

Oggetto **PERIZIA TECNICA DI STIMA**

**Fabbricati siti in Comune di ARCISATE (VA)**

**LOCALITÀ "CASCINA CATTAFAME"**

**TRIBUNALE CIVILE DI VARESE**

SENTENZA DI FALLIMENTO

REG. GEN. 4417/2016



**FALLIMENTO "VALIGERIA VALVERDE di**

**& C. - S.N.C."**

Arcisate - via Albinoni, 14

GIUDICE DELEGATO: |

CURATORE: |

Committente:

- Ragioniere Commercialista Perito del Tribunale di Varese

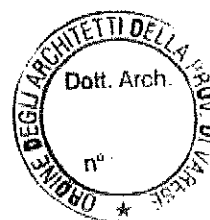


## INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- 4.1.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA
- 4.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE
5. PRECEDENTI PROPRIETARI
6. DESCRIZIONE PARTICOLAREGIATA DEL BENE
- 6.1 CONSISTENZA DEL BENE CAPANNONE 12
- 6.2 CONSISTENZA DEL BENE CAPANNONE 11
7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE
- 7.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE DISTINTA

## ALLEGATI

- A) COPIA ATTO NOTARILE
- B) B1) VISURA STORICA
- C) C1) VISURA STORICA
- D) ACCATASTAMENTO
- E) ACCATASTAMENTO
- F) AGENZIA DELLE ENTRATE-BANCA QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- G) G1) IMMAGINE DIGITALE GOOGLE
- H) 1- 2-3- ISPEZIONE IPOTECARIA
- H1)1 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- H2) 1 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- I) 1-2-3 STRALCIO PGT COMUNE DI ARCISATE
- N) 1-2-3-4 CONDONO EDIZIO
- M) 1-2-3-4 PROGETTO IN SANATORIA
- P) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



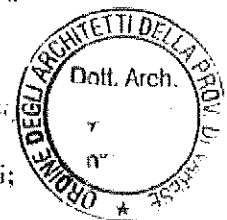
Il sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. \_\_\_\_\_, Perito del Tribunale di Varese, in esecuzione all'incarico ricevuto dal Ragioniere Commercialista Perito del Tribunale di Varese, \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, Curatore Fallimentare (in esecuzione comunicazione Tribunale di Varese di Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.47/2016 del 01/07/2016, Reg.Gen.4417/2016, della **Ditta VALIGERIA VALVERDE DI \_\_\_\_\_ & C. - S.N.C. SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO - C.F. \_\_\_\_\_** con sede in ARCISATE, Via Albinoni 14, sulla scorta dell' **ALL. A) - Atto Notarile**, vendita (complesso immobiliare, costituito da n. 2 capannoni, con annesso aree di pertinenza, distinti come da allegati ai numeri 11 e 12, ad uso deposito agricolo ed un solo piano fuori terra, entrambi, oggetto della perizia), in data 18 gennaio 1991 n. \_\_\_\_\_ di repertorio, Notaio \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, iscritto al collegio Notarile di \_\_\_\_\_ di tutti i rilievi ed accertamenti tecnici recentemente svolti sia in sito che presso i Pubblici Uffici, redigo la seguente.

### RELAZIONE TECNICA PERITALE

#### 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Fabbricati siti in Comune di Arcisate (VA), nel complesso immobiliare sito in località Cascina Cattafame, contraddistinto al Catasto Fabbricati della Provincia Varese, di cui alla Visura per immobile **All. B) B)1 e C) C)1**, situazione degli atti informativi al 02/09/2016, al n.VA0102194 e VA0192206, Comune di Arcisate (codice A371) Provincia di Varese, Foglio n.10, Particella n.1166; sub 28 e 29, cat. D/1, - Intestatari: a) **particella 1166 sub 28 - cat. D1**, a " \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2. C.F. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2. C.F. \_\_\_\_\_ - entrambi contestualmente in regime di comunione dei beni;

