



**RELAZIONE PERITALE
ESTIMATIVA**

**IMMOBILI SITI IN VARESE VIA
PESCHIERA N. 20**

PERIZIA DI STIMA

PREMESSE GENERALI

La in qualità di curatrice fallimentare del fallimento con studio a Varese in via Giulio Bizzozzero n° 18, ha conferito al sottoscritto libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Varese al n. 3941, con studio ad Arcisate in Via Cantello n° 5, circostanziato incarico professionale al fine di determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna al compendio immobiliare di seguito specificato. Lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto, ha provveduto agli opportuni accertamenti della consistenza e rilievi del caso, ad assumere i necessari riferimenti presso i competenti uffici pubblici ed a verificare le risultanze del mercato immobiliare della zona per una analisi di dettaglio propedeutica al fine di adempiere allo specifico mandato ricevuto.

Le risultanze vengono di seguito trascritte con le determinazioni conclusionali.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E CATASTALE

Oggetto della presente valutazione è il compendio immobiliare l'immobile sito nel Comune di Varese in via Peschiera n. 20, così identificato al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Varese:

- Sez. VA foglio 12, mappale 31284, subalterno 30, area urbana 48 m²
- Sez. VA foglio 12, mappale 31284, subalterno 31, area urbana 35 m²
- Sez. VA foglio 12, mappale 31284, subalterno 32, D/8
- Sez. VA foglio 12, mappale 31294, subalterno 2, area urbana 128 m²
- Sez. VA foglio 12, mappale 31294, subalterno 3, area urbana 98 m²
- Sez. VA foglio 12, mappale 31294, subalterno 4, area urbana 29 m²
- Sez. VA foglio 12, mappale 31294, subalterno 5, area urbana 150 m²
- Sez. VA foglio 12, mappale 31275, subalterno 5, area urbana 137 m²
- Sez. VA foglio 12, mappale 31284, subalterno 46, area urbana 36 m²

- Sez. VA foglio 12, mappale 31284, subalterno 54 graffato mappale 31283, D/8
- Sez. VA foglio 12, mappale 31284, subalterno 55, C/I 155 m²
- Sez. VA foglio 12, mappale 31295, subalterno 3, area urbana 10 m²

Di proprietà di:

con sede in Varese - P.IVA.

Il tutto come meglio specificato nell'**allegato "A"**.

DESCRIZIONE:

Ubicata nel Comune di Varese in Via Peschiera n°20 la proprietà è caratterizzata da capannoni industriali ed aree (catastalmente definite urbane) esterne, facenti parte dell'ex complesso industriale Cartiere Sterzi ora denominato condominio "La Cartiera" amministrato dalla società

Il Sub 55 e parte del sub. 54 risultano attualmente affittati con contratto di locazione alla società

. Tale superficie affittata è stata graficamente quantificata dal CTU in circa mq. 2.756,25 al piano terreno (di cui mq. 149,75 adibiti a negozio e mq. 2.606,5 a magazzino) e circa mq. 148 al piano primo destinato a uffici annessi al capannone industriale affittato. Nel contratto di locazione in essere si segnala che vengono riportati i subalterni 17, 20 e 32; gli stessi ad oggi risultano variati: il subalterno 17 è stato soppresso generando i sub. 501 e 502 a loro volta venduti, il subalterno 20 risulta soppresso generando gli attuali subalterni 54 e 55 e il subalterno 32 risulta non essere utilizzato dal locatario.

