

Dott. Ing. Gilberto Macchi

via Govi 4- 21100 Varese tel. 0039 348 2218961 fax 0039 0332 1760126
c.f. MCC GBR 47T10 B300L p.iva 01502660127
e.mail gilbertomacchi@hotmail.it pec. gilberto.macchi@ingpec.eu



Relazione di perizia

Oggetto: immobile sito in Sangiano (Va) - viale Libertà 1 - mapp.1418 sub 4

Il sottoscritto **Ing. Gilberto Macchi**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Varese al n° 1433 nonché all'albo dei consulenti del Giudice del Tribunale di Varese al n° 1643, con studio in Varese via Govi 4, ha ricevuto da parte del **Rag. Pasquale Pizzi**, il quale agisce in qualità di Commissario Liquidatore della " ", l'incarico per redigere una relazione tecnico/economica valutativa relativa alla unità immobiliare in oggetto, sita in Sangiano Viale Libertà 1, di proprietà della Cooperativa stessa, di cui al **mapp.1418 sub 4**, nella quale viene esercitata l'attività commerciale di ristorante/ bar da un Conduttore terzo in base a regolare contratto di affitto di azienda.

Lo scopo delle relazione è verificare la conformità urbanistica, edilizia e normativa dell'edificio in funzione della destinazione d'uso prevista, l'esistenza di eventuali vincoli ipotecari che ne possano inficiare la libera disponibilità, le caratteristiche e l'attuale condizione dello stabile, il grado di manutenzione, e quindi stabilire gli eventuali interventi necessari richiesti a norma di leggi e regolamenti per garantire il corretto uso dell'immobile, determinandone quindi il valore commerciale attuale comprensivo delle attrezzature ivi installate.

A tale fine il sottoscritto, presa visione della documentazione tecnica e amministrativa in possesso del committente, per verificare pienamente consistenza e corrispondenza dell'immobile ai fini catastali, urbanistici e normativi, ha proceduto alle opportune verifiche presso il Comune di Sangiano e presso l'Agenzia del Territorio di Varese.

In data 7/7/2017 il sottoscritto ha potuto quindi procedere ad un sopralluogo presso l'immobile in oggetto a seguito del quale è stato possibile procedere alla stesura della presente relazione.

Identificazione catastale attuale:

Comune di Sangiano

Foglio 4

Mapp.1418 sub 4 cat. C/1 piano T/S1 classe 3 cons.283 mq. Sup.391 mq. Rendita €3.113,15

Indirizzo *catastale* Via Giuseppe Besozzi

Intestazione catastale attuale dell'unità

Stato di possesso:

Gli immobili risultano attualmente occupati dal " ", in forza del contratto di affitto di azienda di cui all'atto a rogito Notaio Ferdinando Cutino stipulato in data 3/8/2016 e registrato a Varese il 9/8/2016 serie IT n°27745.

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sangiano il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità periziate risulta realizzato in data anteriore al 1/9/1967.

Successivamente a tale data non sono stati effettuati interventi per i quali dovesse essere richiesto il rilascio di titoli abilitativi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le autorizzazioni Comunali all'esercizio dell'attività risultano correttamente rilasciate, in base alla sussistenza dei requisiti di conformità richiesti dalle competenti amministrazioni (ASL-VV.FF)

Dalla consultazione della documentazione contenuta nella pratica edilizia si rileva che l'attuale consistenza risulta : **conforme al progetto autorizzato**

In base al vigente PGT del Comune di Sangiano l'immobile risulta compreso nella zona:

-Tso (tessuto storico assetto ottocentesco). I corrispondenti articoli normativi della NTA del vigente P.G.T. consentono interventi di riqualificazione atti al mantenimento della destinazione d'uso esistente nonché al cambio di destinazione in residenziale .

Accertamento di conformità catastale

Dall'indagine svolta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in riferimento ai beni oggetto di perizia risulta presentata la scheda:

Sangiano fg.4 Mapp.1418 sub 4 piano T/S1

Bar /ristorante

Presentata in data 4/7/1985 n° VA0102184

Dalla verifica materialmente eseguita, l'unità immobiliare nello stato di fatto, con riferimento alle planimetrie depositate in catasto risulta nella attuale consistenza : **CONFORME**

Visura ipotecaria storica ventennale

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Beni immobiliari di Varese , **non risultano** nell'ultimo ventennio iscrizioni pregiudizievoli relative al bene oggetto di stima, di cui al **mapp.1418 sub 4** di proprietà della

Descrizione dell'immobile.

L'immobile è ubicato nel Comune di Sangiano (Va), in zona centrale, con accesso dal Viale della Libertà n°1 (già via Besozzi).

