

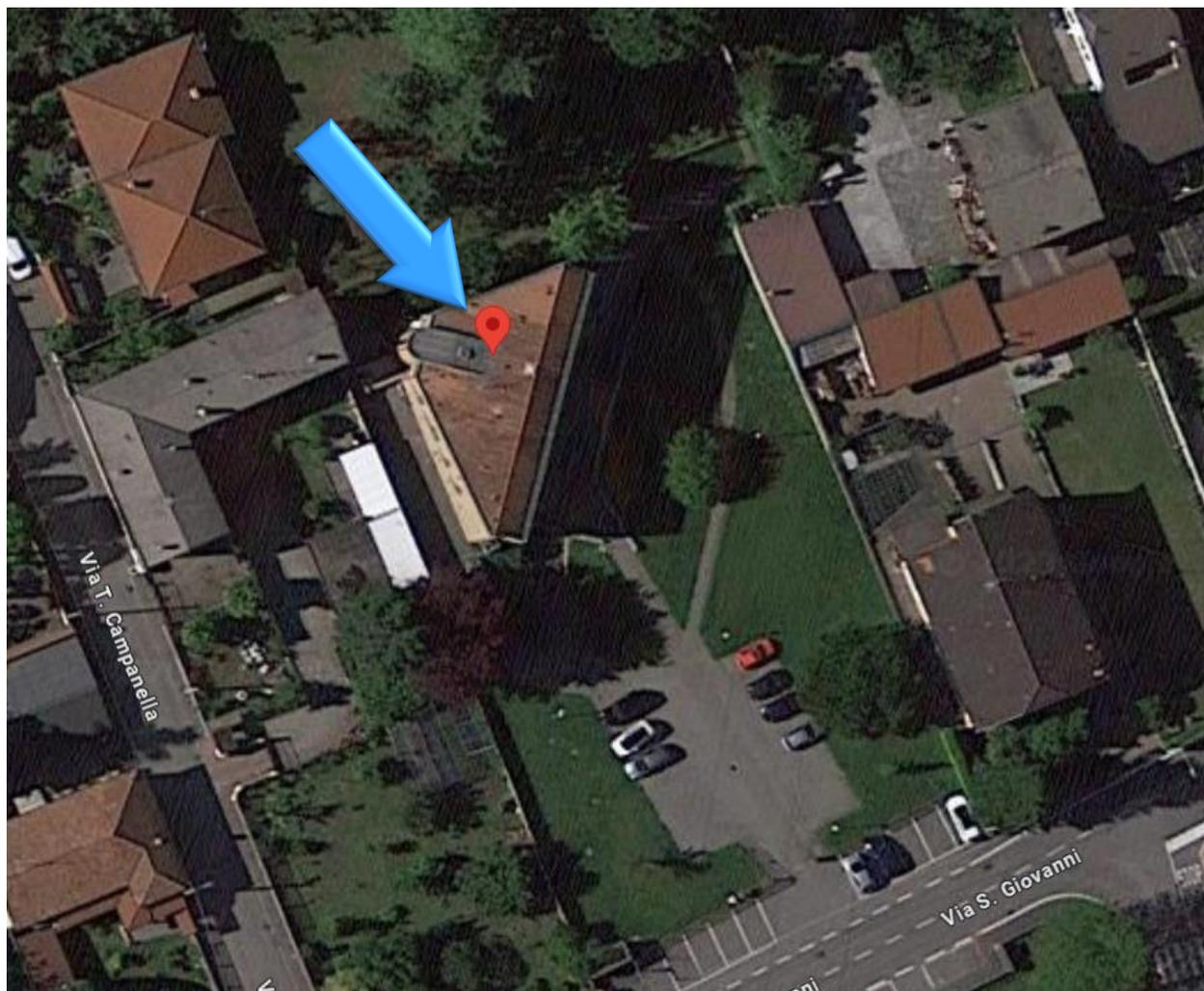
---

OGGETTO:

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

---

COMMITTENTE: Soc. CASTELLANZA SERVIZI & PATRIMONIO S.R.L.