Struttura e finiture esterne del fabbricato industriale/deposito

- fabbricato anni '60 disposto su due piani dotato di montacarichi e vani scala riattati (unitamente alle finiture) dopo l'anno 2000;
- struttura portante perimetrale in C.A. gettato in opera con tamponamenti in muratura;
- solai intermedi e vani scala interni in C.A. gettato in opera;
- solaio di copertura a sheds con intelaiatura in travi di C.A. gettato in opera e tamponamenti in laterocemento il tutto impermeabilizzato con membrane bituminose;

- finitura delle facciate esterne con tamponamenti a intonaco al civile tinteggiato color beige chiaro e telai in C.A. color grigio chiaro; gli spazi interni sono per lo più tinteggiati a tempera bianca.
- serramenti esterni in ferro-finestra (scheds compresi) con vetri retinati a lastra unica; al solo piano primo verso la via Peschiera i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri trasparenti;
- lattoneria, pluviali e scossaline in lamiera;
- le due zone magazzino del piano terra (tra loro separate da tunnel carrabile comune ad altre UU.II.) sono accessibili dal fronte opposto alla via Peschiera tramite cancelli carrai scorrevoli su binario;

Finiture e impianti interni

Oltre alla normale dotazione costituita dall'impianto idrico, antincendio, fognario, di riscaldamento aeraulico, elettrico, l'immobile è dotato di:

- Pavimenti interni al deposito in battuto di cemento, quello dei servizi igienici e degli uffici del piano primo in piastrelle di ceramica/monocottura. I servizi igienici su entrambe i piani sono dotati di box Wc con antibagno dotato di sanitari in vetrochina bianca e rubinetteria monocomando;
- intonaci di pareti e plafoni al civile tinteggiato bianco ad esclusione delle parti rivestite in ceramica (bagni su entrambi i piani);
- impianto elettrico di tipo industriale a norma con distribuzione in canaline e quadri a vista;
- ciascuno dei tre depositi (due al piano terra e uno unico al piano primo) è dotato di impianto di riscaldamento aeraulico a gas con impianto di distribuzione a vista e termoconvettori pensili per la diffusione del calore;
- le altezze di interpiano sono quelle indicate nelle planimetrie catastali dell'allegato "B". Solo per il deposito al piano terra collocato a nord del tunnel comune è presente una parte di circa mq. 390 a doppia altezza che raggiunge i m. 9,40.

Pertinenze esterne

- entrambi i subalterni risultano essere dotati di aree asfaltate esterne ai muri perimetrali dei capannoni, adibite a parcheggio e accessi alle due UU.II.

Manutenzione e vetustà

La porzione di unità immobiliare che risulta non in locazione si presenta in discreto stato manutentivo ma necessità di alcuni lavori di manutenzione straordinaria meglio identificati nell'allegata documentazione fotografica (**allegato "B"**).

Inquadramento urbanistico e conformità.

La zona urbanistica entro cui è collocato il complesso industriale secondo il vigente PGT risultano compresi nella zona denominata TUC-PD "*Tessuto Urbano Consolidato – Produttivo*" ricade inoltre in zona vincolata secondo l'art. 142 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ovvero ricade nella fascia di rispetto di 150 m di profondità dai fiumi come di fatto consultabile dal sito del Comune di Varese (**allegato "C"**).

I volumi del complesso risultano urbanisticamente conformi e regolarmente concessionati poiché anteriori al 1964.

La zona risulta ben servita dalla rete stradale pubblica e risulta particolarmente apprezzata per la sua agevole accessibilità alle infrastrutture di grande scorrimento. Si osserva che è ancora in atto la pratica di sdemanializzazione del dismesso canale che interseca (per circa 220 mq. da cielo a terra) le superfici a deposito del piano terra dei volumi oggetto di stima.

CONSISTENZA E METODO DI STIMA

E' prassi consueta ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile, adottando il criterio della stima comparativa diretta attraverso la determinazione del valore unitario di superficie. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri valori unitari presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zonali.

La semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente medi e normali ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche, intrinseche, estrinseche, ha consentito di stimare come più probabile valore unitario al mq., per:

Edifici ad uso industriale con valore medio tra 400 e 600 €/mq per immobile con stato di conservazione normale (zona OMI D10 2° semestre 2020)

Edificio ad uso negozio con valore medio tra 1.200 e 1.500 €/mq per immobile con stato di conservazione normale (zona OMI D10 2° semestre 2020)

Aree cortilizie di pertinenza con un valore tra i 10 e 50 €/mq per quelle aree di pertinenza ad un immobile (corselli, spazi di manovra ecc.)