Ha pianta rettangolare, e si sviluppa in un piano fuori terra (rialzato) ed un piano cantinato seminterrato. La struttura perimetrale portante è realizzata in sasso, mattoni pieni e laterizio, i solai sono in c.a. e laterizio, e la copertura è costituita da un tetto a due falde con manto in tegole marsigliesi su struttura ed orditura in legno.

Esternamente il corpo fabbrica in fregio al viale Libertà si presenta intonacato al civile e tinteggiato, mentre sulla facciata prospiciente il cortile interno la muratura si presenta parte intonacata al civile e parte al rustico con evidenza della struttura muraria.

Il fabbricato è composto, al piano terreno/ rialzato con accesso diretto dal prospiciente viale Libertà, da un ambiente principale destinato all'attività di circolo sociale ricreativo con annesso pubblico esercizio dotato di servizi igienici dedicati, connesso ad ampio spazio destinato a cucina in testata nord/est ed a locali accessori posti in testata sud/ovest adibiti a residenza con servizio igienico privato.

I locali pubblici hanno una altezza interna di mt.3,60, quelli accessori a destinazione residenziale una maggiore altezza di mt.3,80.

L'accesso al salone principale avviene tramite ampia scala fornita di elevatore a parete, con affaccio sulla pubblica via protetto da portone di sicurezza metallico con specchiature in vetro. Il

salone principale ha pianta rettangolare, con ampie finestre sia sul lato strada che sul cortile interno. Immediatamente a lato della zona ingresso è posizionato il bancone di mescita a servizio del bar. In testata nord si sviluppano i locali destinati alla cucina, mentre in testata sud sono situati i locali ad uso residenziale.

I 2 servizi igienici ad uso pubblico sono posizionati all'estremità sud est del salone principale con accesso tramite vano di disimpegno. Tramite un secondo vano disimpegno si accede direttamente sia ai locali ad uso residenziale allo stesso livello del salone principale, sia al piano cantinato /seminterrato tramite scala ad unica rampa in muratura. Sempre dal disimpegno, tramite botola a soffitto, si può accedere per ispezioni al sottotetto.

Il piano cantinato/seminterrato, il cui sedime risulta maggiore di quello relativo al piano rialzato sovrastante, ha altezza interna variabile. La zona corrispondente ai locali privati ad uso residenziale ha un'altezza interna di mt.2,05 ed è destinata essenzialmente a deposito/ locale caldaia con annesso serbatoio di combustibile. La zona sottostante il salone principale ha un'altezza di mt.2,60, mentre la restante parte, suddivisa in diversi vani delimitati da muri portanti, ha altezze variabili da mt.2,50 a mt.2,20.

In funzione dell'andamento altimetrico del terreno sia sul fronte strada che sul fronte del cortile interno, il locale cantinato risulta solo parzialmente interrato e dotato di finestre su entrambi i lati. Dal disimpegno del locale caldaia, tramite porta metallica di sicurezza, si accede pedonalmente al camminamento esterno che collega la pubblica via al cortile interno. L'accesso carraio al piano cantinato è realizzato sul fronte strada con portone metallico di adeguata luce.

Accedendo al cortile interno, che non risulta inserito nella scheda catastale dell'immobile in oggetto, si riscontra l'esistenza di una struttura precaria in aderenza al fabbricato (tettoia aperta su tre lati) facilmente eliminabile, da considerarsi ininfluente ai fini della valutazione del bene.

La pavimentazione interna al piano rialzato è realizzata parte in ceramica e parte in graniglia di cemento levigata. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con porzioni di rivestimento in piastrelle o in materiale lavabile nei locali adibiti a cucina. Al piano cantinato le pareti ed i plafoni sono prevalentemente al rustico.

Tutti servizi igienici al piano rialzato risultano piastrellati e rivestiti a parete con ceramica di tipo corrente e dotati delle necessarie apparecchiature sanitarie.

I serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, quelli interni in legno a battente con specchiature vetrate. Tutti risultano in buono stato di manutenzione.

Lo stabile risulta allacciato a tutte le necessarie utenze. (gas- acqua- elettricità- telefono)

L'impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione è essenzialmente sotto traccia con frutti ad incasso, con canaline di distribuzione e quadri di erogazione e controllo posizionati a muro.

Il riscaldamento autonomo è fornito da una caldaia a gas metano ed elementi radianti a parete.

Le caratteristiche dell'impianto autonomo di riscaldamento dell'edificio collocano l'immobile in classe energetica G, come indicato nell'attestato di certificazione energetica agli atti.

Nel complesso l'edificio può essere definito in buono stato di manutenzione, ad eccezione del fronte affacciato sul cortile interno che richiederebbe un adeguato intervento di rifinitura.

Attualmente, come precedentemente evidenziato, l'immobile è occupato dall'affittuario del ramo di azienda, il quale risulta in possesso delle regolari autorizzazioni per l'esercizio dell'attività, a fronte del contratto di affitto di cui al già citato atto a rogito Notaio Cutino.

