

Oggetto **PERIZIA TECNICA DI STIMA**

Fabbricato sito in Comune di MALNATE (VA)

Via Giovanni di Vittorio, 1

TRIBUNALE CIVILE DI VARESE

PROCEDIMENTO N. 4293.15



FALLIMENTO “CAR-MEC Srl”
Malnate (VA) – via Giovanni di Vittorio, 1

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MIRO SANTANGELO

CURATORE: DOTT. ANTONINO NASTASI



Committente:
Dott. Antonino NASTASI - Commercialista Consulente del Tribunale di Varese



INDICE

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

ALLEGATI

- A) Copia Atto Notarile
- B) Scheda Catastale
- C) Visura Storica
- D) Scheda Catastale NCEU
- E) Veduta Digitale Google
- F) Nota di Trascrizione
- G) Ispezione Ipotecaria
- H) H1) Copia Digitale Tavola PGT Comune di Malnate
- L) L1) Voltura Concessione Edilizia e Concessione Edilizia
- M) Parere Sanitario
- N) Deposito Collaudi in Regione Lombardia
- O) Parere di Conformità VV.FF.
- P) P1) Documentazione Fotografica



Il sottoscritto Trovato Arch. Salvatore, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. 1628, Perito del Tribunale di Varese, in evasione all'incarico ricevuto dal Dottore Commercialista Consulente Tecnico del Tribunale di Varese, Antonio Nastasi, via Maspero, 3 - Varese (VA), in data 7 maggio 2015, Curatore Fallimentare (in esecuzione comunicazione Tribunale di Varese di Decreto) nel procedimento di Fallimento n.4293.15, a carico di CAR.MEC Srl (P.IVA.:01306050129), depositato in cancelleria in data 01/04/2015, ubicata in Malnate (VA) - Via G. Di Vittorio, 1, di cui ai dettagli catastali: Sezione Urbana MA- Foglio 11 - particella 1281, **ALL. B**); Visura Storica per immobile del 18/05/2015 n.VA0091151, **ALL. C**); sulla scort dell' **ALL. A**) Atto Notarile, compra vendita di fabbricato industriale in data 14 ottobre 1988 n.90.668 di repertorio, registrato a Varese al n. 1906, Notaio dott. Riccardo Morganti Notaio in Varese, via IV Novembre, 39; di tutti i rilievi ed accertamenti tecnici recentemente svolti sia in sito che presso i Pubblici Uffici, redigo la seguente:

RELAZIONE TECNICA PERITALE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Fabbricato sito in Comune di Malnate, via G. di Vittorio, 1, contraddistinto al Catasto Fabbricati della Provincia Varese, di cui alla Visura Storica per immobile **ALL. C**): situazione degli atti informatici al 18/05/2015, al n.VA0091151, Comune di Malnate (codice E863) Provincia di Varese, Sez. Urb. MA, Foglio n.11, Particella n.1281: sub 3, cat.D/8, dal 01/12/2003, intestato a CAR-MEC SRL in liquidazione, con sede in Malnate (VA), - P.IVA 01306050129.=====

ALL. D) Scheda Catastale depositata N.C.E.U. di Varese al n.13936 del 14/06/93 scala 1:200= Coerenze da Nord in senso orario in corpo alla succitata, altra proprietà particella 1281 sub 1, altra proprietà particella n. 1258/d, strada comunale (via G. di Vittorio,), altra proprietà particella n. 1281 sub 1; =====



Committente:

Dott. Antonino NASTASI - Commercialista Consulente del Tribunale di Varese

Il compendio immobiliare, oggetto della perizia, come si evince dalla identificazione censuaria catastale e dall'ALL. D) scheda catastale, è costituito da un **unico immobile, mappale 2181 sub 3, Intestato a CAR-MEC SRL.**=====

Oggetto di valutazione è l'immobile, mappale 1281 sub 3, composto da: **Area Totale (Fondiarìa) mq. 740,00 = Area Coperta, mq. 227,12 = Volume Totale mc.1333,00- Superficie a verde, mq.512,88 = Piano Seminterrato per complessivi mq. 104.51= Piano Terra per complessivi mq.155,83 oltre la parte ampliata verso l'officina di mq. 13,87, non conforme, mancante di autorizzazioni edilizie, abusivamente ampliata in quanto non facente parte del mappale 1281 sub 3, ma rientrante in possibile sanatoria, qualora fosse accorpata al mappale 1281 sub 3, da non considerare quindi nella valutazione generale del compendio immobiliare, detraendone la messa in ripristino e detraendone le spese forfettarie sul totale.**