A seguito dell'analisi effettuata, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e tenuto conto dello stato di vetustà dell'immobile si possono prendere in considerazione i suddetti valori di riferimento:

Edifici ad uso industriale: 400,00 €/mq

Edifici ad uso negozio: 1.000,00 €/mq

Aree di pertinenza: 30,00 €/mq

VALUTAZIONI FINALI

Per quanto sopra esposto, vista l'ubicazione, l'orientamento, il livello di conservazione e manutenzione dell'immobili, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei lotti e avuto altresì riguardo di commercializzazioni di beni similari inseriti nella medesima zona, si ritiene congruo il più probabile valore di mercato per:

EDIFICIO INDUSTRIALE:

6.960,25 mq x 400,00 €/mq = **2.784.100,00 €**

EDIFICIO COMMERCIALE (NEGOZIO)

155,00 mq x 1.000,00 €/mq = **155.000,00 €**

AREE DI PERTINENZA (AREE URBANE)

671,00 mq x 30 €/mq = **20.130,00 €**

Valore complessivo € 2.959.230,00 (euro duemilioninovecentocinquantanovecentotrenta/00)

Arcisate, li 30 Luglio 2021

In fede.

ALLEGATO A

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2021

Dati della richiesta	Denominazione:
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VARESE

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VARESE(Codice L682) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	VA	12	31284	30				area urbana		48 m ²			VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; VARIAZIONE del 14/09/2000 protocollo n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000)	
2	VA	12	31284	31				area urbana		35 m ²			VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; VARIAZIONE del 14/09/2000 protocollo n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000)	
3	VA	12	31284	32			D/8					Euro 61,97 L. 120.000	VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; VARIAZIONE del 14/09/2000 protocollo n. 102862 in atti dal 14/09/2000 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7770.1/2000)	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2021

Data: 29/07/2021 - Ora: 15.35.05

Segue

4	VA	12	31294	2		area urbana	128 m ²		VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; FRAZIONAMENTO del 19/09/2001 protocollo n. 341803 in atti dal 19/09/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8227.1/2001)	
5	VA	12	31294	3		area urbana	98 m ²		VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; FRAZIONAMENTO del 19/09/2001 protocollo n. 341803 in atti dal 19/09/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8227.1/2001)	
6	VA	12	31294	4		area urbana	29 m ²		VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; FRAZIONAMENTO del 19/09/2001 protocollo n. 341803 in atti dal 19/09/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8227.1/2001)	
7	VA	12	31294	5		area urbana	150 m ²		VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; FRAZIONAMENTO del 19/09/2001 protocollo n. 341803 in atti dal 19/09/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8227.1/2001)	
8	VA	12	31275	5		area urbana	137 m ²		VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; FRAZIONAMENTO del 19/09/2001 protocollo n. 341823 in atti dal 19/09/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8229.1/2001)	
9	VA	12	31284	46		area urbana	36 m ²		VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; (ALTRE) del 19/09/2001 protocollo n. 341902 in atti dal 19/09/2001 STRALCIO DA BCNC 31284/34 (n. 3150.1/2001)	
10	VA	12	31283			D/8		Euro 52.071,00	VIA PESCHIERA n. 20 piano: T-1; DIVISIONE del 30/08/2005 protocollo n. VA0195974 in atti dal 30/08/2005 DIVISIONE (n. 21940.1/2005)	Annotazione
11	VA VA	12	31284 31284	54 55		C/1	145 m ²	Euro 2.194,17	VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	Annotazione
							Totale: 155 m²			



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2021

Data: 29/07/2021 - Ora: 15.35.05

Segue

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 10: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 11: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 806 Rendita: Euro 54.327,14

