

Geom. NICOLA FABRIZIO

Via Sasso Morone, 18  
Tel. 0332 71 50 01  
21035 CUNARDO (VA)

Part. IVA 01597960127  
Cod. Fisc. NCLFRZ 59H25 D204F



Egr. Avv.  
Cornacchia Claudia  
Via Baraggia, 2  
21035 Cunardo (VA)

Cunardo, ..... 09.09.2024

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

### **PREMESSA.**

Il sottoscritto Geom. Nicola Fabrizio, nato a Cunardo (VA), il 25.06.1959, C.F. NCL FRZ 59H25 D204F, con studio in Cunardo, Via Sasso Morone 18, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Varese, n. 2363 di posizione, a seguito di incarico ricevuto, ha provveduto ad eseguire la presente relazione di stima sommaria.

Scopo della perizia è attribuire il valore dell' intero compendio di proprietà in questione, attualmente formalmente intestato al Signor Rossi Vittorio, nato a Cunardo (VA), il 02.10.1954, C.F. RSS VTR 54R02 D204H, proprietario per 1000 / 1000.

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad una stima sommaria sulla base della conoscenza personale della intera proprietà, al fine di determinare il più probabile valore di mercato comprese le eventuali relative pertinenze.

Nella presente relazione si tralascia di eseguire una dettagliata descrizione della proprietà in quanto non viene ritenuta necessaria per lo scopo finale.

Altresì, si segnala di non aver eseguito controlli specifici sulla conformità urbanistica in quanto non richiesti, dalla Committenza, al fine esclusivo della determinazione di possibile sommario valore di mercato dei beni complessivamente oggetto di stima.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE PROPRIETA'.**

#### **Fabbricato in Via del Maglio (Foto 1, 2)**

Il fabbricato è identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come di seguito riportato ed indicato :

- Comune di Cunardo, fg. 8, mapp. 4391, sub. 1, Cat. A/3, classe 2, vani 3, Sup. cat. mq. 61, Rend. cat. E. 102,26, Via del Maglio, P.T.;
- Comune di Cunardo, fg. 8, mapp. 4391, sub. 501, Cat. C/2, classe 5, Sup. cat. mq. 17, Rend. cat. E. 20,81, Via del Maglio, P.T.;

Il fabbricato risulta altresì individuato al Nuovo Catasto Terreni come appresso indicato :

- Comune di Cunardo, foglio 9, mapp. 4391, Ente Urbano, Sup. cat. mq. 480, quale area di terreno pertinenziale a giardino del fabbricato nel suo complesso.

In particolare detto fabbricato risulta con un piccolo ampliamento sul lato sud est, che non risulta registrato sulla scheda catastale vigente.

Il lotto di terreno risulta inserito nel PGT vigente in "Tessuto diffuso – Lotti edificati", con la sola possibilità edificatoria di un ampliamento del 20% del volume esistente, con condizione di efficientamento energetico del fabbricato.

Nel complesso la suddetta proprietà risulta essere in zona periferica dell' abitato di Cunardo, in prossimità della strada provinciale di scorrimento che attraversa il territorio comunale.

Fermo, restando la possibile verifica urbanistica sull' ampliamento già realizzato, il fabbricato non appare in buoni condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto che appare come recente il solo impianto di riscaldamento.

L' edificio nel suo complesso, in stato di abbandono, necessita di alcune opere anche abbastanza importanti di ristrutturazione sia interne che esterne, compresa l' area esterna del giardino completamente da ripulire, in quanto la vegetazione ha circondato il fabbricato.

#### **Fabbricato in Via Baraggia (Foto 6, 7, 8)**

Sono presenti due fabbricati, identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come di seguito riportato ed indicato :

- Comune di Cunardo, fg. 7, mapp. 2094, Cat. D/1, Rend cat. E. 2.471,76, Via Baraggia 2, P.T.;
- Comune di Cunardo, fg. 7, mapp. 6357, Cat. C/2, classe 5, Sup. cat. mq. 67, Rend. cat. E. 112,07, Via Baraggia 2, P.T.-1;

I fabbricati risultano altresì individuati al Nuovo Catasto Terreni come appresso indicato :

- Comune di Cunardo, foglio 9, mapp. 2094, Ente Urbano, Sup. cat. mq. 3.020, quale area di terreno pertinenziale al fabbricato.
- Comune di Cunardo, foglio 9, mapp. 6357, Ente Urbano, Sup. cat. mq. 210, quale area di terreno pertinenziale al fabbricato.

