

Studio Tecnico Geom. Giorgio Viola

21016 Luino (VA) via S. Antonio n°23

Tel.0332 – 536 499
Fax.0332 – 156 04 44
Albo Geom. Varese n.2700

E-mail: studiotecnicogiorgioviola@gmail.com
PEC: giorgio.viola1@geopec.it
P.Iva 02252920125

PERIZIA GIURATA DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL PERITO:

Il sottoscritto Geom. Giorgio VIOLA, iscritto al Collegio Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al n.2700 di posizione, titolare dello Studio Tecnico geom. Giorgio VIOLA con sede in Luino (VA) via S. Antonio n.23, per incarico ricevuto dai sig.ri

redige la presente perizia estimativa, asseverata mediante giuramento, allo scopo di descrivere e stimare il valore della unità immobiliare sita nel Comune di Dumenza (VA), contraddistinta al *Nuovo Catasto Fabbricati* nel foglio n. 7 dal mappale n. 271 di via XX settembre 27.

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

Proprietà sita in Dumenza, costituita da edificio a carattere ex rurale con tipologia a corte interna.

CATASTO FABBRICATI

Comune di DUMENA (Codice D384) Provincia di Varese

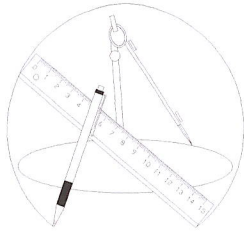
Intestazione:

1	Proprieta' 1/18
2	Proprieta' 1/18
3	Proprieta' 1/18
4	Proprieta' 1/36
5	Proprieta' 1/36
6	Proprieta' 1/36
7	Proprieta' 1/6
8	Proprieta' 1/6
9	Proprieta' 1/6
10	Proprieta' 1/6
11	Proprieta' 1/12

Foglio **DM/07**

IMMOBILI

Mappale n. **271** cat **A/4** cl. **02** vani **23** Rendita **€ 296,96**



Studio Tecnico Geom. Giorgio Viola

21016 Luino (VA) via S. Antonio n°23

Tel.0332 – 536 499
Fax.0332 – 156 04 44
Albo Geom. Varese n.2700

E-mail: studiotecnicogiorgioviola@gmail.com
PEC: giorgio.viola1@geopec.it
P.Iva 02252920125

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D384 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 271

Codice Comune D384 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 3833

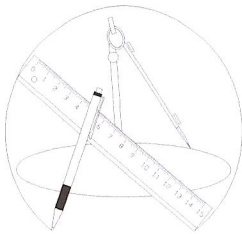
PROVENIENZA DEI BENI

I beni immobili di cui alla presente perizia, sono pervenuti in proprietà all'attuale intestatario come segue:

- Documento del 02/11/1977 Voltura in atti dal 12/04/1990 Rogante Sede LUINO (VA) Registrazione UR Sede LUINO (VA) Volume 310 n. 84 del 02/05/1978 (n. 3647/1978);
- Documento del 16/11/1981 Voltura in atti dal 12/04/1990 Rogante Registrazione UR Sede LUINO (VA) Volume 325000 n. 23 del 29/12/1982 (n. 2/1983);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/02/2010 - AP Sede LUINO (VA) Registrazione Volume 9990 n. 499 registrato in data 18/11/2010 - Voltura n. 20098.1/2010 - Pratica n. VA0354495 in atti dal 29/11/2010;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/2010 - AP Sede LUINO (VA) Registrazione Volume 9990 n. 199 registrato in data 30/04/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 8323.2/2012 - Pratica n. VA0121235 in atti dal 07/05/2012;
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/03/2010 - AP Sede LUINO (VA) Registrazione Volume 9990 n. 199 registrato in data 30/04/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 9709.1/2012 - Pratica n. VA0136646 in atti dal 23/05/2012;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/2011 - AP Sede LUINO (VA) Registrazione Volume 9990 n. 412 registrato in data 04/10/2011 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 16679.3/2011 - Pratica n. VA0412574 in atti dal 13/10/2011;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/03/2011 Pubblico ufficiale Sede DUMENZA (VA) - AP Sede LUINO (VA) Registrazione Volume 9990 n. 307 registrato in data 03/07/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 14351.3/2012 - Pratica n. VA0181171 in atti dal 12/07/2012;
- SUCCESSIONE EX LEGE di del 13/03/2020 Sede VARESE (VA) Registrazione Volume 88888 n. 361967 registrato in data 03/08/2021 - Trascrizione n. 12737.2/2021 Reparto PI di VARESE in atti dal 13/08/2021;
- SUCCESSIONE EX LEGE di del 13/09/2023 Sede VARESE (VA) Registrazione Volume 88888 n. 206101 registrato in data 07/05/2024 - Trascrizione n. 8347.2/2024 Reparto PI di VARESE in atti dal 10/06/2024.

INFORMAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, l'edificio di evidente arcaica costruzione risulta ante '67, cioè prima del 1° settembre 1967 (entrata in vigore L. 765/67) ma anche ante '42, cioè prima del 31 ottobre 1942 (entrata in vigore L. 1150/42) infatti la planimetria catastale dell'unità immobiliare in argomento, è stata presentata in data 30.12.1939 con scheda n.9494413.



Studio Tecnico Geom. Giorgio Viola

21016 Luino (VA) via S. Antonio n°23

Tel.0332 – 536 499
Fax.0332 – 156 04 44
Albo Geom. Varese n.2700

E-mail: studiotecnicogiorgioviola@gmail.com
PEC: giorgio.viola1@geopec.it
P.Iva 02252920125

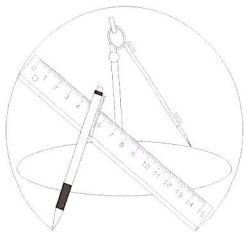
Si riscontrano nell'immobile come sopra rappresentato, delle differenze di sagoma tra la scheda planimetrica e la mappa del catasto terreni, per la presenza di un corpo vetusto corpo accessorio semidiroccato sul fronte nord dello stabile non censito, necessitando quindi di una pratica catastale di aggiornamento.

CARATTERISTICHE GENERALI

<i>Ubicazione zona:</i>	nucleo centrale dell'abitato di Dumenza, a margine del centro storico dell'abitato denominato "Trezzino".
<i>Stato dell'agglomerato circostante:</i>	completamente urbanizzato.
<i>Tipologia immobili presenti nella zona:</i>	prevalentemente residenziale.
<i>Grado di finitura edifici presenti nella zona:</i>	medio/civile.
<i>Stato di conservazione degli edifici presenti nella zona:</i>	accettabile.

CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

<i>Destinazione:</i>	Fabbricato residenziale con edificazione in aderenza ad altri edifici lungo la via XX settembre e posizionato d'angolo ad un passaggio comunale utilizzato come accesso ai prati e boschi limitrofi. L'immobile si sviluppa con due piani fuori terra ed è dotato di copertura tradizionale a tetto con falde inclinate a padiglione. La forma planimetrica è la tipica a corte interna, avente destinazione in parte abitativa e per la restante con locali utilizzati in passato per l'attività rurale (legnaia, fienile, cantine...).
<i>Tipologia:</i>	Edificio ex rurale.
<i>Stato di conservazione:</i>	L'immobile risulta particolarmente vetusto e si trova in pessimo stato di conservazione, in quanto mai oggetto nel tempo delle necessarie opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria; lo stabile in argomento è rimasto bloccato nell'età con le medesime dotazioni impiantistiche, serramenti e finiture, ancora di prima costruzione e quindi non più accettabili per gli attuali standards abitativi. In particolare si evidenzia il cattivo stato della copertura in legno e tegole di cotto tipo marsigliesi, dei solai in legno, alcuni intonaci, serramenti e la scarsa dotazione impiantistica sia



Studio Tecnico Geom. Giorgio Viola

21016 Luino (VA) via S. Antonio n°23

Tel.0332 – 536 499
Fax.0332 – 156 04 44
Albo Geom. Varese n.2700

E-mail: studiotecnicogiorgioviola@gmail.com
PEC: giorgio.viola1@geopec.it
P.Iva 02252920125

per quanto concerne l'impianto elettrico che l'idraulico, essendo privo di riscaldamento.