b) **particella 1166 sub 29 - cat. D1**, a "VALIGERIA VALVERDE DI \_\_\_\_\_



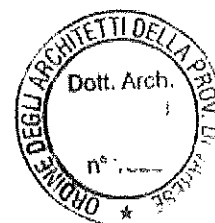
... e C – S.N.C., C.F. ... con sede in Arcisate” proprietà per 1/1, di cui ai soci illimitatamente responsabili “ ... il / a ... C.F. ... e ... i nato il ... a ... C.F. ... ; **All. D)** Planimetria Catastale di cui all’All. C) “Visura per Immobile” presentata in data 13/04/1995 del 02/09/2016, n. VA0102204; **All. E)** Planimetria Catastale di cui all’All. B) “Visura per Immobile” presentata in data 13/04/1995 del 02/09/2016, n VA0102193; ---

## **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

La Fascia/Zona come risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Varese, appartiene alla Zona Territoriale denominata “Periferica”, Codice di Zona D1, Microzona Catastale n.1 con Destinazione Produttiva All. F); Come si evince dal dettaglio “Veduta Aerea - Google” All. G)-G)1 i collegamenti sono agevoli ed avvengono mediante strade e vie di media comunicazione stradale, quali la Str. Della Bevera e via delle Pinete, vie di comunicazione comunali servite da auto veicoli pubblici e privati di pubblica utilità.

## **3) STATO DI POSSESSO**

Lo stato di possesso è stato verificato mediante Atto Notarile, vendita (complesso immobiliare costituito da n. 2 capannoni con annessa area di pertinenza, distinti come da allegati ai numeri 11 e 12, ad uso deposito agricolo ed un solo piano fuori terra) in data 18 gennaio 1991 n.32396/4371 di repertorio, Notaio ... in ... iscritto al collegio Notarile di ..., di cui all’All. A), da Visura per immobile All. B) B)1 e C) C)1, situazione degli atti informativi al 02/09/2016, al n.VA0102194 e VA0192206, Comune di Arcisate (codice A371) Provincia di Varese, Foglio n.10, Particella n.1166: sub 28 e 29, cat. D/1, - Intestatari: **a) particella 1166 sub 28 - cat. D1, a** ... nato a ... il ... per 1/2, C.F. ... nata a S ... di ... i il ... / per 1/2, C.F. ... - entrambi contestualmente in regime di comunione dei beni; **b) particella 1166 sub 29 – cat. D1, a “VALIGERIA**



Committente:

... Ragioniere Commercialista Perito del Tribunale di Varese

VALVERDE DI ( ) e C - S.N.C., C.F. con sede in  
Arcisate" proprietà per 1/1, di cui ai soci illimitatamente responsabili "

nata il ..... a ..... C.F.  
T e nato il ..... a ..... C.F.

#### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

All. H)1-2-3, H1)1-2-3, H2)1, Ispezione Ipotecaria N. VA 99811/3, N. VA 99814/3,  
N. VA 99804/3 presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/09/2016;

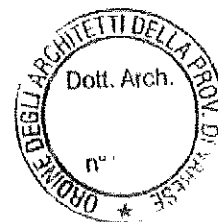
#### 4.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICA DELL'ACQUIRENTE

Il futuro acquirente dovrà tenere presente i seguenti vincoli: Pratica Edilizia di  
manutenzione straordinaria da presentare presso il Comune di Arcisate, Ufficio  
Edilizia Privata, per ottenere il nulla osta per la rimozione e sostituzione delle  
copertura del tetto in Eternit (Cemento/Amianto) in entrambi i capannoni. Per quanto  
riguarda uno dei due capannoni è possibile utilizzare le lastre di coperture coibentate  
esistenti in loco (depositate su terreno, limitrofo capannone). Il secondo Capannone  
non ha in situ alcuna lastra di copertura esistente, che pertanto dovranno essere  
acquistate per la successiva sostituzione e collocazione. La sostituzione delle lastre  
comporta anche lo smaltimento delle lastre in Eternit (cemento/Amianto) secondo  
quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### 4.1.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA

Il compendio immobiliare si trova iscritto secondo quanto previsto nel PGT vigente,  
variante 2013 nella Tavola PdR14e.2, Quadro Urbanistico "Dovesè-Cattafame",  
Ambito Territoriale 13, Area Monofunzionale AMF2 "Per Attività Secondarie e  
Terziarie in Ambito Urbano". ALL. D) 1-2-3; Condono Edilizio in data 2 marzo 2002,  
di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 7/08/2001, ALL. N) 1-  
2-3-4-5; ALL. M) Progetto in Sanatoria del 7 Agosto 2001.-

#### 4.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE



**Conformità Catastale:** all' **All. D)** Planimetria Catastale e all' **All. C)** "Visura per Immobile" presentata in data 13/04/1995 del 02/09/2016, n. VA0102204; =====

**ALL. E)** Planimetria Catastale a dall' **All. B)** "Visura per Immobile" presentata in data 13/04/1995 del 02/09/2016, n. VA0102193; =====

**5) PRECEDENTI PROPRIETARI**

Dall'Atto di Vendita in data 18 gennaio 1991 n.32396/4371 di repertorio, Notaio

..... a. in ..... viale ..... I, PARTE ACQUIRENTE:

.....O nato a ..... il ..... residente in via ..... in

..... 3. si evince che i Signori .....

in regime di comunione legale col coniuge ..... di cui al

precedente punto **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA**

**VENDITA** hanno acquisito il complesso immobiliare da ..... nato a

il ..... 3, e residente a ..... in via ..... C.F.

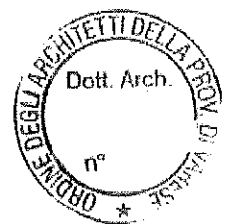
..... giusta procura speciale in data 14 gennaio 1991 rep.

..... Notaio ..... li ..... da ..... gi nato a ..... il 2

..... residente in ..... via ..... C.F.A

**6) DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE**

Il fabbricato in oggetto, di vecchia costruzione, con destinazione iniziale di Capannoni uso Agricolo, nel complesso immobiliare sito in località "CASCINA CATTAFAME" - Arcisate (VA), come si può evincere dalla documentazione fotografica **ALL. P)**, è in discreto stato d'uso e manutenzione, anche perché successivamente alla destinazione ante acquisto, sono stati ristrutturati, e destinati a Capannoni Industriali con destinazione Valigeria, come si evince dal Progetto di Sanatoria del 7 agosto 2001, di cui al Condono Edilizio del 29/02/1995 n.2468, del 28/02/1995 **ALL. M)** 1-2-3-4. - I Capannoni necessitano di ristrutturazione dovuta al fatto che le attuali coperture non sono compatibili con l'attuale legislazione in quanto in Eternit(Cemento/Amianto). La ristrutturazione comporta un investimento non indifferente, dovuto allo smaltimento ed al successivo rifacimento delle stesse

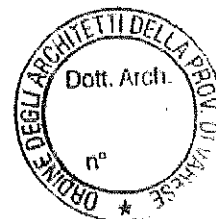


coperture. Allo stato attuale sono presenti nell'area delle coperture in lamiera coibentata per un solo capannone. A prima vista e da una sommaria visione delle strutture e degli impianti, che attualmente non sono funzionanti, in quanto non allacciati alle utenze primarie, non si può definire lo stato generale degli stessi, che a prima vista sembrerebbero in discreto stato di manutenzione. Non si può giudicare lo stato attuale della Caldaia del Capannone n. 12, in quanto non funzionante, ne tanto meno l'impianto ad aria del capannone n. 11, per ugual motivo.