In particolare detti fabbricati risultano inseriti in un unico lotto di terreno nel PGT vigente in "Tessuto dell' attività produttiva".

Nel complesso la proprietà risulta essere in zona semi periferica dell' abitato di Cunardo, nella parte destinata alle attività commerciali e produttive, non lontana della strada provinciale di scorrimento che attraversa il territorio comunale.

Il fabbricato principale è un capannone che necessita di opere di manutenzione importanti, così come pure l' area esterna completamente da ripulire.

Nel fabbricato risulta eseguito su una parte della superficie un soppalco, che non appare sulla scheda catastale.



Il fabbricato rustico accessorio, risulta essere un edificio fatiscente e semipericolante attualmente non accessibile anche alla vista per la vegetazione cresciuta intorno.

**Fabbricato in Via Volta (Foto 3, 4, 5)**

Il fabbricato è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come di seguito riportato ed indicato :

- Comune di Cunardo, fg. 4, mapp. 182 sub. 5 / mapp. 170 sub. 1, Cat. A/4, classe 7, vani 2, Sup. cat. mq. 39, Rend. cat. E. 88,83, Via Volta snc, P.T.- 1;
- Comune di Cunardo, fg. 4, mapp. 170, sub. 2, Cat. A/4, classe 7, vani 3, Sup. cat. mq. 56, Rend. cat. E. 133,35, Via Volta snc, P.T.;
- Comune di Cunardo, fg. 4, mapp. 170 sub. 3, Cat. A/4, classe 7, vani 3, Sup. cat. mq. 45, Rend. cat. E. 133,25, Via Volta snc, P. 1;
- Comune di Cunardo, fg. 4, mapp. 170 sub. 4, Cat. A/4, classe 7, vani 3, Sup. cat. mq. 49, Rend. cat. E. 133,25, Via Volta snc, P. 2;

Il fabbricato al Catasto Terreni, risulta insistente sui mappali 170 e 182.

Il fabbricato, nel suo complesso risulta essere in pieno centro storico del paese.

L'edificio composto da più unità immobiliari risulta in adiacenza ad altri fabbricati, ed in particolare per una parte del piano terreno, era stata iniziata una ristrutturazione, che non è mai stata comunque completata.

Necessita nel suo complesso di una ristrutturazione completa, sia interna che esterna alle facciate.

***STIMA, CRITERIO ESTIMATIVO PRESCELTO.***

Per la valutazione degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene di poter applicare il metodo del puro valore di mercato, che gli stessi hanno al momento attuale, secondo le finiture esistenti, compreso terreno pertinenziale annesso.

Si fa altresì riferimento alla pubblicazione periodica della Camera di Commercio di Varese, che risulta termine di paragone assodato nelle stime praticate.

In particolare la stima viene riferita alla ultima pubblicazione esistente "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese, dell' anno 2023".

***IPOTESI DI STIMA***

Per la determinazione del valore unitario di mercato al mq., il sottoscritto ritiene di dover considerare per i fabbricati analizzati, la dimensione in superficie, l' effettiva situazione dello stato di conservazione e manutenzione, così come attualmente esistenti, nonché il contesto in cui i fabbricati risultano inseriti, quindi applicando alle singole porzioni di unità immobiliari, il valore unitario stimato alle condizioni di mercato medie, determinando così un valore totale finale stimato, come appresso indicato.

