S.R.L.”;
- La Società “FRAVER S.R.L.” con ATTO PUBBLICO del 06/04/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2017 Repertorio n.: 29324 Rogante: DI MARCO PIETRO Sede: TERAMO - Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4909.1/2017), ha modificato la denominazione sociale in “**GESTIONI & CONSULENZE S.R.L.**”



Schema Planimetrico / Progettuale del complesso edilizio Commerciale Direzionale



Geometra Silvio Angeloni

 Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

 Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

 silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

 Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

 P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

Atti pregiudizievoli :

iscrizioni - trascrizioni

Lotto B : Immobili ubicati nel Comune di Travedona-Monate (VA)

Da ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'area risulta gravata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili anche dall'elenco e dalle note ipotecarie allegate al N° 2 dell'elaborato peritale (Relazione Parte 2 di 2)

Foglio n° 9 Particella 3225:

- TRASCRIZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 4893 Registro Generale 8214
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 3905/2011 del 26/04/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 07/05/2007 - Registro Particolare 2761 Registro Generale 10681
Pubblico ufficiale GAVAZZI AURELIO Repertorio 270507/33374 del 02/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 24/04/2017 - Registro Particolare 4909 Registro Generale 7496
Pubblico ufficiale DI MARCO PIETRO Repertorio 29324/9981 del 06/04/2017
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del 09/04/2019 - Registro Particolare 4367 Registro Generale 6485
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 173/2018 del 13/12/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Situazione Urbanistica:

Per quanto concerne l'urbanistica, gli edifici di cui al "Lotto B" sono stati realizzati in virtù della Concessione Edilizia N° 2005/66 del 28.02.2007 rilasciati dal Comune di Travedona Monate (Va) inerente la costruzione di un edificio commerciale ed edificio direzionale – piano attuativo CQ – Villaggio Ignis intestato alla ditta FRA.VER.s.r.l. con sede nel Comune di Cologno Monzese (MI) in Via Goldoni N° 24 – P. IVA : 00353390123



Geometra Silvio Angeloni

Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

Ad oggi, gli edifici risultano ancora allo stato grezzo, ovvero con strutture portanti (solai e pilastri) completati, ma sono mancanti di ogni genere di finiture, impianti, infissi, pavimentazioni, urbanizzazioni, e da una rapida verifica, corrispondono al progetto depositato in Comune.

Situazione Edilizia :

Il complesso commerciale – direzionale è stato edificato in virtù del seguente titolo edilizio rilasciato dal Comune di Travedona Monate (Va) :

- Concessione edilizia N° 2005/66 del 28.02.2007

Il titolo edilizio su menzionato, ad oggi risulta decaduto, per decorsi dei termini di Legge per cui, per la ultimazione dell'opera, è necessario la presentazione di un nuovo progetto di completamento e della nuova stipula di una Convenzione Urbanistica con il Comune di Travedona Monate (Va) previo deposito di fidejussione sui lavori da effettuare.

Stato attuale dell'immobile :

L'appezzamento di terreno, sito nel Comune di Travedona Monate (Va) ha un estensione di mq. **8047** mq di forma pressochè triangolare, avente orografia pianeggiante.

Su detta area, insistono due fabbricati in corso di costruzione edilizia, aventi destinazione commerciale – direzionale realizzati in conformità del titolo edilizio rilasciato dal Comune di Travedona Monate (Va) . In dettaglio

In dettaglio, l'**edificio Ufficio/direzionale** è costituito da :

- un piano interrato accessibile direttamente dalla Via Volta completamente allo stato grezzo e privo di impianti e finiture di ogni genere della superficie di mq 340,00;
- un piano terra, allo stato grezzo accessibile a raso dall'interno dell'area, con tamponature perimetrali eseguite, ma privo di impianti, tramezzature, pavimenti finestre della superficie di mq 340,00;

- un piano primo allo stato grezzo, accessibile dalla scalinata interna, dotato di tamponamenti perimetrali esterni, ma privo di impianti, pavimenti, finestre e finiture di ogni genere di superficie mq 340,00;