IMMOBILE SITO IN:

Via San Giovanni n. 24 – Sub 4 - 21053 Castellanza (VA)

---

li 11/10/2023

IL TECNICO

  
Geom. Fabio GUERRIERO



Fabio Guerriero Geometra

Via Lombardia, 1 - 20032 Cormano (MI) - Tel. 3337320312 - e-mail: [geo.querr@livel.it](mailto:geo.querr@livel.it)

P. Iva 01421150762 - c. f. GRRFBA74T18F704B

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>3</b>
2.1 Unità Commerciale al P.T. ed S1 del Fabbricato di Via San Giovanni n. 24.....	4
<b>3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>5</b>
3.1 Unità Commerciale al Piano Terra ed S1del Fabbricato in Via San Giovanni, 24 .....	5
3.2 Intestati (Diritti e Oneri reali) .....	5
3.3 Coerenze P.T. ed S1 Unità commerciale Via San Giovanni civ. 24 .....	5
<b>4. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE</b> .....	<b>6</b>
<b>5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>6</b>
<b>6. STIMA ECONOMICA DEI BENI</b> .....	<b>6</b>
6.1 Consistenza e stima valori di mercato dell'unità immobiliare.....	6
<b>7. VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	<b>7</b>
<b>8. ALLEGATI</b> .....	<b>8</b>

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Fabio Guerriero, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n°10884, con studio in Cormano (MI) Via Lombardia n.1; ha ricevuto incarico dalla Soc. C.S.P. S.r.l in qualità di Committente, di procedere alla redazione di Perizia estimativa dell'unità immobiliare sita nel Comune di Castellanza in Via San Giovanni n. 24, Piano Terra ed S1, avente destinazione commerciale. Finalità dell'attività peritale è quella di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, nello stato in cui si trova e nelle attuali condizioni di mercato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli Piano terreno ed S1 ed ha destinazione d'uso commerciale, i piani sono comunicanti tra di loro a mezzo di scala interna, e montacarichi; sia il locale posto al Piano Terra che quello al Piano Seminterrato si presentano in buone condizioni in quanto ristrutturati ad ok per l'esercizio di attività commerciale di Estetica e Parrucchiere. L'unità è parte di un fabbricato a pianta triangolare posizionato nella parte del lotto più distante dalla Strada Pubblica, il Condominio è inoltre dotato di parcheggi ad uso privato disposti nella parte Sud del lotto, confinante con Via San Giovanni, ed altri parcheggi sono presenti a lato della strada pubblica, facilitando certamente anche la fruizione dell'attività commerciale stessa.

L'edificio, all'interno del quale si trova l'unità oggetto di stima, è stato probabilmente costruito alla fine degli anni '80.

L'immobile inteso come intero corpo di fabbrica e di tipo isolato, ossia ubicato all'interno di un lotto con area circostante; è formato da n. 7 Unità Abitative, n. 9 Box e n.1 Unità Commerciale, oggetto della presente. Si trova in posizione N-E rispetto al territorio comunale della città di Castellanza, dove, nelle immediate vicinanze sono già presenti immobili commerciali, residenziali e di servizio al settore terziario, oltre ad Istituto Scolastico scuole Primarie e Secondarie di Primo grado.

La viabilità urbana in prossimità è raccordata alle arterie principali che conducono alle strade statali quindi agli accessi autostradali.

L'area ove insiste il fabbricato come innanzi detto è limitrofa a strutture di pubblico interesse ed è servita da infrastrutture primarie e secondarie.

## 2.1 Unità Commerciale al Piano Terra del Fabbricato in Via San Giovanni n. 24

Le finiture dell'immobile, sono di tipo civile, lo stato di conservazione del fabbricato all'esterno e dell'unità immobiliare all'interno, secondo quanto si è potuto osservare ed apprendere nel corso del sopralluogo, possono sintetizzarsi come segue:

### Parti Esterne del fabbricato

- Strutture portanti verticali in muratura ed orizzontali in laterocemento;
- Copertura dell'edificio a falde inclinate con manto di rivestimento in tegole di cotto e lattoneria in rame;
- Rivestimenti esterni intonacati a civile e tinteggiate per le parti strutturali (marcapiano solaio, gronda e strutture verticali), mentre per il resto della facciata (pareti di tamponamento) è stato realizzato rivestimento in grès. La qualità delle facciate esterne risulta discreta, tranne alcune parti (fascia marcapiano solai) che necessitano interventi di manutenzione ordinaria mirati al risanamento dello strato superficiale di finitura;
- Area esterna (pavimentazione zona carrabile e pedonale in buone condizioni);

