

# CP

architettura

via torino,3 21017 samarate VA - tel./fax.+390331721106 - P.Iva 02093420020

AMSC spa  
Gallarate



Prot. N. 1889/22  
del 26/07/2022

studio associato

www.cparchitettura.com

## PERIZIA SINTETICA DI STIMA IMMOBILIARE



GALLARATE  
via boschina

Il sottoscritto Dott. Arch. Simone Paggiarin iscritto all'Ordine degli Architetti di Varese al n° 1494, C.T.U. presso il Tribunale di Busto Arsizio, con studio professionale in Samarate Via Torino n. 3;

### PREMESSO

- di aver ricevuto incarico di procedere alla stima sintetica dell'unità immobiliare sita in Gallarate via Boschina snc
- di aver effettuato sopralluogo conoscitivo sul bene
- di aver analizzato la documentazione necessaria fornitami

presenta la propria

### PERIZIA SINTETICA DI STIMA

La presente per una valutazione economica del più probabile valore di mercato del bene.

### **1. Individuazione del bene in oggetto e relativa descrizione generale**

Il bene è costituito da un fabbricato isolato ubicato in area del rione di Crenna denominata "La Boschina" ed è parte del compendio tecnologico dell'impianto diacquedotto comunale oggi parzialmente in disuso.

Il bene non è fisicamente separato da alcuna recinzione dal complesso tecnologico (quest'ultimo catastalmente individuato in cat. E/9).

L'edificio a pianta tendenzialmente rettangolare è composto da due piani fuori terra e un piano interrato.

Al piano terra trovano posto: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e lavanderia; al primo piano: quattro camere, un disimpegno e un w.c., al piano interrato: una cantinola.

Completa il bene terreno pertinenziale al contorno con affaccio sulla via Boschina organizzato a verde con ghiaietto.

La struttura portante perimetrale del fabbricato è in mattoni pieni, quella del tetto è costituita da travi, travetti e listelli porta tegola. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi.

I solai sono in laterocemento e la scala interna di collegamento è in pietra.

Le finiture sono di tipo economico e il riscaldamento con caloriferi in alluminio, la relativa

caldaia e l'impianto elettrico necessitano di adeguamenti.

### **2. Identificazione catastale e consistenza**

- Particella 2394 sub 504 – Sez. CR - FG. 3 – cat. A/3 – classe 3 – consistenza 8 vani – RC €. 681.72

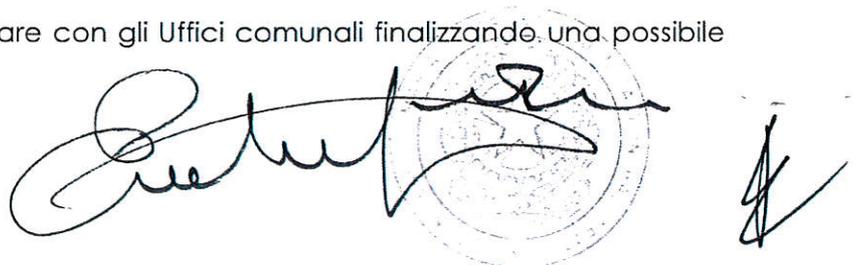
### **3. Regolarità edilizia ed urbanistica**

Il fabbricato di epoca non recente è riconducibile ai primi del secolo scorso ed appare sostanzialmente conforme.

In relazione al vigente PGT ricade in ambito di "AREE PER SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI" (normato dall'ART. 16 del Piano dei Servizi), nonchè in area di tutela del Parco Ticino escluso dall'ambito di Iniziativa Comunale.

Particolare interesse riveste l'art. 16 del Piano dei Servizi che disciplina l'uso del fabbricato limitandolo a funzioni di residenza del personale di custodia dell'impianto tecnologico.

Tale indicazione sarà da verificare con gli Uffici comunali finalizzando una possibile variazione della norma.



**4. Relazione di stima**

È scopo della presente individuare il più probabile valore dell'unità.

In relazione pertanto alla situazione generale e particolare, tenendo conto della situazione oggettiva, verificate le particolarità intrinseche ed estrinseche dei beni, si ritiene equo e corretto procedere alla valutazione del compendio, come di seguito descritto.