**Descrizione Capannone siglato catastalmente con il n. 12:** Attualmente il Capannone n.12, da **Planimetria Catastale ALL. D)**, comprende il laboratorio, l'ufficio, il WC, il locale caldaia con ingresso esterno ed i locali WC per le maestranze. Pavimentazione laboratorio in battuto di cemento (sembra ben isolato per mancanza di umidità di risalita), impianto elettrico in parte fuori traccia ma secondo norme legislative vigenti (necessita comunque di revisione per rimmetterlo in servizio) e di colluado, controsoffittatura in pannelli di lana minerale (che isola dalla copertura in eternit-cemento amianto), WC piastrellati e pavimentati, infissi interni dell'ufficio e dei servizi in tamburato di legno, pavimentazione ufficio in parquet di laminato di legno, infissi esterni in metallo e parte protetti con grate in metallo. La copertura in eternit necessita di sostituzione e smaltimento della stessa in quanto non a norma secondo la legislazione vigente, non si notano a prima vista infiltrazione di acqua dalle coperture. Il vano interno adibito ad ufficio risulta collegato dall'interno, come si evince dalle schede catastali, ma necessita di revisione catastale per la diversa conformazione planimetrica. Al vano caldaia si accede dall'esterno, e non risulta pertanto fruibile dall'interno. Non si può prendere in esame lo stato della caldaia, come prima accennato, in quanto non funzionante.

L'altezza del capannone risulta di h. 2,70 in gronda e h. 4,50 al colmo della copertura a due falde, in lastre di Eternit (Cemento/Amianto).

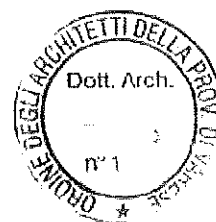
**Descrizione Capannone siglato catastalmente con il n. 11:** Attualmente il Capannone n.11 è diviso in due parti distinte e non comunicabili. Dalla Planimetria



catastale ALL. E) le due zone sono indicate: una parte come laboratorio, ed una parte più piccola come deposito entrambe comunicabili (solo in planimetria). La parte indicata in planimetria come laboratorio, è attualmente utilizzata come deposito, è provvista di impiantistica per uso laboratorio, la pavimentazione è in battuto di cemento, non è contrasoffittata, e dispone di locale uso ufficio e WC. Il laboratorio dispone di riscaldamento ad aria, a prima vista non funzionante. La parte adibita a deposito in planimetria catastale è adibita effettivamente a deposito e laboratorio officina per l'uso della valigeria. La Pavimentazione è in battuto di cemento, che come per la parte laboratorio sembra ben isolato per mancanza di umidità di risalita, impianto elettrico in entrambe le parti è fuori traccia, ma secondo legislative vigenti (necessita comunque di revisione e collaudo per rimetterlo in servizio), WC piastrellati compresi i pavimentati, infissi interni dell'ufficio e dei servizi in tamburato di legno. Infissi esterni in metallo. La copertura in eternit (Cemento /Amianto) necessita di sostituzione e smaltimento della stessa in quanto non a norma secondo la legislazione vigente, non si notano a prima vista infiltrazione di acqua dalle coperture L'altezza del capannone risulta di h. 2,70 in gronda e h. 4,50 al colmo della copertura a due falde in lastre di Eternit (Cemento/Amianto).

**6.1) CONSISTENZA DEL BENE CAPANNONE n. 12**

Piano	Descrizione	Superficie lorda(mq.)	Coeff. Raguagliato	Superficie Raguagliata (mq.)
Piano Terra, Capannone ad uso laboratorio n. 12	Laboratorio	328,60	1,00	328,60
Piano Terra, Ufficio	Ufficio	20,60	1,20	24,72
Piano Terra Locali Accessori	Accessori WC	23,70	0,50	11,85





<b>Piano Terra.</b> Caldia esterna	<b>Vano Caldaia</b>	<b>6,24</b>	<b>0,25</b>	<b>1,56</b>
<b>Area pertinente</b> Esterna	<b>Pertinenze da atto</b> di acquisto	<b>1212,36</b>	<b>0,15</b>	<b>181,85</b>
<b>TOTALE</b>				<b>548,58</b>