### Parti Interne dell'unità immobiliare

- Le pareti ed i soffitti interni, di diverso materiale si presentano in buone condizioni;
- La pavimentazione del locale commerciale del Piano Terra è in laminato (finto legno) e si presenta in buone condizioni come anche lo zoccolino; la pavimentazione del locale posto al Piano S1 (Interrato) è in monocottura di colore scuro;
- Le porte interne, scorrevoli e a battente, sono in laminato bianco, e si presentano in ottime condizioni;
- le vetrine sono state realizzate con profili in alluminio di colore grigio, e risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato;
- Non è stato possibile reperire documentazione relativa a Certificazione di Conformità dell'impianto, tuttavia lo stesso è stato realizzato di recente ed è stato a servizio di un Attività Commerciale quale Centro Estetico e Parrucchiere, si suppone, per la presenza di attrezzature presenti, una potenza impegnata superiore a 6 Kw che determina l'obbligo di un progetto elettrico. Si valuta visivamente l'impianto elettrico in buone condizioni, non è stato tuttavia possibile verificarlo per utenza non attiva.

- Per quanto concerne l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, si segnala che allo stesso modo di quello elettrico, lo stesso risulta di recente fattura, l'impianto di riscaldamento è dotato di generatore

di calore Tipo ITALTHERM TIME 35 KR, dai dati visionati dal CURIT risulta installata nel 2017;

In conclusione, l'unità immobiliare è stata ristrutturata quasi totalmente (ad esclusione dei serramenti) e si presenta in Ottime condizioni, adatta a svolgere la funzione preposta. Allo stato attuale, dunque, la stessa è da considerarsi utilizzabile, previa verifica impianti.

### 3. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobile oggetto di valutazione risulta così individuato al NCEU del Comune di Castellanza (VA):

#### 3.1 Unità Commerciale al Piano Terra e Piano S1, del Fabbricato in Via San Giovanni n. 24:

- Foglio 14 – Mappale 2450 – Sub. 4, Categoria D/8, Rendita € 5'110,00

– Via San Giovanni, 24 – Piano T – S1.

#### 3.2 Intestazioni :

1. **C.S.P. S.R.L. – CASTELLANZA SERVIZI & PATRIOMONIO SRL**  
Con sede in Via Vittorio veneto 27 – 21053 Castellanza (VA)  
C.F.: 02545140127  
Diritto di: Proprieta' 1/1

Atto del 09/12/2014 Pubblico ufficiale LAINATI MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 111626 -  
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 563.1/2015  
Reperto PI di MILANO 2 in atti dal 08/01/2015

#### 3.3 Coerenze P. T. ed S1 Unità commerciale Via San Giovanni n. 24

L'unità abitativa risulta così coerenziata:

a Nord e Ovest con cortile comune, Est ed Sud con parte comune (vedi Planimetria Catastale).

#### **4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima immobiliare di proprietà dei soggetti sopra indicati (vedi punto 3.2), risultano liberi dall'esercizio di alcun uso e possesso.

#### **5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore al quale l'immobile potrà essere alienato a terzi, si ritiene opportuno procedere alla stima con il criterio del valore di mercato, valore che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima in questione consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato, essendo un bene che può avere una reale collocazione sul mercato nella stessa zona, facendo riferimento ai più probabili valori attribuibili agli immobili da ordinari

compratori ed ordinari venditori, tralasciando valori eccezionali, cioè quei valori che per loro entità stanno fuori dalla normalità.

Come misure di riferimento si adottano quelle rilevate in loco, dalle quali sono state ricavate le superfici commerciali, considerando un'applicazione differenziata dei coefficienti a seconda della tipologia di ambiente (principale e accessorio).

