

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]**  
**L.G. 39/2024 DEL 22.05.2024**  
**Giudice Delegato: [REDACTED]**  
**Curatore: [REDACTED]**  
**Perito Stimatore Geom. Maria Marta Essolino**

**PERIZIA TECNICA DI STIMA**  
**GARAGE VARESE**



## INDICE

PREMESSE.....	2
OGGETTO:.....	3
INDAGINI IPOTECARIE .....	3
PROVENIENZA.....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	5
CONFORMITA' CATASTALE.....	5
STORIA URBANISTICA.....	5
DESCRIZIONE BENE .....	6
STATO OCCUPAZIONALE .....	6
FORMAZIONE DEI LOTTI: .....	6
CRITERIO DI STIMA.....	7
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	7
VALORE VENALE.....	8
STIMA IMMOBILE .....	8
CONCLUSIONI.....	8
<b>ALLEGATI: .....</b>	<b>9</b>

### PREMESSE

La sottoscritta, Geom. ESSOLINO Maria Marta, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], è stata incaricata Perito Stimatore nella Liquidazione Giudiziale 39/2024 della società [REDACTED].

A tale scopo, sono stati effettuati tutti gli accertamenti necessari, quali: indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune

di Varese, indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

\*

### **OGGETTO:**

Trattasi di Garage posto nel Comune di Varese (VA), località Masnago, posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale denominato “Sirio Larice 1” adibito a civile abitazione e precisamente:

- vano ad uso autorimessa, della superficie di circa 11,60 mq avente accesso dalla Via Daniele Manin nc 30 come da planimetria catastale allegata.

**confini:** Prop. sub. 197, Prop. sub. 199, parti a comune su più lati, s.s.a.

\*

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolar modo rientrano la quota di 0,826/1000 della portineria composta da un locale oltre servizio al piano primo, da un locale oltre servizio al piano secondo con annessa cantina al piano sotterraneo, il tutto confinato da: muri perimetrali su due lati, parti a comune, salvo se altri e distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Varese, quale bene comune censibile, nella Sezione MA Foglio di mappa 2, dalla particella 112 sub 71, piano 1-2-s1, cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 3, sup. catastale 69 mq, R.C. € 340,86.

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

### **INDAGINI IPOTECARIE**

Dalle ispezioni ipotecarie risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:



## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene oggetto di stima, risulta censito presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Varese, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, Catasto fabbricati del Comune di Varese, Sezione Urbana MA, foglio di mappa **2**:

- Particella **112**, sub **198**, Cat. C/6, Cl. 7, consistenza 12,00 mq, superficie catastale 12,00 mq, RC 42,14, Piano S1

Detti beni risultano correttamente intestati catastalmente per l’**intera quota** di piena proprietà a:

██

\*

## **CONFORMITA’ CATASTALE**

L’immobile risulta regolarmente accatastato e la planimetria è sostanzialmente conforme.

\*

## **STORIA URBANISTICA**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l’autorimessa in oggetto, è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Varese:

- Licenza Edilizia P.G. n.ro 2188/1974 interno n.ro 58, notificata il 22 luglio 1974 e successiva variante del giorno 8 ottobre 1980, notificata il 10 ottobre 1980 ;
- Licenza di abitabilità e di agibilità del fabbricato rilasciata dal Comune di Varese in data 26/03/1982;
- Concessione Edilizia in sanatoria (per la realizzazione di cantine) rilasciata in data 15 ottobre 1987 in esito alla domanda di condono, ai sensi della Legge 47/85, P.G. n.ro 2031/86 C/370 con rilascio di decreto di agibilità in data 20 novembre 1987.

## **DESCRIZIONE BENE**

Trattasi di vano ad uso autorimessa in mediocre stato di manutenzione, della superficie netta di circa 11,60 mq (2,48m x 4,68m) e altezza interna di 2,55 m. Il vano è provvisto di basculante in alluminio, impianto elettrico e pavimentazione industriale.



## **STATO OCCUPAZIONALE**

Il bene risulta libero da persone, tuttavia all'interno sono state rilevate n. 2 scaffalature in metallo, una lavastoglie a incasso ( da smaltire) e del cellophane sul pavimento ( da smaltire).

\*

## **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

L'immobile in oggetto può essere venduto esclusivamente in unico lotto, poiché, vista la natura del bene, la destinazione e la conformazione, l'unità immobiliare NON SI RITIENE DIVISIBILE, SE NON SNATURANDO LA NATURA ED IL PREGIO DELL'IMMOBILE STESSO.

Pertanto del bene sopra descritto si formerà un **UNICO LOTTO**.

\*

## CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il metodo di stima sarà quello sintetico comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame. A tal proposito sono state eseguite ricerche di mercato, interpellate varie agenzie immobiliari, e, ai soli fini di completezza dell'indagine, a titolo puramente indicativo e conoscitivo sono stati consultati i Valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile, la consistenza, l'ubicazione, lo stato conservativo, le infrastrutture, i servizi, si può determinare il valore di mercato, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

\*

## SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell'intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il "*principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria*".

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Autorimessa	13,00 mq	100%	13,00mq
<b>Totale superficie commerciale (per arrotondamento)=</b>			<b>13,00 mq</b>

\*

### VALORE VENALE

L'importo al metro quadrato desunto da una ricerca di mercato di beni simili e limitrofi si attesta sui 700,00 – 800,00 €/mq.

Solo a titolo puramente indicativo sono stati consultati i Valori OMI per la zona di riferimento che indica i seguenti valori:

**Anno 2024 – semestre 2:**

**Box – stato conservativo normale:**

Valore di mercato minimo **650,00 €/mq**

Valore di mercato massimo **950,00 €/mq**

\*

### STIMA IMMOBILE

LOTTO	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
UNICO	13,00 mq	700,00 €/mq	9.100,00 €

### CONCLUSIONI

Quanto sopra premesso, per similitudine con altri immobili compravenduti nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, ripetendo altresì la valenza dell'ubicazione, la richiesta del mercato, lo stato di manutenzione del bene, ritengo congruo assegnare un valore di mercato complessivo pari a

€ 9.100,00 (novemilacento/00 euro) .

**\*NB Il bene sarà alienato nello stato di fatto e di diritto così come pervenuti e posseduti dalla società GD srl, con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato li, 06.05.2025

Geom. Maria Marta Essolino

**ALLEGATI:**

ALLEGATO A\_Documentazione fotografica

ALLEGATO B\_Visure catastali

ALLEGATO C\_Planimetria catastale

ALLEGATO E\_Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO F\_Atti di provenienza