In dettaglio, l'**edificio commerciale** è costituito da :

- un piano interrato accessibile direttamente dalla corte interna e da Via Volta, completamente allo stato grezzo e privo di impianti e finiture di ogni genere avente un'estensione di mq 1346,70;
- un piano terra, allo stato grezzo accessibile a raso dall'interno dell'area, privo di tamponature, di impianti, tramezzature, e pavimenti e di ogni altra opera di finitura avente una superficie di mq 1346,70;
- un piano primo allo stato grezzo, accessibile dalla scalinata interna, privo di tamponature, di impianti, tramezzature, e pavimenti e di ogni altra opera di mq 1346,70;

Gli immobili oggetto di perizia, sono in totale abbandono dal punto di vista della Sicurezza sui luoghi di Lavoro di cui al D. Lgs 81, in quanto non risultano presenti parapetti sui vuoti della costruzione (scale ed ascensori) e non risultano presenti le protezioni dei ferri di armatura.

- L'area esterna, ha un'estensione di mq 8047 con orografia pianeggiante, in stato di abbandono e con vegetazione spontanea molto fitta, si intravedono cumuli di materiale di cantiere, la presenza di pozzetti e di canalizzazioni presumibilmente (non ultimate) riconducibili ad opere di urbanizzazione dell'area (illuminazione, fognature ecc.).

Stima dei beni :

In considerazione della destinazione urbanistica dell'area, della volumetria edificata ancora allo stato grezzo ed in gran parte priva di compartimentazioni, dell'impossibilità di reperire un bene con caratteristiche similari in zona, si ritiene che si debba procedere con una Stima finalizzata all'individuazione del **"più probabile valore di trasformazione dell'area"**.

Pertanto, si prevede, in modo empirico, di determinare tutte le opere necessarie per effettuare il completamento edilizio del complesso commerciale – direzionale, nel rispetto del progetto approvato, ed al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili attraverso il criterio del valore di trasformazione e quindi ricavare il valore dell'area attraverso il metodo di incidenza.

In particolare, con il suddetto procedimento sintetico, è possibile **stimare il valore dell'area** in termini percentuali sul valore di mercato degli immobili.

Le percentuali d'incidenza del valore dell'area rispetto alle quotazioni di mercato dei locali commerciali - direzionali nella pratica, rappresentano la parte della quotazione che è complessivamente attribuibile al costo di acquisto dell'area, agli oneri fiscali e tecnici concernenti il rilascio del permesso di costruire, agli oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione (teoricamente fissato in due anni) e all'utile proporzionale del costruttore/venditore.

L'incidenza dell'“area nuda”, invece si determina moltiplicando la percentuale che in genere è indicata nelle tabelle per il coefficiente teorico universale di 0,65 (65%), utilizzabile per qualsiasi ubicazione dell'area, purché questa sia legalmente edificabile in base agli strumenti urbanistici.

Pertanto al fine di giungere alla valutazione del “terreno nudo” si procederà inizialmente a determinare il valore degli edifici sull'area in questione nel rispetto degli indici di piano.

Considerato che :

 la superficie catastale del lotto risulta essere di mq 8.047 mq.

Piano Attuativo CQ – Villaggio Ignis di cui alla C.E. N° 2005/066 del 28.02.2007

ne consegue una volumetria approvata di :

Volumetria di progetto Edificio Ufficio/Direzionale mc. 2.210,00

Volumetria di progetto Edificio Commerciale mc. 11.245,16

 dalla suddetta volumetria, e dal progetto approvato, il sottoscritto estrapola le varie metrature in funzione delle destinazioni d'uso previste e di quanto realizzato in sito;

*Metrature corpo di fabbrica **Ufficio/Direzionale** Tabella riassuntiva delle superfici commerciali*

Corpo di Fabbrica B.1				
Piano	Destinazione	Superficie	Coef. Di destinazione	Sup. Commerciale
Piano Interrato	fondaci e garage	340,00	0,33	112,20
Piano Terra	ufficio	340,00	1,00	340,00
Piano Primo	ufficio	340,00	1,00	340,00
Totale Sup. Commerciale di progetto corpo di fabbrica B.1				792,20