#### **6. STIMA ECONOMICA DEI BENI**

##### **6.1 Consistenza e stima valori di mercato delle unità immobiliari**

Il sottoscritto ha provveduto ad analizzare il mercato locale; tenuto in debita considerazione tutte le caratteristiche correlate alla costruzione (es. tipologia, superfici, dotazioni di servizio, qualità di finitura e dotazioni tecnologiche, ecc.); tenuto in considerazione della zona urbanistica con tutte le dotazioni territoriali di servizio alle attività commerciali (densità abitativa della zona, uffici pubblici e privati, viabilità, scuole, ospedali, ecc. ...).

Ha altresì preso in esame banche dati locali e nazionali (pubblicazioni OMI), visionato pubblicazioni commerciali su siti specializzati in materia di compravendita immobiliare (Immobiliare.it, Idealista.it) ed interloquuto con operatori nel settore d'intermediazione.

Dopo aver analizzato e considerato quanto sopra si sono individuati prezzi unitari di compravendita, e dalle banche dati ne segue:

**Riferimento OMI** - Non esponendo valori di attività commerciali nella fascia di appartenenza dell'immobile oggetto di stima (si suppone per assenza di dati), si prende come riferimento **1° Semestre 2023, zona C1, Fascia/zona** - Semicentrale/V.LE LOMBARDIA, V.MARNATE V. DON MINZONI, V.SANGUINOLA, V.LEOPARDI, V.BRAMBILLA, V.PIAVE - che espone valori in una forbice tra € 1'000,00 e € 1'300,00, riferimento ad uno stato conservativo "Normale", si decurtano tali valori del 15%, percentuale desunta dal rapporto dei valori commerciali della zona centrale (B1) e Semicentrale (C1) ricavando valori compresi tra una forbice di € 850 e € 1'100.

**Riferimento Borsino Immobiliare ZONAZONA RURALE APPARTENENTE ALLA REGIONE AGRARIA N. 6: PIANURA VARESINA** - che espone valori in una forbice tra € 614,00 e € 811,00;

**Rilevazione diretta** – Gli operatori contattati per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, esprimono, nelle attuali condizioni di mercato, per immobili pronti all'utilizzo relativo alla destinazione specifica, ubicati nelle immediate vicinanze, una valutazione con prezzi unitari tra € 900,00 e € 1'200,00.

## 7. VALUTAZIONE DEL BENE

Come accennato, la superficie degli immobile e stata desunta secondo le indicazioni del DPR 138/98 allegato C, D.G. Catasto circ. n°40 del 20/04/1939, risulta di mq 334,00 per il sub 4 . Si riporta di seguito la determinazione della superficie commerciale:

### Negozi Sub 4

Superf. Negozio (PT) (a lordo della muratura).....	Mq 238,00	x perc. di ragg. 100%	= mq 238,00
“ Ripostiglio/Deposito (S1) “ “ .....	Mq 192,00	x perc. di ragg. 50%	= mq 96,00
			<b>mq 334,00</b>

Fabio Guerriero Geometra

Via Lombardia, 1 - 20032 Cormano (MI) - Tel. 3337320312 - e-mail: [geo.querr@livel.it](mailto:geo.querr@livel.it)

P. Iva 01421150762 - c. f. GRRFBA74T18F704B

Tenuto in considerazione delle caratteristiche imputabili a ciascun bene, cioè le caratteristiche intrinseche (...sono relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso; ...fonte Tecnoborsa) ed estrinseche (...riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è situato. ...fonte Tecnoborsa) .

Quanto sopra succintamente citato è meglio descritto e sviluppato nella pubblicazione di Tecnoborsa "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

Da ricerche di mercato effettuate nella zona d'interesse, non vi è stato riscontro d'immobili simili, in vendita nelle immediate vicinanze, si ritiene opportuno prendere in considerazione, anche in merito alle buone condizioni dell'unità immobiliare, la rilevazione diretta degli operatori del settore;

- **Valore stimato nelle attuali condizioni**

Commerciale (Negozio) Sub. 4 di Mq 334,00 = € 350'000,00

(Trecentocinquantatremila/00euro) (parametro derivante circa € 1'050,00/mq);

I valori estimativi sopra indicati si ritengono formati con scienza e coscienza dal sottoscritto perito.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Geometra Fabio Guerriero



## 8. ALLEGATI

- Visure e Planimetrie Catastali; - Rilievo fotografico .