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATA ANAGRAFICI
1	(1) Proprieta` per 1/1		
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 21/05/2012 protocollo n. VA0191847 Voltura in atti dal 24/07/2012 Repertorio n.: 73314 Rogante: ' GAVIRATE n. 1795 del 11/06/2012 TRASFORMAZIONE IN S. R. L. (n. 15396.1/2012) , Sede: BESOZZO Registrazione: UU Sede:			

2. Unità Immobiliari site nel Comune di VARESE(Codice L682) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	VA	12	31295	3			area urbana		10 m²			VIA PESCHIERA n. 20 piano: T; Variazione del 26/05/2017 protocollo n. VA0063117 in atti dal 26/05/2017 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12615.1/2017)	



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio

Infestazione degli immobili indicati al n. 2

Data: 29/07/2021 - Ora: 15.35.05

Fine

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: m² 816 Rendita: Euro 54.327,14

Unità immobiliari n. 12

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Varese

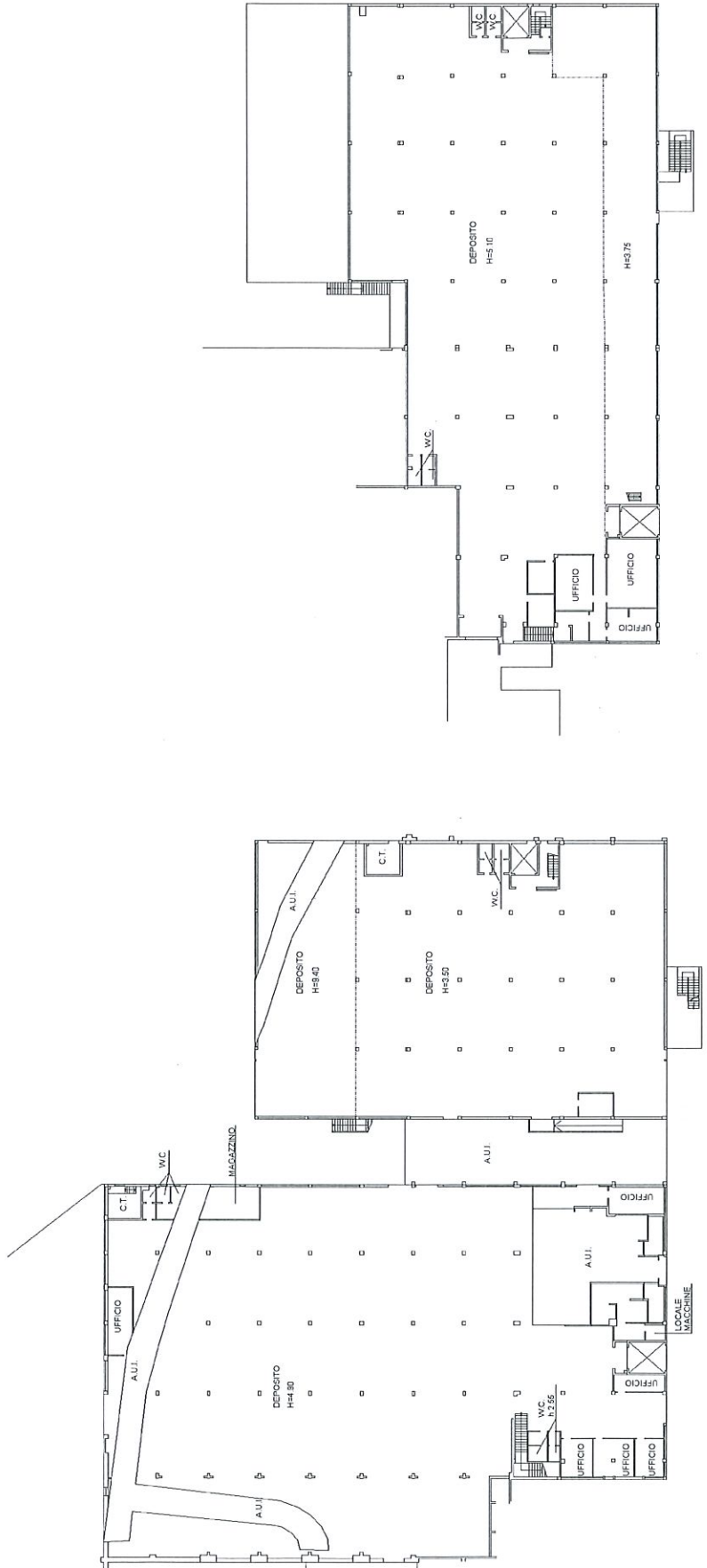
Scala 1:500

Dichiarazione protocollo n. del 30/08/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Varese
Via Peschiera