*Metrature corpo di fabbrica **Edificio Commerciale** Tabella riassuntiva delle superfici commerciali*

Corpo di Fabbrica B.2				
Piano	Destinazione	Superficie	Coef. Di destinazione	Sup. Commerciale
Piano Interrato	magazzino	1346,70	0,33	444,41
Piano Terra	negozio	1346,70	1,00	1346,70
Piano Primo	negozio	1346,70	1,00	1346,70
Totale Sup. Commerciale di progetto corpo di fabbrica B.1				3137,81



Geometra Silvio Angeloni

Viale Della Resistenza n°5
64100 Teramo

Tel. Fax. 0861.1864774
Cell. 347.7613146

Codice Fiscale
NGL SLV 72D 23L103W

silvioangeloni@virgilio.it
silvio.angeloni@geopec.it

P.IVA
00928810670

Studio Tecnico di Progettazione e Servizi per la costruzione di edifici

corpo di fabbrica Ufficio/Direzionale

Per la determinazione del valore unitario (€/mq.) da applicare alle superfici appena calcolate, è stata effettuata una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate mediante acquisizioni dei valori dell'osservatorio immobiliare (Valori OMI) con riferimento "*stato conservativo normale*".

Nel caso in esame, nella zona su cui insiste il fabbricato, non sono presenti valori riferiti alla categoria uffici/direzionali quindi prendiamo in considerazione la zona di Biandronno centro, distante dall'edificio oggetto di perizia 5,00 Km c.a.

Dalla consultazione dei valori forniti dalla banca dati quotazioni immobiliari, si individua il valore di mercato di 1.050,00 €/mq, poi, in considerazione del fatto che trattasi di un intervento di nuova costruzione, i valori OMI (che esprimono valori di immobili usati) possono essere aumentati fino ad un massimo del + 30% per essere riferiti allo stato conservativo "ottimo". In base a quanto sopra, si può ritenere congruo applicare un valore medio zonale riferito al **nuovo** (*stato di conservazione ottimo*) pari ad € 1.302,00 al mq corrispondente a (€ 1.050,00 mq. + 24%).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: BIANDRONNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE UNICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1250	L

Pertanto, il valore complessivo del corpo di fabbrica Uffici Direzionale a lavori ultimati è pari a :

$$\text{Valore Ipotesico fabbricato Uffici/Direzionale} = \text{superficie lorda commerciale} \times \text{valore unitario};$$

$$\text{mq. } 792,20 \times \text{€ } 1.302,00 = \text{€ } 1.031.444,40$$

corpo di fabbrica Edificio Commerciale

Per la determinazione del valore unitario (€/mq.) da applicare alle superfici appena calcolate, è stata effettuata una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate mediante acquisizioni dei valori dell'osservatorio immobiliare (Valori OMI) con riferimento "stato conservativo normale". Nel caso in esame, nella zona su cui insiste il fabbricato, non sono presenti valori riferiti alla categoria commerciale quindi è stato preso come valore di riferimento, la zona centrale del comune di Travedona - Monate, distante dall'edificio oggetto di perizia 2,50 Km c.a.

Trattandosi di un intervento dalle ampie metrature il valore di mercato scelto per la valutazione è quello minimo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: TRAVEDONA-MONATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE UNICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	910	1200	L

Pertanto il valore complessivo del corpo di fabbrica Edificio Commerciale a lavori ultimati è pari a:

$$\text{Valore Ipotetico fabbricato} = \text{superficie lorda commerciale} \times \text{valore unitario};$$
$$\text{mq. } 3.137,81 \times \text{€ } 910,00 = \text{€ } 2.855.407,10$$

$$\text{Totale Valore ipotetico immobili (Commerciale + Direzionale) con annessa area} =$$
$$2.855.407,10 \text{ €} + 1.031.444,40 \text{ €} = \underline{\underline{3.916.851,50 \text{ €}}}$$