Portico Ingresso mq. 26,62 - Verde interno mq. 29,31 - Portico retro mq.24,00;

Piano 1° per complessivi mq. 113,41 - Terrazzo mq. 33,87; =====

Vano scala per complessivi mq.8,69: =====

Superficie a verde esterna mq.512,88 =====

L'ingresso dell'immobile avviene dalla Via G. di Vittorio, corrispondente ai dati rilevati in Atto di provenienza notaio dr. Riccardo Morganti, in Varese, n. di rep. 90.668 registrato a Varese in data 27/10/1988 al n.1906 -71 ser.2v =====

2) DECRIZIONE SOMMARIA

La Fascia/Zona da come risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Varese appartiene alla Zona territoriale denominata "Periferica", Codice di Zona D1, Microzona Catastale n.1 con tipologia prevalente di abitazioni civili a Destinazione Produttiva.=

Come si evince dal dettaglio "Veduta digitale - Google" ALL. E) i collegamenti sono molto agevoli ed avvengono mediante strade e vie di medie/grande comunicazione stradale, quali la SS 342 (Varese - Como), e vie di comunicazione comunali



Committente:
Dott. Antonino NASTASI - Commercialista Consulente del Tribunale di Varese

dai principali mezzi di comunicazione di auto, veicoli pubblici e privati di pubblica utilità, in zona abitata.=====

3) STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso è stato verificato mediante la visura storica per immobile Agenzia dele Territorio” **ALL. C)** in atti del 22/11/1990 n. di Rep 93669 rogante Notaio Dr. Riccardo Morganti, registrazione: UR sede di Varese n.2395 del 04/12/1990 di cui alla nota di trascrizione, **ALL F)**;=====

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ALL. G) Ispezione Ipotecaria Online presso l’Agenzia delle Entrate in data 18/05/2015;

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

Eventuale acquisizione di cui al punto 1), della parte non di proprietà citata in descrizione, oltre alla Pratiche Edilizie necessarie per ottenere l’agibilità dell’immobile ai fini abitativi, restano a carico del futuro acquirente, il tutto quantificabile nei punti successivi.

4.1.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA’ URBANISTICA

Il compendio immobiliare risulta inserito in zona denominata Area di Compensazione da estratto di P.G.T. vigente in Comune di Malnate **ALL.H H1)**– Tavole di PGT Comune di Malnate. Agli atti del Settore Edizia Privata del Comune di Malnate, risulta rilasciata, di cui **ALL. L ed L1)** Copia C.E. e Copia Determina di Voltura C.E. n.100 in data 09-03-1993, rilasciata dall’Area IV Assetto Territorio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Malnate (VA) in data 14-11-1988=====

4.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA’ CATASTALE

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

Committente:
Dott. Antonino NASTASI- Commercialista Consulente del Tribunale di Varese



5) PRECEDENTI PROPRIETARI

Precedente proprietario, come si evince da atto Atto di Vendita di cui **ALL. A)**, Atto Notarile, compra vendita di fabbricato industriale in data 14 ottobre 1988 n.90.668 di repertorio, registrato a Varese al n. 1906, Notaio dott. Riccardo Morganti notaio in Varese, via IV Novembre, 39, SICILSUD Leasing S.p.a. con sede in Palermo, via Principe di Belmonten.103/C =====

6) DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

La costruzione del fabbricato in oggetto, con affaccio sulla Via G. di Vittorio, è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 100 del 14 novembre 1988, a completamento dell'insediamento produttivo già esistente sul Lotto n. 29 Comparto Ovest del P.L.U. della Zona Industriale Sud D/1 in Malnate (VA), via G. Di Vittorio/Via Brodolini.