civ. 20

Identificativi Catastali:
Sezione: VA
Foglio: 12
Particella: 31284
Subalterno: 54

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Varese



Ultima planimetria in atti

Data: 29/07/2021

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. del 30/08/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Varese

Via Peschiera

civ. 20

Identificativi Catastali:

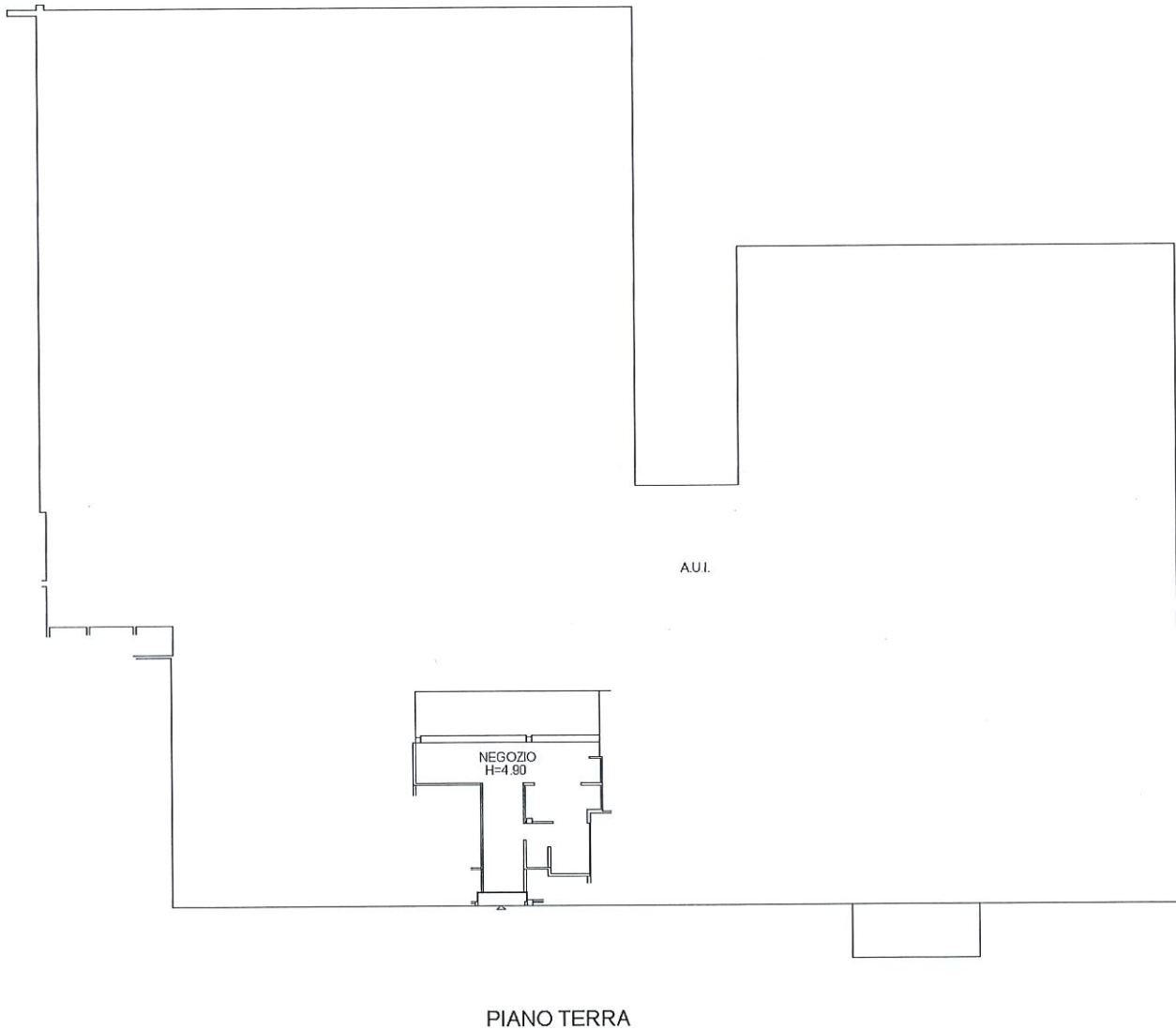
Sezione: VA
Foglio: 12
Particella: 31284
Subalterno: 55

