

**Geom. Luca BINI**

**PERIZIA TECNICA DI STIMA E VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

*Immobili ubicati nel Comune di Besozzo (VA)*

Incarico professionale ricevuto da:

**Dr.ssa GISELLA BORGHETTI**

*In qualità di Curatore dell'eredità giacente del sig.*

*(titolare della ditta individuale*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto geom. Luca Bini con studio a Laveno Mombello in via Fabio Filzi n°3 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 2788, ad espletamento dell'incarico affidatogli il giorno 17/09/2024 dalla Dott.ssa Borghetti Gisella, è a redigere la presente perizia tecnica avente come scopo la valutazione e la stima degli immobili di proprietà della ditta individuale ' , già periziati nell'anno 2018 per conto del fallimento della sopra citata ditta.

**LOTTO 1 – fabbricato sito in comune di Besozzo, via per Ronco**

Trattasi di capannone artigianale/industriale, censito con i seguenti dati:

N.C.E.U. - Comune amministrativo di Besozzo sezione censuaria di Olgiasio

- foglio OL/1, mappale 573, sub. 3, categoria D/7, rendita € 2.509,98;

Dal punto di vista della conformità catastale si precisa nuovamente quanto riportato nel primo elaborato peritale, ovvero che sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati catastali, nello specifico la zona in cui sono stati realizzati l'ufficio ed il secondo servizio igienico non risultano riportati sulla scheda catastale depositata presso gli Uffici dell'agenzia del territorio di Varese.

**Valutazione del bene**

Si procede di seguito con la determinazione del valore del bene sopra identificato, adottando il metodo della "stima parametrica", il cui procedimento può essere reso (in termini elementari)

## *Geom. Luca BINI*

come prodotto del prezzo unitario (in €/mq) e la consistenza commerciale del lotto (in mq).

La rilevazione dei prezzi medi degli immobili industriali ed artigianali (usati) pubblicata dalla Camera di Commercio di Varese (anno 2023) presenta un intervallo di valori compreso tra 250,00 €/mq e 400 €/mq

Valutati gli aspetti dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione in cui versa, il grado di commerciabilità che unità immobiliari di simili caratteristiche hanno nel momento di mercato immobiliare attuale, si ritiene opportuno rivalutare il bene rispetto all'anno 2018, attribuendo un importo unitario al metro quadro pari ad € 400,00.

Facendo riferimento all'elaborato peritale depositato nell'anno 2018 per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale ed in merito a quanto sopra appena esposto si determina il valore del bene in esame.

- superficie ragg. totale: 375,37 mq

- importo €/mq: 400,00

- valore complessivo: € 142.948,00 arrotondabile per eccesso ad € 143.000,00

Pertanto si ritiene che il valore del capannone costituente il lotto "1", riportato all'anno 2024 sia di complessivi € 143.000,00.

### **LOTTO 2 – fabbricato sito in comune di Besozzo, via Gorizia**

Trattasi di edificio di civile abitazione con relativa autorimessa di pertinenza, censito con i seguenti dati:

N.C.E.U. - Comune amministrativo di Besozzo sezione censuaria di Bogno

- foglio BO/6, mappale 2734, sub. 1, categoria A/7, classe 6, consistenza 10 vani, rendita € 981,27;

- foglio BO/6, mappale 2734, sub. 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 46 mq, rendita € 85,53;

Dal punto di vista della conformità catastale si precisa nuovamente quanto riportato nel primo elaborato peritale, ovvero che sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati catastali/progettuali, nello specifico:

## *Geom. Luca BINI*

- PIANO TERRA: sul progetto compare un tavolato che divide la cucina dal soggiorno, nella realtà non è presente, come correttamente indicato sulla scheda catastale; il portico presente in zona ingresso è riportato nel progetto ma non in scheda;

- PIANO PRIMO: la distribuzione dei locali è corretta sia nel progetto sia sulla scheda catastale, la quale però riporta la profondità reale degli ambienti, mentre il progetto riporta un tavolato che non è stato realizzato,

- PIANO INTERRATO: il progetto, al contrario dell'elaborato catastale, non riporta la situazione reale, nella quale sono stati realizzati alcuni tavolati per l'individuazione di locali accessori.

Si ribadisce altresì che, nell'accesso agli atti effettuato a suo tempo, non è emersa alcuna pratica edilizia inerente la piscina interrata presente nel giardino dell'edificio.