La costruzione è in ottime condizioni di conservazione, è stata completata nell'anno 1992 come risulta dagli atti in catasto, da cui si evince che l'accertamento della proprietà urbana depositata presso il Catasto, Direzione Generale Catasto e Servizi Tecnici Erariali di Varese in data 14 giugno 1993 n.13936 dal Tecnico " Architetto Mario Galbiati, risulta altresì dagli elementi anteriori riportati agli attuali Rif. Catastali che la particella 1281/2 è unificata in 1281/3, con affaccio in via G. di Vittorio, Malnate (VA), intestata a CAR-MEC S.r.l. - Sez. Ma foglio 11. La costruzione risulta così strutturalmente eseguita: Solai in Pannelli prefabbricati PREDALLE, con travi in c.a., tamponature esterne in laterizio e blocchi di cemento prefabbricati tipo Vibrapac, finestre in alluminio, porte in legno ed alluminio, divisori interni uffici in alluminio e vetro, Pavimenti in Ceramica, impianti elettrici sottotraccia, impianto di riscaldamento sottotraccia con Caldaia autonoma in apposito locale sito al 1° Piano ma non compreso nella scheda Catastale. Gli spazi verdi esterni dei vialetti sono pavimentati in mattoncini autobloccanti, la recinzione media è di h. 180 cm, ancorata su muretto in c.a. e soprastante Orsogril. Il Piano seminterrato, è dedicato all'infermeria, mensa operai, servizi igienici e spogliatoi, e risulta da Parere Sanitario, **ALL. M) "Parere**

Committente:

Dott. Antonino NASTASTI - Commercialista Consulente del Tribunale di Varese



favorevole con le seguenti prescrizioni: il locale mensa ed infermeria non avendo altezza regolamentare, dovranno essere utilizzati come locali accessori”.

Si allegano altresì il Deposito del Collaudo presso la Regione Lombardia, **ALL. N)** ed il Parere di Conformità dei VV.FF. del Comando provinciale di Varese, **ALL.O)**

6.1) CONSISTENZA DEL BENE

Piano	Descrizione	Superficie lorda(mq.)	Coeff. Raguagliato	Superficie Raguagliata (mq.)
Piano Terra, rialzato	Adibito ad Uffici	155,83	1,10	171,43
Piano 1°	Adibito ad Uffici	113,41	1,20	136,09
Piano Seminterrato	Locale Accessorio	104,51	0,50	52,25
Terrazzo Piano 1°	Locale scoperto fruibile dal 1° piaao	33,87	0,30	10,16
Piano Terra Portici esterni	Ingresso e retro	50,62	0,50	25,31
Giardinetto interno	Ingresso principale	29,31	0,17	4,98
Superficie esterna	Area limitrofa edificio	512,88	0,15	76,93
Locale caldaia	Area al 1° Piano	6,96	0,50	3,48
TOTALE	=====	=====	=====	480,63

7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, della sua ubicazione e consistenza, avuto riguardo allo stato di conservazione e manutenzione sopra descritto (edificio costruito negli anni 90), l'andamento del mercato locale, la valutazione degli immobili e dell'area interna verrà effettuata tenuto conto dei seguenti parametri: - metodo sintetico – comparativo. La stima del valore venale con metodo sintetico comparativo è operata con riferimento ai

Committente:
Dott. Antonino NASTASI - Commercialista Consulente del Tribunale di Varese



prezzi unitari desunti dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento. Si è riscontrato che le quotazioni di beni analoghi, per caratteristiche tipologiche, ubicazione, vetustà e quant'altro di rilevanza, oscillano da un minimo di €/mq. 300,00, ad un massimo di €/mq. 550,00, con tendenza attuale al ribasso (Rilevazione CCIA di Varese anno 2014 mese di settembre).

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

- A) Provincia di Varese - Comune di Malnate - Fascia/Zona: Periferica - Codice di Zona D1 - Microzona Catastale n.1 - Tipologia Prevalente: Ville e Villini, Semestre 1° - Anno 2013, Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione produttiva: min. €470,00/mq - max €700,00/mq.=====

Tenuto conto dei valori su esposti, delle caratteristiche del compendio immobiliare, delle caratteristiche, si ritiene di potere assumere il valore unitario della fabbrica nello stato di fatto (finito) in € 700/mq., di conseguenza il valore complessivo risulta essere:

a) **Superficie raggugliata mq. 480,63 x €/mq.700 = € 336.441,00=**

Si può dunque affermare che il valore complessivo del compendio immobiliare valutato con il sistema sintetico comparativo ammonta, ad **€ 336.441,00=**

8) CONCLUSIONI

In considerazione del fatto che per definire le opere interne, relative alla modifica da effettuare al piano terra, di cui si è parlato al punto 1° della suddetta perizia, tenendo presente che i vincoli restanti a carico del futuro acquirente per il completamento delle pratiche edilizie, di muratura, ammontano ad una ulteriore spesa valutata a corpo in circa € 4.441,00= diconsi Euro(quattromilaquattrocentoquarantuno), si può dunque affermare che il valore definitivo ammonta a complessivi € 332.000,00=

Il Tecnico
(Dott. Arch. Salvatore Trovato)