### Fabbricato in Via del Maglio

- abitazione piano terreno	
mq. 69,00 x €/mq. 700,00	= €. 48.300,00
- locale ripostiglio	
mq. 16,50 x €/mq. 350,00	= €. 5.775,00
- area esterna pertinenziale	
mq. 390,00 x €/mq. 20,00	= €. 7.800,00

-----  
€. 61.875,00

### Fabbricato in Via Baraggia

- capannone piano terra	
mq. 378,00 x €/mq. 300,00	= €. 113.400,00
- locale soppalco	
mq. 48,00 x €/mq. 150,00	= €. 7.200,00
- rustico accessorio	
mq. 80,00 x €/mq. 100,00	= €. 8.000,00
- area esterna pertinenziale	
mq. 2800,00 x €/mq. 10,00	= €. 28.000,00

-----  
€. 156.600,00

### Fabbricato in Via Volta

- abitazione piano rialzato sub. 5	
mq. 28,00 x €/mq. 300,00	= €. 8.400,00
- cantine annesse	
mq. 66,00 x €/mq. 120,00	= €. 7.920,00
- abitazione piano terra sub. 2	
mq. 52,00 x €/mq. 450,00	= €. 23.400,00
- area esterna pertinenziale	
mq. 29,00 x €/mq. 30,00	= €. 870,00
- abitazione piano primo sub. 3	
mq. 51,00 x €/mq. 450,00	= €. 22.950,00
- abitazione piano secondo sub. 4	
mq. 53,00 x €/mq. 450,00	= €. 23.850,00

-----  
€. 87.390,00

**Totale complessivo fabbricati**

-----  
**€. 305.865,00**



Alla suddetta proprietà risultano intestato sempre per la quota dell' intero, due mappali di Catasto Terreni, come di seguito specificato :

- Comune di Cunardo, foglio 9, mapp. 1059, Bosco ceduo, classe 3, Sup. cat. mq. 2.650, R.d. E. 0,68, R.a. E. 0,82, quale bosco in zona periferica del paese.
- Comune di Cunardo, foglio 9, mapp. 1360, Seminativo Arborato, classe 3, Sup. cat. mq. 2.120, R.d. E. 2,74, R.a. E. 2,74 quale prato arborato in zona periferica del paese

***IPOTESI DI STIMA***

- terreno mappale 1059		
mq. 2.650,00 x €/mq. 2,00	= €.	5.300,00
- terreno mappale 1360		
mq. 2.120,00 x €/mq. 5,00	= €.	10.600,00
	-----	
<b>Totale complessivo terreni</b>		<b>€. 15.900,00</b>

Si determina pertanto un valore complessivo della attuale intera proprietà determinato dal valore complessivo dei fabbricati e dei terreni di € **321.765,00**.

***GIUDIZIO CONCLUSIVO***

In base alle considerazioni svolte, il sottoscritto ritiene pertanto che alla medesima proprietà possa essere attribuito il valore medio di mercato come sopra indicato e riportato, in base ai dati conosciuti al sottoscritto al momento della stima.

Il tutto come anche da documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Geom. Nicola Fabrizio