**6.2) CONSISTENZA DEL BENE CAPANNONE n. 11**

<b>Piano</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda(mq.)</b>	<b>Coeff. Ragguagliato</b>	<b>Superficie Ragguagliata (mq.)</b>
<b>Piano Terra.</b> Capannone ad uso laboratorio- n. 11	<b>Laboratorio</b>	<b>206,58</b>	<b>1,00</b>	<b>206,58</b>
<b>Piano Terra,</b> Ufficio	<b>Piano Terra,</b> Ufficio	<b>12,25</b>	<b>1,20</b>	<b>14,70</b>
<b>Piano Terra</b> Locali Accessori	<b>Accessori WC</b>	<b>12,24</b>	<b>0,50</b>	<b>6,12</b>
<b>Piano Terra,</b> Deposito	<b>Vano Deposito</b>	<b>153,10</b>	<b>0,50</b>	<b>76,55</b>
<b>Area pertinente</b> Esterna	<b>Pertinenze da atto</b> di acquisto	<b>1212,36</b>	<b>0,15</b>	<b>181,85</b>
<b>TOTALE</b>				<b>485,80</b>

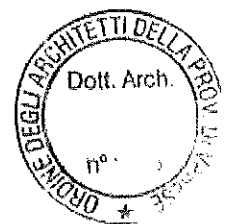
**7 ) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

Le unità immobiliari in esame sono site nel Comune di Arcisate(VA). di cui all'identificativo catastale rispettivamente: **A) Capannone n. 12** - Foglio n.10, Particella n.1166: sub 29, cat. D/1, rendita € 2.395,84; **B) Capannone n. 11** - Foglio n.10, Particella n.1166: sub 28, cat. D/1, rendita € 2.395,84. Nella valutazione sono ricomprese come si evince dall'atto di vendita (AIA) la quota delle aree pertinenziali comprese nell'identificativo catastale ed inserite nel PGT e precisamente nell'identificativo di area AMF2, per attività secondarie e terziarie in ambito urbano.



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, della sua ubicazione e consistenza, avuto riguardo allo stato di conservazione e manutenzione sopra descritto (capannoni di vecchia costruzione ed inizialmente con destinazione "Agricoli"), l'andamento del mercato locale, la valutazione degli immobili e delle aree interne verrà effettuata tenuto conto dei seguenti parametri: - metodo sintetico - comparativo. La stima del valore venale con metodo sintetico comparativo è operata con riferimento ai prezzi unitari desunti dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento. Si è riscontrato che le quotazioni di beni analoghi, per caratteristiche tipologiche, ubicazione, vetustà e quant'altro di rilevanza, oscillano da un minimo di €/mq. 300,00- ad un massimo di €/mq. 500,00- con tendenza attuale al ribasso (Rilevazione CCIA di Varese anno 2016 mese di settembre). Tenuto conto dei valori praticati e rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Agenzia del Territorio di Varese, che risultano i seguenti: Provincia di Varese - Comune di Arcisate- Fascia/Zona: Periferica - Codice di Zona DI - Microzona Catastale n.1 - 1° Semestre Anno 2016, Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione Produttiva, min. € 380,00/mq - max €580,00. Tenuto conto dei valori su esposti, delle caratteristiche del compendio immobiliare, delle caratteristiche costruttive, diverse da un capannone in C.A. si ritiene di potere assumere il valore unitario della fabbrica principale nello stato di fatto (finito) in € 280,00/mq., di conseguenza il valore complessivo risulta essere: **A) Capannone siglato con il n. 12 - Superficie complessiva ragguagliata mq. 548,58 x €/mq.280,00 = € 153.602,40=**  
**A) Capannone siglato con il n. 11 - Superficie complessiva ragguagliata mq. 485,80 x €/mq.280,00 = € 136.024,00=**

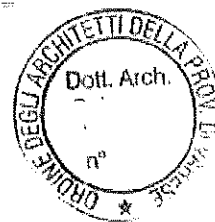
In considerazione del fatto che i due capannoni dovranno subire lavori di ristrutturazione esterna, dovuti all'intervento di cui si è fatta menzione ai punti precedenti della relazione "4.1) e 6)", consistenti nella rimozione e smaltimento delle attuali coperture in Eternit (Cemento/Amianto), con successiva collocazione delle lamiere coibentate di copertura, parte esistente in loco, acquistate dalla proprietà per il



capannone n. 11, oltre all' ulteriore acquisto di lamiera coibentata mancante per il capannone siglato con il n. 12, si dovranno considerare in carico, alla proprietà futura, gli oneri che sono descritti in sequenza. =====