Tutte le attrezzature mobili attualmente presenti nell'immobile, escluse quelle elencate nell'inventario allegato al contratto di affitto, risultano di proprietà dell'affittuario e pertanto non devono essere incluse nella valutazione.

Quanto alla valutazione delle attrezzature di cui al predetto inventario, tenuto conto della vetustà delle stesse e del deperimento d'uso, si ritiene congruo attribuire a corpo all'intero lotto il valore di:

€2.000,00 (duemila)

Valutazione complessiva dei beni :

Criterio di valutazione e dati di riferimento per l'immobile

La valutazione del cespite può essere effettuata secondo il metodo analitico/comparativo o il metodo reddituale.

Per la peculiarità del bene, si è preferito adottare un criterio analitico valutativo riferito al mq. di superficie lorda che tenga conto dei valori strutturali intrinseci allo stato di fatto, inclusi del valore dell'eventuale impiantistica installata indispensabile al funzionamento della struttura, del livello qualitativo, del deperimento d'uso e dello stato di manutenzione riscontrata.

Il valore utilizzato per l'edificato è valutato in base ai **costi di costruzione a nuovo** di strutture con caratteristiche comparabili per dimensioni e dotazione di servizi a costruzioni similari per tipologia, consistenza ed ubicazione, con coefficiente di svalutazione per vetustà e stato di manutenzione che si è ritenuto congruo calcolare pari al **50%** per le strutture e per l'impiantistica dedicata.

Il valore risultante trova corrispondenza nei dati desumibili dal Bollettino di rilevazione del prezzo degli immobili in Provincia di Varese per l'anno 2016 pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Varese su approvazione della Commissione Congiunta, riferiti al Comune di Sangiano, nonché dai dati comparativi, rilevati presso agenzie immobiliari attive in zona, in funzione dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Si è inoltre tenuto conto che la destinazione attuale non appare vincolante alla luce delle norme di attuazione del vigente PGT, e pertanto potrebbe essere anche utilizzato per un diverso utilizzo coerente con le necessità di mercato. Il bene viene valutato come libero da persone e cose, nella piena disponibilità del proprietario, nonché libero da vincoli pregiudizievoli.

Calcolo superfici utili

Le superfici utili sono state calcolate in base agli elaborati grafici e catastali disponibili agli atti, previa verifica in loco dello stato di fatto rispetto ai dati documentali, secondo i correnti criteri di estimo.

Mapp.1418 Sub. 505	Sup. mq.	%	Sup. totale mq.	Valore al mq. €.	Valore	Valore totale Euro
Piano terreno/rialzato	255,00	100%	254,50	700,00		178.150,00
Piano seminterrato	341,00	50%	170,50	700,00		119.350,00
TOTALE						297.500,00

Adottando per verifica il metodo reddituale, e prendendo quindi come riferimento il reale canone di affitto al netto di imposte indicato nel contratto in essere, il valore dell'immobile, inteso quindi come valore del capitale corrispondente è determinato dalla formula :

Valore cespite = reddito annuo netto / tasso di rendimento

Nel caso in esame, (reddito annuo netto € 9.600 / interesse medio attuale di rendita 3,5%) il valore risultante è:

$$9.600/0,035\% = \text{€ } 274.000,00$$

Considerando quindi la media ponderale dei due valori risultanti e sommando il valore attribuito a corpo alle attrezzature si determina un importo di stima arrotondato pari a:

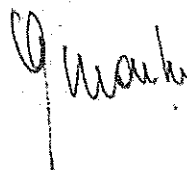
€ 287.000,00 (duecentottantasettemila).

La presente perizia è redatta su cinque fogli questo incluso oltre allegati

Varese 29/9/2017

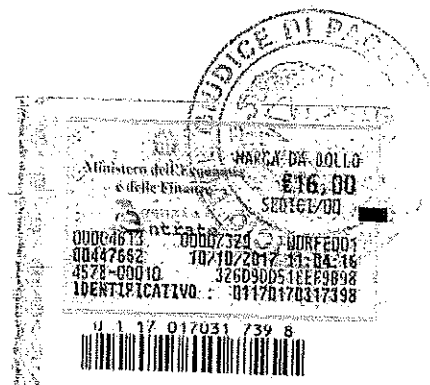
In fede

Dott.Ing. Gilberto Macchi



Allegati alla presente:

documentazione catastale
visura ipotecaria
inventario da contratto di affitto
documentazione fotografica



via Govi 4- 21100 Varese tel. 0039 348 2218961 fax 0039 0332 1760126
c.f. MCC GBR 47T10 B300L p.iva 01502660127
e.mail gilbertomacchi@hotmail.it pec. gilberto.macchi@ingpec.eu