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Varese

Scheda n. 1

Scala 1:500



Ultima planimetria in atti

Data: 29/07/2021 -

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2021 - Comune di VARESE (L682) - < Sez.Urb.: VA - Foglio: 12 - Particella: 31284 - Subalterno: 55 >
VIA PESCHIERA n. 20 piano: T;

ALLEGATO B



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

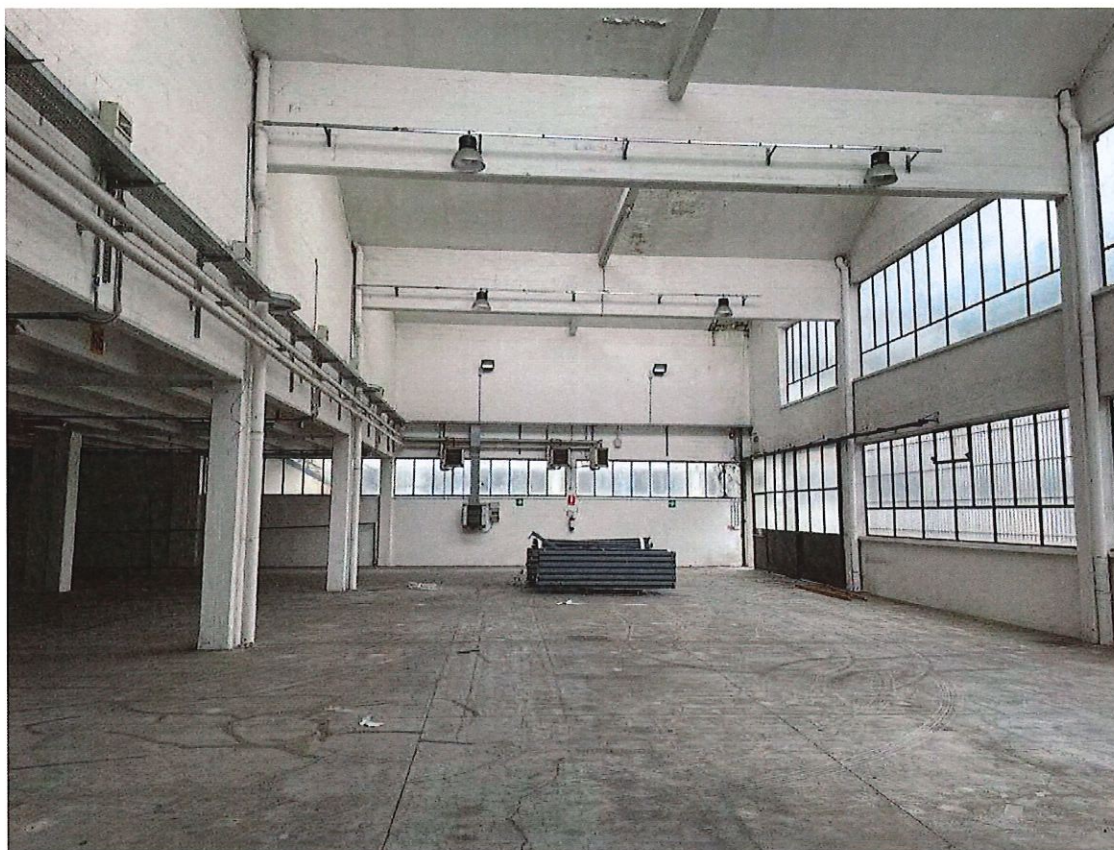


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

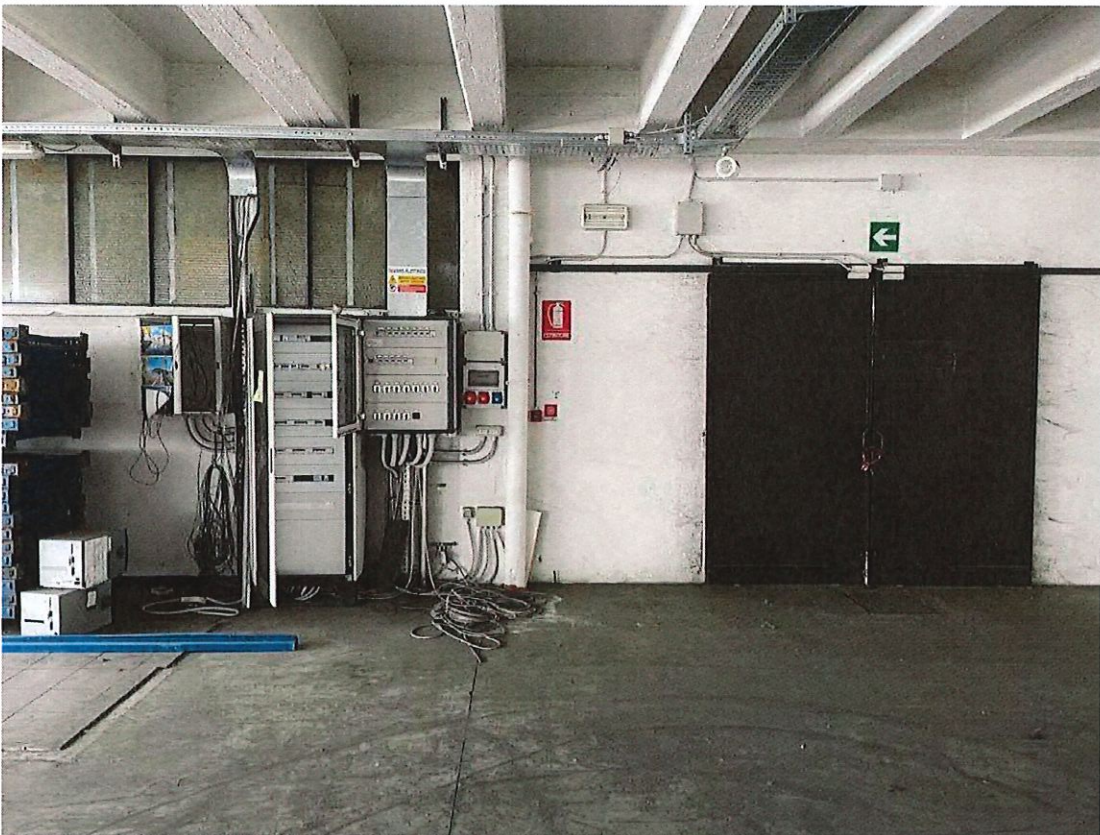


FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21

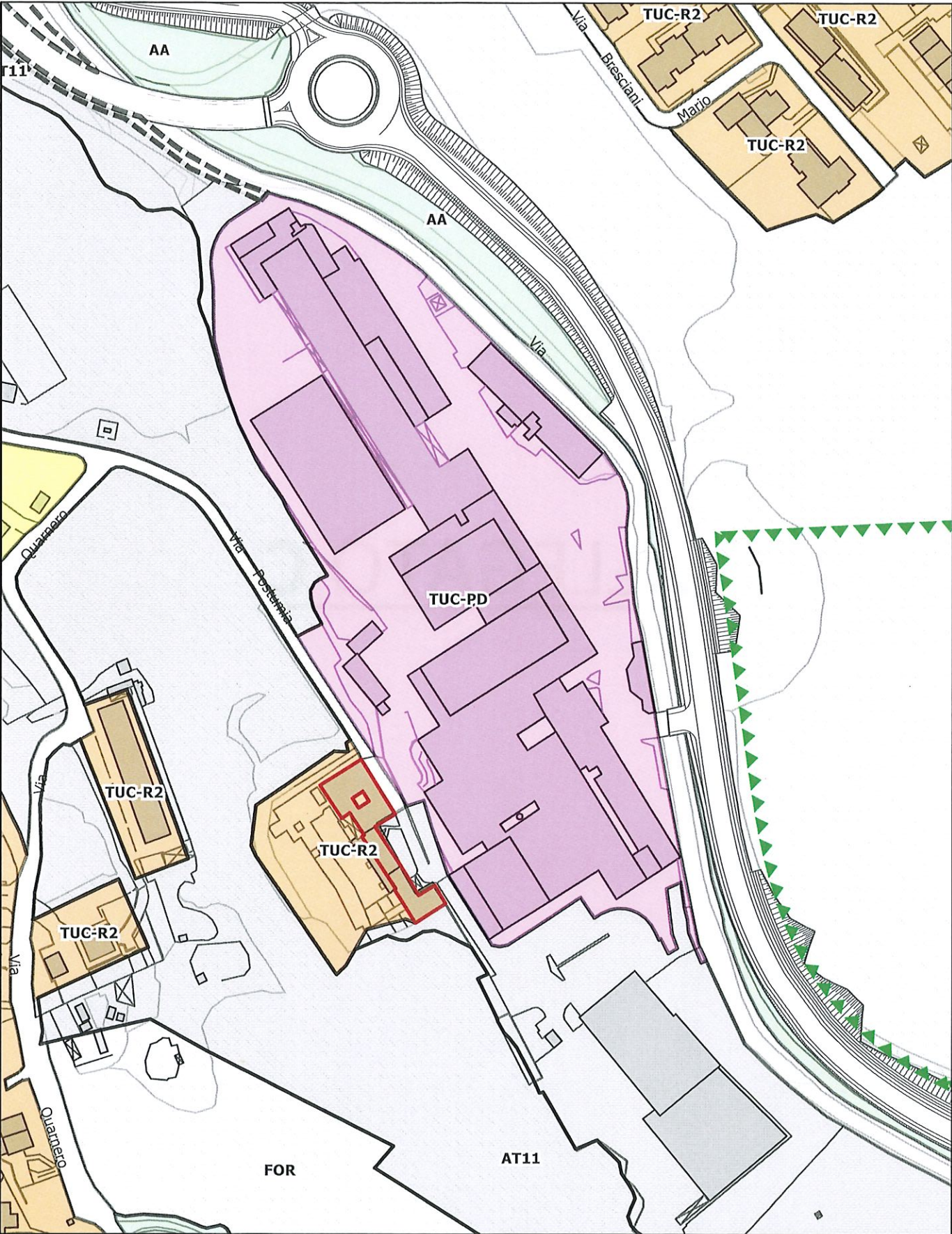


FOTO 22

ALLEGATO C

Comune di Varese

Provincia di Varese



Piano delle Regole

Scala: 1:2000 (1 cm : 20.00 m)
Universal Transverse Mercator - Zone 32 (N)World
Lon: 8°51'03" E
Lat: 45°49'13" N
Stampato il: 25/11/2019

Comune di Varese

Provincia di Varese



Vincoli culturali e paesaggistico ambientali

Scala: 1:2000 (1 cm : 20.00 m)
Universal Transverse Mercator - Zone 32 (N)World
Lon: 8°51'04" E
Lat: 45°49'12" N
Stampato il: 25/11/2019