FOTO 1

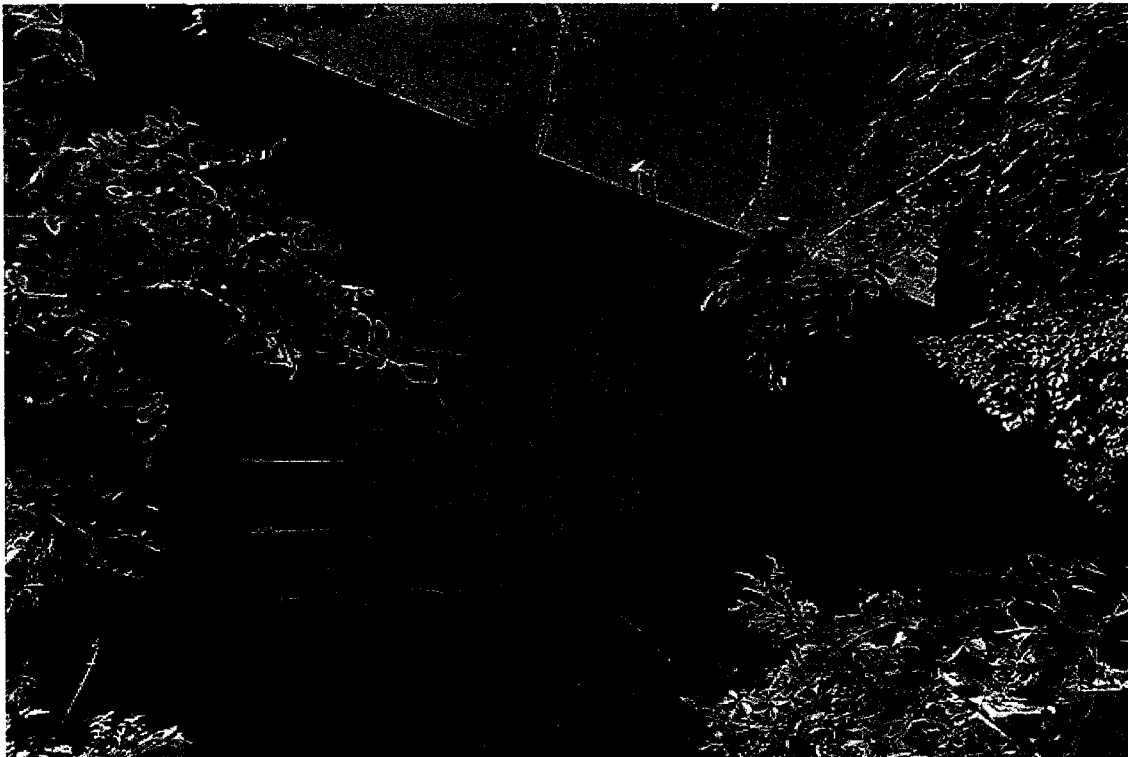


FOTO 2