Si prendono a riferimento le superfici di cui alla documentazione catastale e verificata sul luogo:

Dall'indagine condotta emerge che le unità ad uso residenziale equiparabili per posizione, caratteristiche e dimensioni hanno un valore di mercato unitario pari a €/mq.1.000,00,

Alle superfici si applicano coefficienti correttivi in relazione alle specifiche destinazione d'uso e allo stato manutentivo

Calcolo superficie commerciale:

specificata	sup.	coeff.	Sup.comm.
Residenza PT e I°P	mq. 187	1.00	mq. 187
cantinola	mq. 23	0.3	<u>mq. 6.9</u>
terreno pertinenziale	mq. 365	0.1	<u>mq. 36.5</u>

mq. 230.4

Considerando il forte limite di un possibile intervento, in particolare per le disposizioni del Piano dei Servizi, appare corretto e prudente applicare un'importante riduzione pari al coefficiente di 0,8

mq. 230,4 x 0.8 = mq. 184.00

Dalle considerazioni sopra esposte, è possibile individuare il più probabile valore delle unità:

Sup. commerciale mq. 184.00 x €/mq. 1.000 = € 184.000,00

**VALORE ARROTONDABILE IN €. 180.000,00**

In allegato:  
scheda e visura catastale

Samarate, luglio 2022

In fede

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0091843 del 28/07/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gallarate

Via Boschina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: CR

Foglio: 3

Particella: 2394

Subalterno: 504

Compilata da:

Belliato Massimo

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Varese

N. 1598

Scheda n. 1

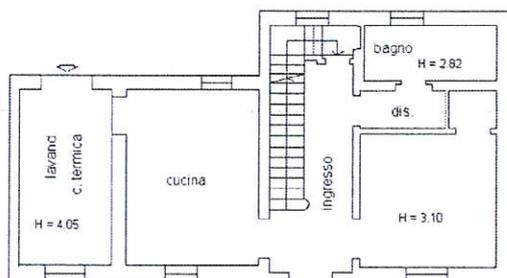
Scala 1:200

area di a.u.i.



area di a.u.i.

A.U.I.

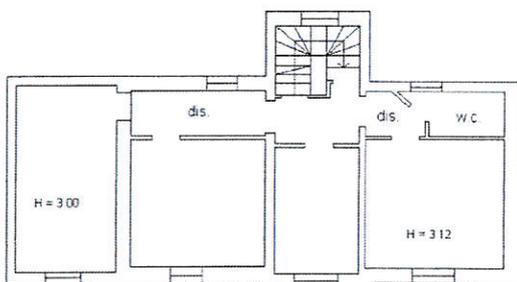


area di a.u.i.

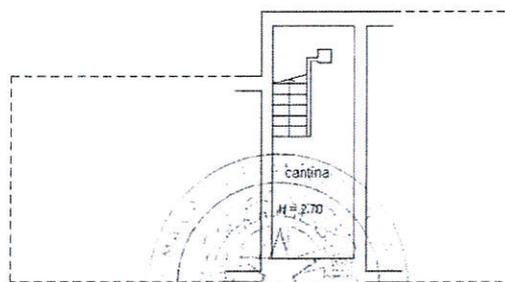
area esclusiva

via Boschina

**PIANO TERRENO**



**PIANO PRIMO**



**PIANO INTERRATO**

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/07/2022**

**Dati identificativi:** Comune di GALLARATE (D869) (VA)

Sez. Urb. CR Foglio 3 Particella 2394 Subalterno  
504

**Classamento:**

Rendita: Euro 681,72

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 8 vani

**Indirizzo:** VIA BOSCHINA n. SNC Piano S1 - T-1

**Dati di superficie:** Totale: 203 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 182 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2017 Pratica n. VA0090671 in atti dal 18/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18322.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di GALLARATE (D869) (VA)  
Sez. Urb. CR Foglio 3 Particella 2394 Subalterno  
504

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/07/2016 Pratica  
n. VA0091843 in atti dal 28/07/2016 FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE (n. 29390.1/2016)