A. Determinazione del Valore dell'Area

Considerando che le percentuali di incidenza dell'area edificabile per la zona in esame, variano da un minimo del **21% ad un massimo del 29%**, e che la fase attuale di mercato è caratterizzata da forti differenze tra i prezzi di immissione di immobili sul mercato, e gli effettivi prezzi di compravendita, e che gli immobili di questo genere, permangono spesso per lunghi periodi, si ritiene ragionevole applicare nel caso in esame un tasso di incidenza area edificabile pari al minimo ovvero al **21%**.

Alla luce dei fatti, si determina il valore dell'area nuda, in ragione del valore degli immobili Commerciali / Direzionali su determinati:

$$3.916.851,50 \text{ €} \times 21\% = \underline{\underline{\text{€ } 822.538,82}}$$

(valore area nuda ricompresa degli oneri urbanistici di Bucalossi, progettazione, ecc.)

Il prezzo per mq. di superficie dell'area nuda è pari a:

$$822.538,82 \text{ €} / 8047,00 \text{ mq} = \text{102,21 € / mq}$$

Considerando che :

✚ in data 26 Ottobre 2004 la Soc. Fraver oggi Soc. Gestioni e Consulenze ha stipulato una Convenzione con il Comune di Travedona Monate (Va) (vedere allegato N° 5 dell'elaborato peritale Relazione Parte 2 di 2) finalizzata alla realizzazione del complesso immobiliare in parola, e con i seguenti impegni con l'Amministrazione Comunale :

- Art. 2 comma c,la società "FRAVEL SRL" si impegna a cedere 3.112 mq di standard pubblico all'interno del comparto di 13.740,00 mq;
- Art. 5 comma a... si impegna a realizzare varie opere per l'importo complessivo di € 143.238,00 €.

✚ nella valutazione del valore a nudo dell'area, bisogna tener conto delle aree di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale di Travedona Monate (Va) in proporzione alla superficie totale del comparto, che si determinano nella seguente misura:

$$13.740,00 \text{ mq} : 3.112,00 \text{ mq} = 8.047,00 \text{ mq} : x$$

Dove x è la superficie di cessione ricadente all'interno del lotto in perizia

$$X = \frac{8047,00 \text{ mq} \times 3.112,00 \text{ mq}}{13.740,00 \text{ mq}} = 1.822,58 \text{ mq. di cessione}$$

✚ la cessione della superficie di mq. 1.822,58 al Comune di Travedona Monate e ricadente all'interno dell'area di perizia, ha il seguente valore :

$$1822,58 \text{ mq} \times 102,21 \text{ €/mq} = \mathbf{186.285,91 \text{ €}}$$

✚ il valore della cessione dell'area al Comune di Travedona Monate, va sottratto al Valore dell'area nuda su determinato. Per cui :

$$\text{€ } 822.538,82 - \text{€ } 186.285,91 = \text{€ } 636.252,91$$

le opere da realizzare dalla Soc. Fraver oggi Soc. Gestioni e Consulenze sull'intero lotto di terreno, venivano quantificate in € 143.238,00 (Convenzione del 26.10.2004 Art. 5 comma a) per cui, se riportate ai giorni nostri, utilizzando la tabella delle rivalutazioni monetarie dell'Istat, si ha il seguente valore monetario : **175.036,84 €**

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Luglio 2019

Aggr.ne Indice generale (senza tabacchi)

Territorio Italia

Da mese: Ottobre ▼ **Da anno:** 2004 ▼

A mese: Luglio ▼ **A anno:** 2019 ▼

Somma: 143238 **Euro** ☒ **Lire** ☐

Calcola

Ottobre 2004 - Luglio 2019

Coefficiente	Euro	Lire
1,222	175.036,84	338.918.582

In definitiva, il valore dell'area nuda detratto dell'ulteriore spesa ancora da sostenere sull'area di che trattasi, viene così determinata :

A. Valore dell'Area nuda al netto della Convenzione con il Comune di Travedona Monate

$$636.252,91 \text{ €} - 175.036,84 \text{ €} = \underline{\underline{461.216,07 \text{ €}}}$$

B. Determinazione del valore edificio Ufficio/Direzionale allo stato grezzo

Per la determinazione del valore del fabbricato Ufficio/Direzionale allo stato grezzo, che ripeto risulta essere composto da struttura in cemento armato, parzialmente tamponata con laterizio, si ritiene congruo applicare la stima per costo di costruzione.