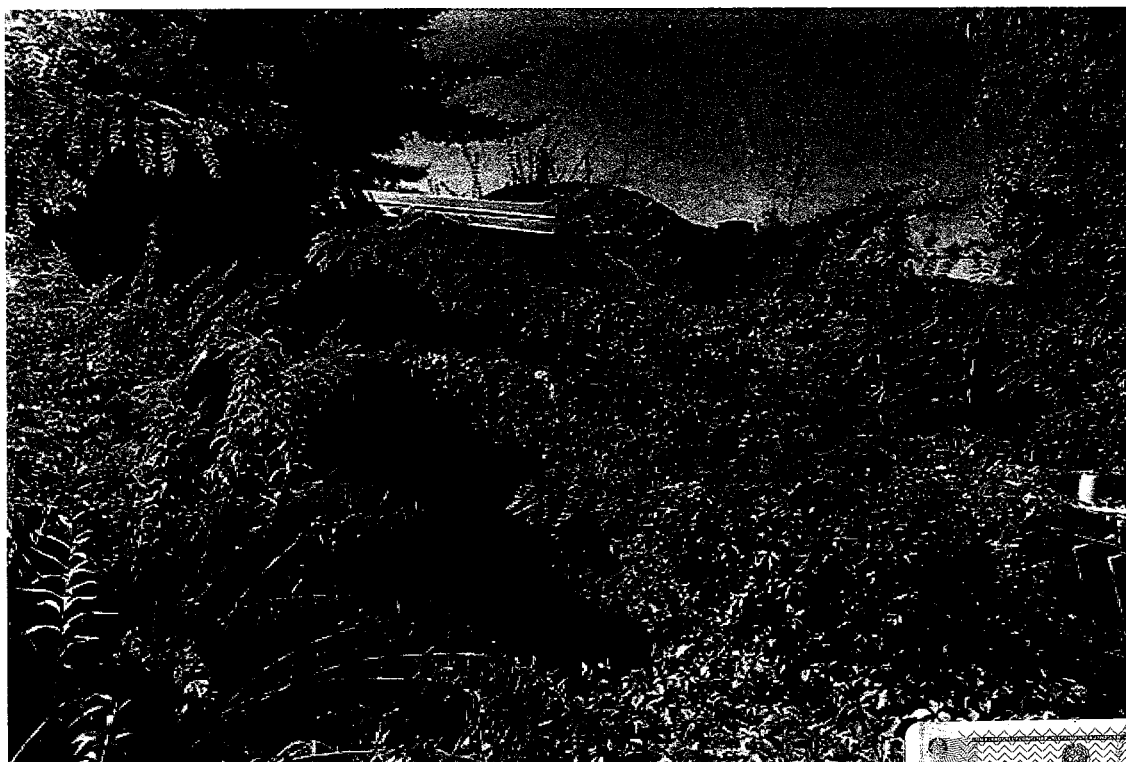
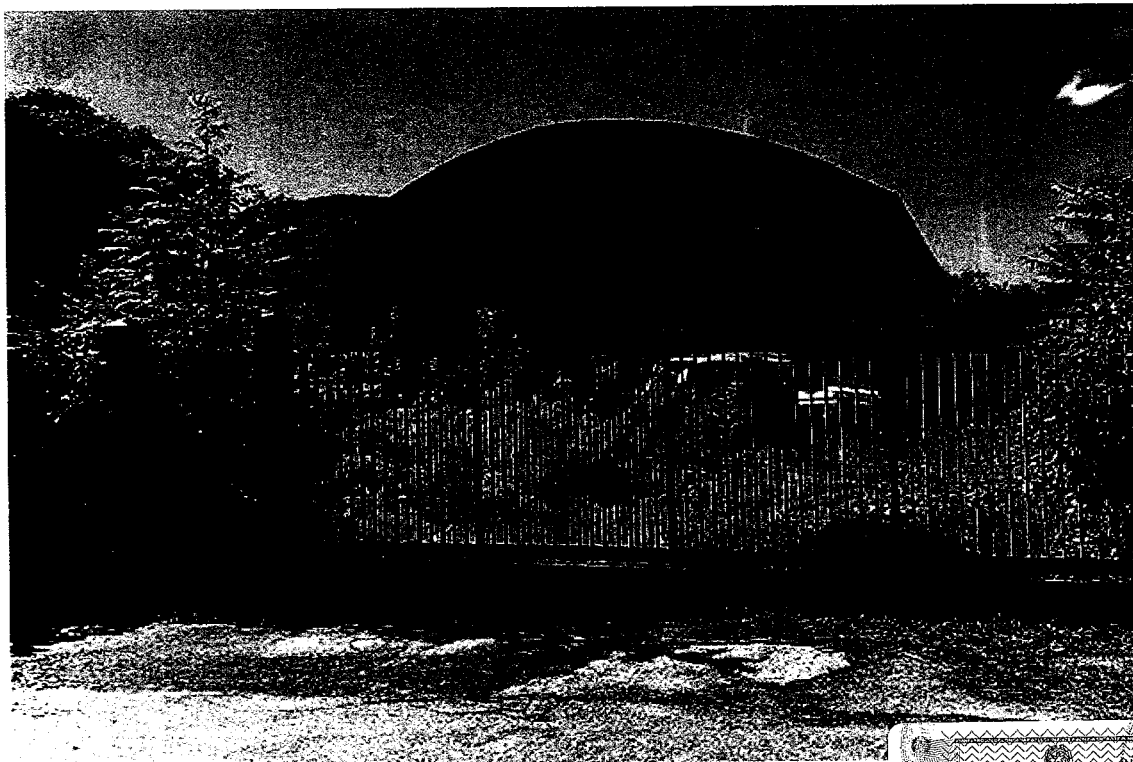