### **Valutazione del bene**

Anche in questo caso si adotta il metodo della stima parametrica, prendendo come banca dati per i valori medi sempre la rilevazione pubblicata dalla CCIAA di Varese per immobili residenziali ubicati nel comune di Besozzo e prendendo in considerazione sia gli edifici ristrutturati ( da €/mq 1.400,00 ad €/mq 1.700,00) sia quelli abitabili in buono stato (da €/mq 800,00 ad €/mq 1.100,00); a seguito del nuovo sopralluogo eseguito in data 24/09/2024 ed appurato che l'immobile non ha subito deperimento, si ritiene corretto mantenere il valore unitario a suo tempo adottato, pari ad €/mq 1.300,00; pertanto la valutazione del lotto è la seguente:

- abitazione (PT):	sup. 145,62 mq	coeff. 1,00	sup. ragg. 145,62 mq
- portici (PT):	sup. 34,69 mq	coeff. 0,35	sup. ragg. 12,14 mq
- area esterna (PT):	sup. 1.660,29 mq	coeff. 0,05	sup. ragg. 83,01 mq
- abitazione (P1):	sup. 75,75 mq	coeff. 1,00	sup. ragg. 75,75 mq
- terrazzo (P1):	sup. 10,00 mq	coeff. 0,35	sup. ragg. 3,50 mq

## *Geom. Luca BINI*

- accessori (PS1): sup. 167,44 mq coeff. 0,50 sup. ragg. 83,72 mq

- autorimessa (PS1): sup. 52,69 mq coeff. 0,70 sup. ragg. 36,88 mq

- superficie ragg. totale: 440,62 mq

- importo €/mq: 1.300,00

- **valore complessivo:** € 572.806,00 arrotondabile per eccesso ad € 573.000,00

Pertanto si ritiene che il valore dell'abitazione costituente il lotto "2", riportato all'anno 2024 sia di complessivi **€ 573.000,00**.

### **LOTTO 3 – appezzamento di terreno**

Trattasi porzione di terreno ad uso agricolo, ubicato in territorio comunale di Cocquio Trevisago, che risulta essere circondato da altri appezzamenti di medesima destinazione, censito con i seguenti dati:

- sez. TR, foglio 9, mappale 789, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 29 a 50 ca, RD € 14,47, RA € 8,38

Si ribadisce quanto a suo tempo asserito, ovvero che durante il sopralluogo del 2018 si è verificato unicamente lo stato dell'area, senza procedere ad una verifica della regolarità dei termini di confine, controllo per il quale si renderebbe necessario l'uso di idonea strumentazione topografica. Si precisa inoltre che la zona di PGT è rimasta la medesima di cui al 2018.

#### **Valutazione del bene**

Come per i precedenti due lotti viene applicato il metodo della stima parametrica, prendendo come riferimento per i valori medi quelli riportati in banca dati dell'Agenzia del Territorio in relazione ai valori agricoli medi della provincia di Varese per l'anno 2023 (ultimo presente in banca dati).

La valutazione €/mq dell'anno 2023 riporta un importo unitario maggiore rispetto a quanto censito nell'anno 2018 (€/mq 6,06 contro €/mq 5,48), pertanto si ritiene corretto aggiornare il valore unitario a suo tempo adottato all'attualità, pertanto la valutazione del lotto è la seguente:

# Geom. Luca BINI

- mappale 789: 2.950,00 mq

- importo €/mq: 6,06

- **valore complessivo:** € 17.877,00 arrotondabile per eccesso ad € 18.000,00

Pertanto si ritiene che il valore dell'abitazione costituente il lotto "3", riportato all'anno 2024 sia di complessivi **€ 18.000,00**.

## RIEPILOGO

Si riporta di seguito, per maggior comodità, un riepilogo dei valori dei singoli lotti:

LOTTO 1 (capannone): € 143.000,00

LOTTO 2 (abitazione): € 573.000,00

LOTTO 3 (terreno): € 18.000,00

## CONCLUSIONI

Per tutto quanto non riportato nel presente documento (intestazioni, descrizioni dei beni oggetto di valutazione, caratteristiche, si rimanda all'elaborato peritale depositato nell'anno 2018.

Confidando di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Con stima

Laveno Mombello, 09/10/2024

