

Geom. Luca BINI

PERIZIA TECNICA DI STIMA E VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili ubicati nel Comune di Cocquio Trevisago (VA)

Incarico professionale ricevuto da:

Dr. MAURA DEL TREDICI

In qualità di Curatore fallimentare per il fallimento della ditta individuale “Gadk di ...”

Io sottoscritto geom. Luca Bini con studio a Laveno Mombello in via Fabio Filzi n°3 iscritto all’Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 2788, ad espletamento dell’incarico affidatomi il giorno 15/01/2017, sono a redigere la presente perizia tecnica avente come scopo la valutazione e la stima del terreno di proprietà della ditta individuale “Gadk di ...”, bene ubicato nel comune di Cocquio Trevisago.

LOTTO 3 – appezzamento di terreno

1. Identificazione del bene oggetto di stima

Nei libri censuari del comune di Cocquio Trevisago, trovasi iscritto il seguente immobile: n. 1 terreno agricolo (qualità catastale SEMINATIVO ARBORATO), intestato come segue:

i quali risultano proprietari del bene in regime di comunione dei beni, senza specificazione di quota.

1.2 Descrizione catastale

La proprietà sopra descritta è censita con i seguenti dati:

N.C.T. - Comune amministrativo di Cocquio Trevisago sezione censuaria di Trevisago

- foglio 9, mappale 789, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 29 a 50 ca, RD € 14,47, RA € 8,38

coerenze da nord in senso orario:

mappale 756, mappale 790, mappali 918-1341, mappale 788

2. Descrizione sommaria del contesto

Il terreno oggetto di perizia è situato in una zona periferica rispetto all'abitato di Cocquio Trevisago, che prende il nome di località Medù; e si trova alle spalle della zona industriale che si sviluppa lungo la SS629. Il centro del paese, distante poco più di 2 km, è comunque facilmente raggiungibile in poco tempo grazie alla rete viaria.

Come detto in precedenza il bene in esame si colloca in una zona piuttosto isolata ma comunque urbanizzata e di carattere prevalentemente industriale del comune e grazie a ciò sono tuttavia velocemente raggiungibili negozi di prima necessità e strutture quali supermercati, uffici pubblici, farmacia.

3. Descrizione particolareggiata del bene

3.1.1 La posizione del bene

Il terreno oggetto di perizia è situato, come già citato al precedente punto 2, in una zona periferica dell'abitato di Cocquio Trevisago, che prende il nome di località Medù, e trattasi di zona scarsamente abitata in cui trovano dislocazione unità immobiliare di carattere industriale di realizzazione piuttosto recente.

3.1.2 L'utilizzabilità del bene

Relativamente a questo punto, lo scrivente precisa che secondo il vigente strumento urbanistico, l'edificio oggetto di stima ricade all'interno dell'ambito individuato come "agricolo e naturalistico di fondovalle", ovvero sia quelle porzioni di territorio agricolo di fondovalle, tendenzialmente pianeggianti o degradanti verso gli impluvi degli elementi del reticolo idrico principale (Bardello e Viganella) che conservano una forte vocazione agricolo/produttiva. *(per i dettagli urbanistici si veda l'allegato 4).*

3.1.3 Il bene in generale

Il bene oggetto del presente elaborato peritale è una porzione di terreno ad uso agricolo che risulta essere circondato da altri appezzamenti di medesima destinazione. Il lotto – a cui si

Geom. Luca BINI

presume si abbia accesso tramite una servitù di passaggio sui limitrofi mappali – presenta un andamento pressoché pianeggiante, e risulta privo di qualsiasi tipologia di recinzione.

Trattandosi di area agricola, in sede di sopralluogo si è appurato di verificare unicamente lo stato dell'area, senza procedere ad una verifica della regolarità dei termini di confine, controllo per il quale si renderebbe necessario l'uso di idonea strumentazione topografica.

3.4 Dati generali

Il bene in questione risulta essere, come detto, un terreno destinato ad uso agricolo ed allo stato attuale risulta, come le proprietà immediatamente adiacenti, lasciato a prato e privo di coltivazioni, in uno stato di conservazione che può considerarsi comunque non in abbandono.

3.5 Dati particolari

L'appezzamento in questione è, come detto in precedenza, destinato a prato e – considerata la zona in cui ricade e le essenze generalmente presenti nella regione di fondovalle in cui è inserito – si presume possa comprendere al suo interno specie erbacee quali: dattile (*dactylis glomerata*), erba fienaiola (*poa pratensi* et *poa trivialis*), avena pubescente (*avenula pubescens*), trifoglio (*trifolium repens* et *trifolium pratense*), ovverosia essenze generalmente presenti nella zona ed utilizzate nella pastorizia locale quali foraggi per il bestiame.

3.6 Caratteristiche impianti

Data la particolare natura del bene in esame non si è riscontrata la presenza, al suo interno, di impianti tecnologici. Su alcuni terreni limitrofi a quello in questione risultano insistenti dei tralicci dell'alta tensione.

3.7 Accessori e pertinenze

La porzione di terreno oggetto di perizia è costituita da un unico mappale, privo di pertinenze.

4. Valutazione complessiva del bene

Facendo seguito alla descrizione del bene sopra esposto, si procede ora con il calcolo del valore del lotto allo stato attuale, attraverso l'applicazione del metodo conosciuto come “stima

Geom. Luca BINI

parametrica”, il cui procedimento può essere reso (in termini elementari) come prodotto del prezzo unitario (in €/mq) e la consistenza del lotto (in mq). Per la determinazione del prezzo unitario si sono svolte indagini di mercato nella zona per beni simili e comparando i prezzi medi con quelli riportati in banca dati dell’Agenzia del Territorio in relazione ai valori medi della provincia di Varese, basandosi inoltre sulle caratteristiche intrinseche del bene stesso, il suo stato di manutenzione, tenendo anche conto dell’ubicazione e, fattore comunque molto importante, del grado di commerciabilità del bene allo stato attuale.

Dall’esame dei valori pubblicati dall’Agenzia del Territorio (*allegati alla presente sotto il numero 2*) si hanno i seguenti valori:

- seminativo arborato: € /mq 5,48

valutati gli aspetti dell’appezzamento descritto in precedenza, lo stato di manutenzione in cui versa ed il grado di commerciabilità che un bene di simili caratteristiche ha nel momento di mercato immobiliare attuale, si è ritenuto congruo attribuire un importo unitario al metro quadro pari ad € 5,48, ovvero sia quanto indicato dall’Agenzia del Territorio. Per il calcolo della superficie commerciale, questa è stata desunta dalla visura catastale (*allegato 3*) e quindi si hanno le seguenti superfici:

- mappale 789: 2.950,00 mq

- superficie totale: 2.950,00 mq

Pertanto, moltiplicando la superficie appena determinata per l’importo unitario di €/mq 5,48 ottenuto in precedenza si ha che il valore complessivo del su descritto lotto 1, costituito dai terreni destinati a bosco risulta pari a complessivi € 16.166,00, arrotondabile per difetto ad € **16.000,00.**

Conclusioni

Il valore del lotto esaminato e descritto alle pagine precedenti ammonta, in totale, a complessivi € **16.000,00.**

Geom. Luca BINI

Le valutazioni immobiliari determinate nel presente elaborato sono frutto di accurate ricerche eseguite su banche dati di rilevamento dei valori immobiliari (Camera di Commercio di Varese) ed operatori immobiliari della zona, considerando lo stato attuale del terreno, tenendo conto delle tendenze di mercato al momento attuale.

Confidando di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Con stima

Laveno Mombello, 30/05/2018