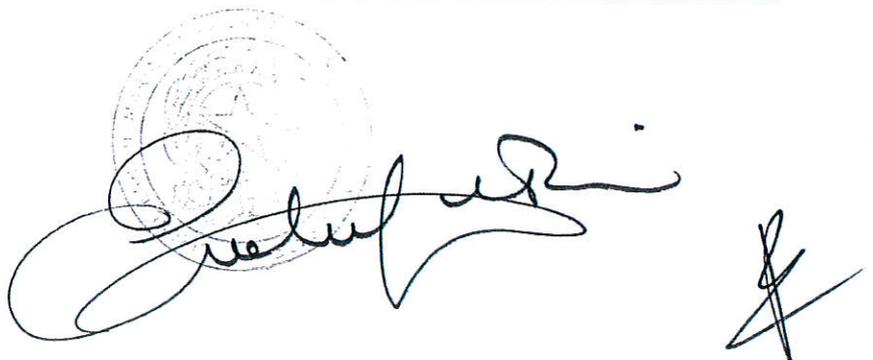
**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di GALLARATE (D869D) (VA)  
Foglio 9 Particella 2394

> **Indirizzo**

VIA BOSCHINA n. SNC Piano S1 - T-1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/07/2016 Pratica  
n. VA0091843 in atti dal 28/07/2016 FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE (n. 29390.1/2016)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 681,72  
Categoria A/3<sup>a</sup>), Classe 3, Consistenza 8 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2017  
Pratica n. VA0090671 in atti dal 18/07/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18322.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. VA0098588 del 02/08/2017

> **Dati di superficie**

Totale: 203 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 182 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/07/2016 Pratica n. VA0091843 in atti dal 28/07/2016 Protocollo NSD n. FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29390.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/07/2016, prot. n. VA0091843

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. AZIENDA MULTISERVIZI COMUNALI S.P.A.**  
(CF 02279540120)  
Sede in GALLARATE (VA)  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/07/2016 Pratica n. VA0091843 in atti dal 28/07/2016 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29390.1/2016)

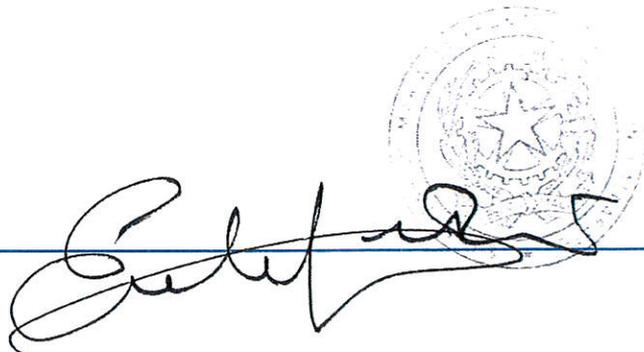
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





Rep.n. 21426

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue  
il giorno ventidue  
del mese di luglio



22 luglio 2022

In Gallarate, nel mio studio sito in corso Sempione n.9/A, al piano secondo.

Innanzi a me, dottor Enrico Maria Sironi, Notaio in Gallarate, iscritto al Collegio Notarile di Milano,

E' PRESENTE IL SIGNOR:

PAGGIARIN arch.SIMONE PIETRO, nato a Busto Arsizio (VA) il giorno 14 (quattordici) gennaio 1970 (millenovecentosettanta), C.F. PGG SNP 70A14 B300K, con studio in Samarate (VA), via Torino n.3, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n.1494; della cui identità personale io Notaio sono certo.

Il comparente mi presenta la perizia di stima che precede, relativa ad un immobile sito in Comune di Gallarate (VA), via Boschina, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere al giudice la verità".

Del presente verbale io Notaio ho dato lettura al comparente il quale da me interpellato lo approva pienamente.

Scritto parte a mano e parte macchina da persona di mia fiducia, sotto mia direzione e da me notaio, su un foglio del quale occupa un'intera pagina e parte della seconda pagina, viene sottoscritto come segue alle ore *quattordici e un minuto cinquante cinque.*

*Mauro Pignatelli*  
*Mauro Pignatelli*