**Descrizione interventi di rimozione smaltimento:** Installazione nolo e smontaggio di ponteggio perimetrale (mq. 450) per capannone, rimozione con smaltimento lastre di copertura in Eternit (Cemento/Amianto) mq. 440,00 per capannone, il tutto a norma di legge con spruzzatura su tutta la superficie di acetato di vinile, liberazione delle lastre dai fissaggi manualmente senza provocare rotture, posizionamento su bancali, confezionamento con polietilene, sigillatura con nastro adesivo etichetta a norma, stoccaggio provvisorio in zona delimitata come da P.L. e trasportate presso impianto autorizzato. Piano di lavoro per cartellonistica, Scia (Comune di Arcisate), ASI. (per zona di competenza), formulario di avvenuto smaltimento in impianto autorizzato. Posa di copertura in pannello coibentato preverniciato, distinti sia per il capannone n.12 che per il 11 (esistente in loco), compreso di fissaggi in acciaio zincati e guarnizione di gomma localizzata. Opere di sistemi anticaduta permanenti: Formazione di ancoraggi montati in quota, sistemi di anticaduta per tipologia di copertura: linea vita, pali girevoli, ganci di ancoraggio, ganci antipenzolo, ecc ecc. Lattoneria: Prodotti di lattoneria per l'edilizia: scossaline, canali, pluviali, ferma neve, etc., in acciaio inox, lamiera PVF e alluminio. Opere Provvisoriale: Formazione di protezione provvisoria mobile, fornitura e posa di sistema anticaduta provvisoria con rete a formazione di sottopiano di lavoro se necessaria. Le misurazioni delle forniture dovranno essere verificate ad opere eseguite, pertanto potrebbero subire alcune variazioni nelle quantità. Il tutto a corpo per i capannone incide così come di seguito riportato:

- a) Capannone siglato con il n.11 in Totale incide per complessivi € 8.150,00=  
(lamiera grecata coibentata esistente in cantiere)
- b) Capannone siglato con il n.12 in Totale incide per complessivi € 16.450,00=



**7. 1) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE DISTINTA**

**I - VALORE IMMOBILIARE ESCLUSO LAVORI DI SMATIMENTO E RIFACIMENTO COPERTURE:**

A) Capannone siglato con il n. 12 - Superficie complessiva ragguagliata mq. 548,58 x €/mq.280,00 - € 153.602,40= Netti € 153.602,00 dicono Euro(centocinquantatremila602)

B) Capannone siglato con il n. 11 - Superficie complessiva ragguagliata mq. 485,80 x €/mq.280,00 = € 136.024,00 - Netti Euro(centotrentaseimila024)

C) **Totale A+ B = €289.626,00 dicono Euro(ducentoottantanovemila626)**

**2 - VALORE IMMOBILIARE DECURTATO DEI LAVORI DI SMATIMENTO E RIFACIMENTO COPERTURE:**

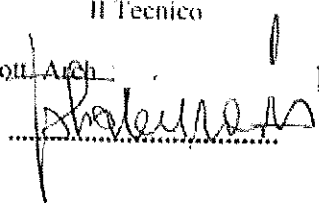
A) Capannone siglato con il n. 12 al netto delle spese da effettuare per la sostituzione e lo smaltimento delle coperture € 153.602,40 - € 16.450,00= €137.152,40= Netti: € 137.152,00=diconsi Euro (centotrentasettemila152)

B) Capannone siglato con il n. 11 - al netto delle spese da effettuare per la sostituzione e lo smaltimento delle coperture € 136.024,00 - € 8.150,00 - €127.850,00= Netti €127.850,00 =diconsi Euro(centoventisettemila850)

C) **Totale A+ B = € 265.002,00 dicono Euro(ducentosessantacinquemila002)**

Il Tecnico

(Dott. Arch.:



Committente:

- Ragioniere Commercialista Perito del Tribunale di Varese