Detta stima prende in riferimento due fattori:

il valore di mercato ipotetico del fabbricato realizzato completamente, e il costo che bisogna sostenere per realizzarlo.

$$V_c = V_t - K$$

Dove:

V_c = Valore costruzione non ultimata;

V_t = valore della costruzione terminata;

K = costi per ultimazione costruzione.

Come visto in precedenza, il valore del fabbricato realizzato è pari a 1.227.910,00 €, mentre come da stima dei lavori allegata alla seguente perizia al N° 6 Relazione Parte 2 di 2, il costo per l'ultimazione del fabbricato di che trattasi è pari a: 664.303,96 €.

Alla luce delle risultanze si ha quindi il seguente valore :

B. Valore immobile Ufficio/Direzionale al grezzo:

$$€ 1.031.444,40 - € 664.303,96 = € 367.140,44$$

C. Determinazione del valore edificio Commerciale allo stato grezzo:

Per la determinazione del valore del fabbricato Commerciale allo stato grezzo, che ripeto risulta essere composto dalla sola struttura in cemento armato, si ritiene congruo applicare la stima per costo di costruzione.

Detta stima prende in riferimento due fattori:

il valore di mercato ipotetico del fabbricato realizzato completamente, e il costo che bisogna sostenere per realizzarlo.

$$V_c = V_t - K$$

Dove:

V_c = Valore costruzione non ultimata;

V_t = valore della costruzione terminata;

K = costi per ultimazione costruzione.

Come visto in precedenza, il valore del fabbricato realizzato è pari a 2.855.407,10 €, mentre come da stima dei lavori allegata alla seguente perizia al N°7 Relazione Parte 2 di 2, il costo per l'ultimazione del fabbricato di che trattasi è pari a: 2.163.352,03 €.

Alla luce delle risultanze si ha quindi il seguente valore :

C. Valore immobile Commerciale al grezzo :

$$€ 2.855.407,10 - € 2.163.352,03 = € \mathbf{698.055,07}$$

Riepilogo dei valori :

A. Valore Area	€ 461.216,07
B. Valore immobile Ufficio / Direzionale	€ 367.140,44
C. Valore Edificio Commerciale	<u>€ 698.055,07</u>
Totale Valori	<u>€ 1.526.411,58</u>

diconsi euro unmilione cinquecentoventiseimilaquattrocentoundici/58

6. RIEPILOGO FINALE :

Alla luce delle risultanze, posso riferire al Curatore Fallimentare Avvocato Giovannibattista Quintiliani che i valori del compendio immobiliare della Società :

“Gesioni & Consulenze s.r.l.” con sede in Roseto degli Abruzzi (Te)

Via Salara n° 13, P. Iva: 00353390123;

sono così distinti :

- **LOTTO A:** Comune di Luvinate (VA), Via Vittorio Veneto,
**locale negozio + locale magazzino + corte
condominiale esterna** del valore di **€ 87.276,00**
 - **LOTTO B:** Comune di Travedona Monate (Va), Via Vittorio
Veneto, **edificio ufficio/direzionale in corso di
Costruzione + edificio commerciale in corso
di costruzione, + area di proprietà** del valore di **€ 1.526.411,58**
- Totale Lotto A + Lotto B** **€ 1.613.687,58**

diconsi euro (unmilione seicentotredicimilaseicentoottantasette/58)

Il tecnico rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Teramo lì 12/09/2019

Il C.T.
silvio angeloni geometra

Vedere allegati contenuti nell'elaborato peritale (parte 2 di 2)