Stato di occupazione della u.i

L'immobile è attualmente occupato solo in minima parte da un affittuario.

CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Mappale n. 271 via XX settembre n.27

piano terra e primo

Superficie utile di abitazione	mq. 273,00 x coeff. 1.00	= mq. 273,00
Vani accessori	mq. 422,00 x coeff. 0.25	= mq. 105,50
Cortili	mq. 200,00 x coeff. 0.10	= mq. 20,00
Balconi	mq. 29,00 x coeff. 0.30	= mq. 8,70
Sommano		= mq. 407,20
Parziale valore immobile a corpo		= € 142.500,00(*)
A dedurre spese di aggiornamento catastale.		
Valore finale immobile a corpo		= € 136.500,00

(diconsi Euro centotrentaseimilacinquecento/00)

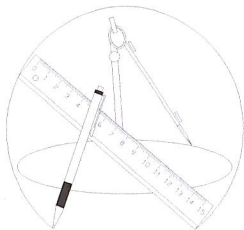
() Prezzo minimo di riferimento "Camera di Commercio di Varese".*

Tale valore di stima, tenuto conto di quanto sopra descritto ed evidenziato, viene ritenuto dal sottoscritto Perito Incaricato, equo e prudentiale con riferimento alla data odierna.

Luino li, 08 novembre 2024

Il Perito Incaricato
Geom. Giorgio VIOLA

Allegati:
documentazione fotografica;
planimetrie catastali.



Studio Tecnico Geom. Giorgio Viola

21016 Luino (VA) via S. Antonio n°23

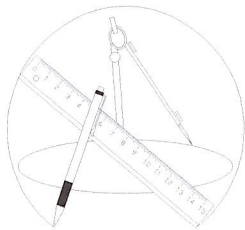
Tel.0332 – 536 499
Fax.0332 – 156 04 44

Albo Geom. Varese n.2700

E-mail: studiotecnicogiorgioviola@gmail.com
PEC: giorgio.viola1@geopec.it
P.Iva 02252920125

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



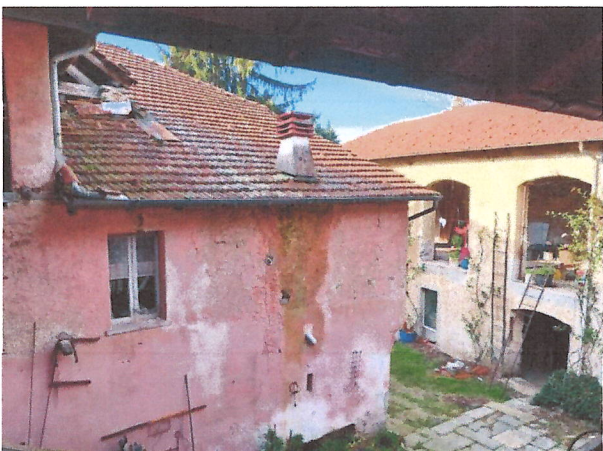


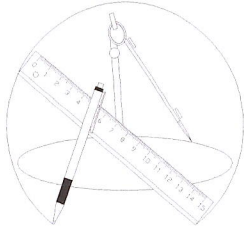
Studio Tecnico Geom. Giorgio Viola

21016 Luino (VA) via S. Antonio n°23

Tel.0332 – 536 499
Fax.0332 – 156 04 44
Albo Geom. Varese n.2700

E-mail: studiotecnicogiorgioviola@gmail.com
PEC: giorgio.viola1@geopec.it
P.Iva 02252920125





Studio Tecnico Geom. Giorgio Viola

21016 Luino (VA) via S. Antonio n°23

Tel.0332 – 536 499
Fax.0332 – 156 04 44
Albo Geom. Varese n.2700

E-mail: studiotecnicogiorgioviola@gmail.com
PEC: giorgio.viola1@geopec.it
P.Iva 02252920125

MAPPA CATASTALE