FOTO 5



FOTO 6



MINISTERO DELL'ECONOMIA  
E DELLE FINANZE

MARCA DA BOLLO  
€2,00  
QUE/00

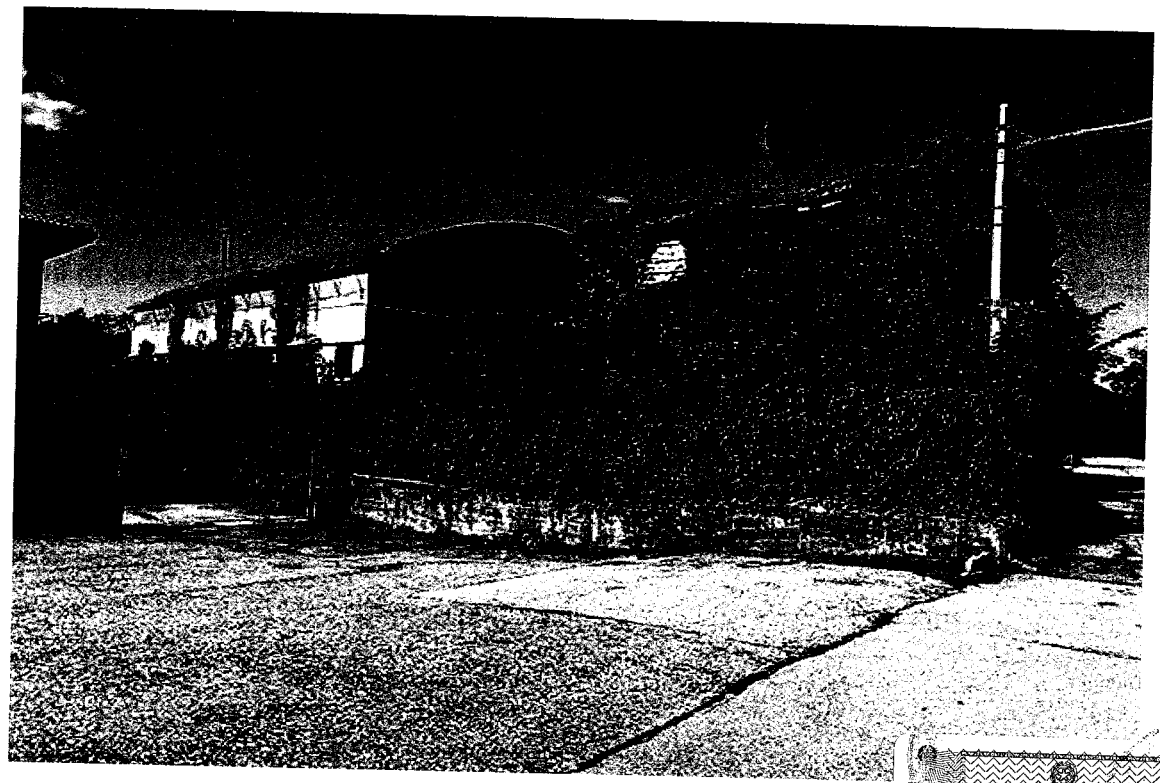
Genova  
CORRETORE

01005371 00007329 BORFED01  
00760187 19/09/2024 10:36:55  
463A-00010 52F1363217549CD4

FOTO 7



FOTO 8



MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
€2,00  
DUE/00  
Vanna  
ntrate  
01005871 00007323 NORFEO01  
00760128 407067024 20 25 26



R.G.V.G. 3080 /2024

CRON. 10069/2024

## TRIBUNALE DI VARESE

### VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366 e succ.modif.)

L'anno 2024, il giorno 19 del mese di SETTEMBRE in Varese davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso (Cognome e Nome del Perito)

NICOLA FABRIZIO

nato/a a CUNARDO (VA) il 25/06/1959 residente a

CUNARDO (VA) Via SASSO MORONE n. 18

Identificato con documento C.I. n° CA 12107PI rilasciato

il 16/06/2023, da COMUNE DI CUNARDO

iscritto nell'albo dei periti del Tribunale di \_\_\_\_\_ al nr. //

iscritto nell'albo dei GEOMETRI DI VARESE al nr. 2363

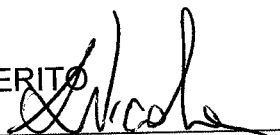
il quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il/La richiedente, ammonito/a ai sensi dell'art.483 c.p.(1) presta giuramento ripetendo la formula che segue:

**“Giuro di avere svolto l’incarico affidatomi bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



(1) Art. 483 c.p. “falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico”.

**Nota bene:** L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.