Cormano 12/Dicembre/2023

Fabio Guerriero Geometra

Via Lombardia, 1 - 20032 Cormano (MI) - Tel. 3337320312 - e-mail: [geo.querr@livel.it](mailto:geo.querr@livel.it)

P. Iva 01421150762 - c. f. GRRFBA74T18F704B

## VISURE E PLANIMETRIA CATASTALE



Data: 04/12/2023 Ora: 17.56.03 Fine  
Visura n.: T373324 Pag: 1

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2023

Dati della richiesta	Comune di CASTELLANZA (Codice:C139) Provincia di VARESE
Catasto Fabbricati	Foglio: 14 Particella: 2450 Sub.: 4

#### INTESTATO

1	C.S.P. S.R.L. - CASTELLANZA SERVIZI & PATRIMONIO S.R.L. sede in CASTELLANZA (VA)	02545140127*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

#### Unità immobiliare dal 04/11/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urtona	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	2450	4			D/8				Euro 5.110,00	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti del 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 35/2021)
Indirizzo												
VIA SAN GIOVANNI n. 24 Piano ES1												
Notifica												
Notifica n. VA0127332/2018												
Annotazioni												
di stato; classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - provvisae per variazione territoriale dal foglio cz/7												
Mof.58												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C139 - Foglio 14 - Particella 2450

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 04/11/2021

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.S.P. S.R.L. - CASTELLANZA SERVIZI & PATRIMONIO S.R.L. sede in CASTELLANZA (VA)		02545140127*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 09/12/2014 Pubblico ufficiale L'AINAIT MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 111626 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 563.1/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/01/2015				

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Fabio Guerriero Geometra

## RILIEVO FOTOGRAFICO – SUB 4

Foto 1



Foto 2



Foto 3



**Fabio Guerriero** Geometra

Via Lombardia, 1 - 20032 Cormano (MI) - Tel. 3337320312 - e-mail: [geo.querr@livel.it](mailto:geo.querr@livel.it)

P. Iva 01421150762 - c. f. GRRFBA74T18F704B

Foto 4



Foto 5

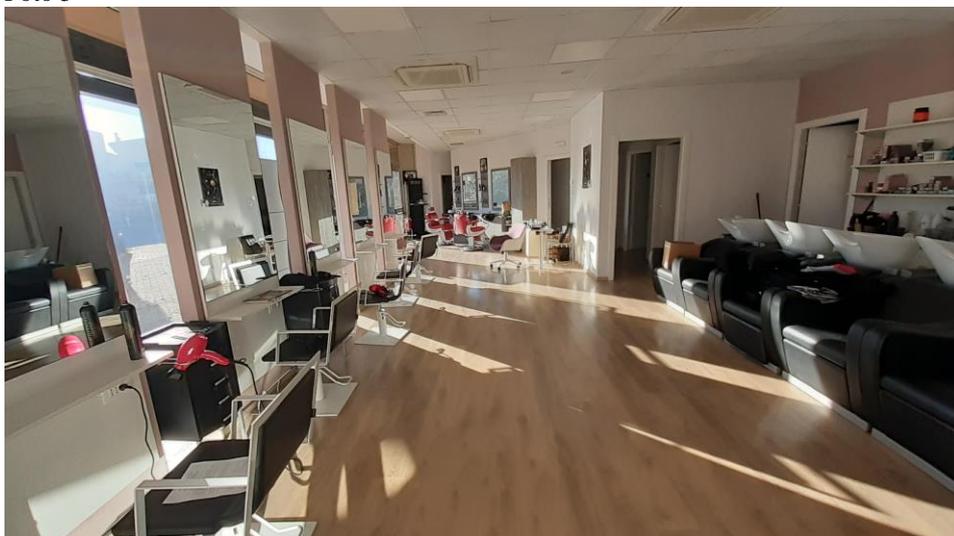


Foto 6



**Fabio Guerriero** Geometra

Via Lombardia, 1 - 20032 Cormano (MI) - Tel. 3337320312 - e-mail: [geo.querr@livel.it](mailto:geo.querr@livel.it)

P. Iva 01421150762 - c. f. GRRFBA74T18F704B

Foto 7



Foto 9



Foto 8

