



PERIZIA SINTETICA DI STIMA IMMOBILIARE



VERGIATE via boschetto

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 di comparto immobiliare sito in Vergiate
- di aver effettuato sopralluogo conoscitivo sui beni
- di aver analizzato la documentazione necessaria fornitami

presenta la propria
PERIZIA SINTETICA DI STIMA

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

1. Individuazione dei beni in oggetto e relativa descrizione generale

I beni oggetto della presente sono parte di un complesso immobiliare ubicato in edificio semicentrale alla cittadina di Vergiate, e composto da tre piani fuori terra (piano terra commerciale, i superiori residenza) ed un piano interrato di servizio.

Con accesso dalla via Boschetto, si apre sul parco pubblico di Via Piave sul quale si affacciano al piano terra gli immobili della presente.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione, così come le unità immobiliari con finiture ed impiantistica tradizionali dell'epoca della costruzione, di tipo economico. Il riscaldamento avviene con aerotermini.

Ai fini della presente si ritiene corretto ipotizzare due distinti lotti.

2. Identificazione catastale e consistenza

LOTTO 1

- Particella 6205 sub 16 – FG. 7 – cat. C/1 – classe 10 – consistenza 46 – RC €. 810.11
- Particella 6205 sub 31 – FG. 7 – cat. C2 – classe 10 – consistenza 98 – RC €. 106.29

Il negozio (sub. 16) è dotato di servizio igienico con antibagno ed è collegato al deposito del piano interrato (sub. 31) mediante una scala a chiocciola.

L'unità è attualmente in diretta comunicazione anche con l'adiacente sub 17 attraverso un vano porta. Il piano interrato, privo di finestre, ha accesso al piano attraverso una porta ed è anch'esso attualmente in comunicazione con l'adiacente sub 32 attraverso un vano porta.

Superficie negozio sub. 16: mq.56

Superficie deposito sub. 31: mq.108

LOTTO 2

- Particella 6205 sub 17 – FG. 7 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 3 vani – RC €. 673.98
- Particella 6205 sub 32 – FG. 7 – cat. C/2 – classe 10 – consistenza 51 – RC €. 55.31

L'ufficio (sub. 17) è dotato di servizio igienico con antibagno ed è collegato al deposito del piano interrato (sub. 32) mediante una scala a chiocciola.

L'unità è attualmente in diretta comunicazione anche con l'adiacente sub 16 attraverso un vano porta. Il piano interrato, dotato di finestre con affaccio su intercapedine ed è anch'esso attualmente in comunicazione con l'adiacente sub 31 attraverso un vano porta.

Superficie ufficio sub. 17: mq.66

Superficie deposito sub. 31: mq.60

3. Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è stato edificato in forza di Convenzione del 1990 ed appare sostanzialmente conforme.

L'area in relazione al vigente PGT è inserita in " A.U.R. 3: AMBITI URBANI - DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE E TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE",

Oltre alle funzioni principali e complementari della residenza sono ammesse le funzioni terziarie.

Ai fini di una precisa e corretta regolarità urbanistico/catastale, i vani porta che mettono tra loro in comunicazione le unità andrebbero eliminate.

4. Relazione di stima

E' scopo della presente individuare il più probabile valore delle 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 commerciale equiparabili per posizione, caratteristiche e dimensioni hanno un valore di mercato unitario pari a €/mq. 1.350,00, quelle ad uso ufficio pari a €/mq. 1.200,00

Alle superfici si applicano coefficienti correttivi in relazione alle specifiche destinazione d'uso.

LOTTO 1

Particella 6205 sub 16 – Particella 6205 sub 31

Calcolo superficie commerciale:

unità	sup.	coeff.	Sup. comm.
Sub. 16	mq. 56	1.00	mq. 56
Sub. 31	mq. 108	0.5	<u>mq. 54</u>
			mq. 110

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

Sup. commerciale mq. 110 x €/mq. 1.350 = € 148.500,00

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDABILE A € 150.000,00

LOTTO 2

Particella 6205 sub 17 – Particella 6205 sub 32

Calcolo superficie commerciale:

unità	sup.	coeff.	Sup. comm.
Sub. 17	mq. 66	1.00	mq. 66
Sub. 32	mq. 60	0.6	<u>mq. 36</u>
			mq. 102

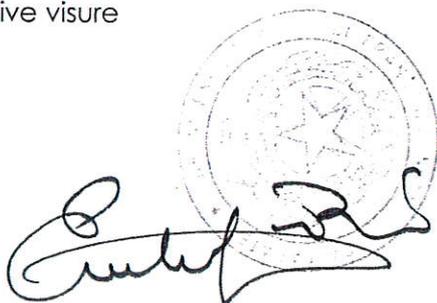
Dalle considerazioni sopra esposte, è possibile individuare il più probabile valore delle unità:

Sup. commerciale mq. 102 x €/mq. 1.200 = € 122.400,00

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDABILE A € 125.000,00

Si allegano:
schede catastali relative visure

Samarate, luglio 2022



in fede





> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 55,31**
Rendita: **Lire 107.100**
Categoria C/2^{b)}, Classe 10, Consistenza 51 m²

VARIAZIONE del 08/06/1996 in atti dal 08/06/1996
DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. A00778.1/1996)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 60 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/06/1996, prot. n. A00778

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

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

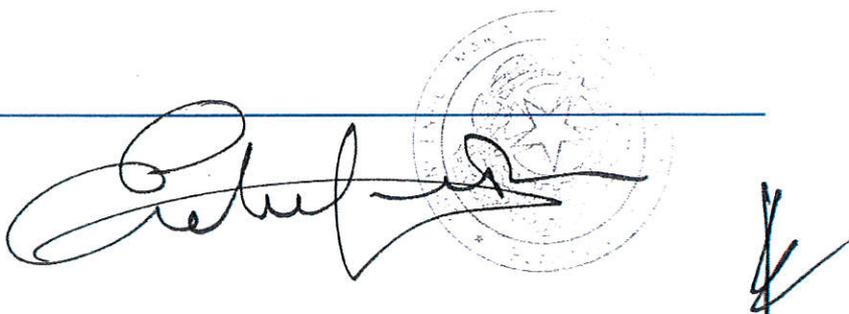
1. Atto del 26/06/2012 Pubblico ufficiale LAINATI
MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 107754
registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER
INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello
Unico n. 45010.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti
dal 03/07/2012

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) Bene Comune non Censibile
- b) C/2: Magazzini e locali di deposito



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 VERGIATE (L765) (VA)
Sez. Urb. VE Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 32

Classamento:

Rendita: Euro 55,31
Rendita: Lire 107.100
Categoria C/2^a, Classe 10, Consistenza 51 m²

Indirizzo: VIA BOSCHETTO n. 6 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 60 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 08/06/1996 in atti dal 08/06/1996 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A00778.1/1996)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di VERGIATE (L765) (VA)
Sez. Urb. VE Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 32
Partita: 50001

COSTITUZIONE del 05/06/1993 in atti dal 05/06/1993
(n. A00268.3/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VERGIATE (L765A) (VA)
Foglio 9 Particella 6205

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
• Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 1 (BCNC)^a

> **Indirizzo**

VIA BOSCHETTO n. 6 Piano S1

COSTITUZIONE del 05/06/1993 in atti dal 05/06/1993
(n. A00268.3/1993)



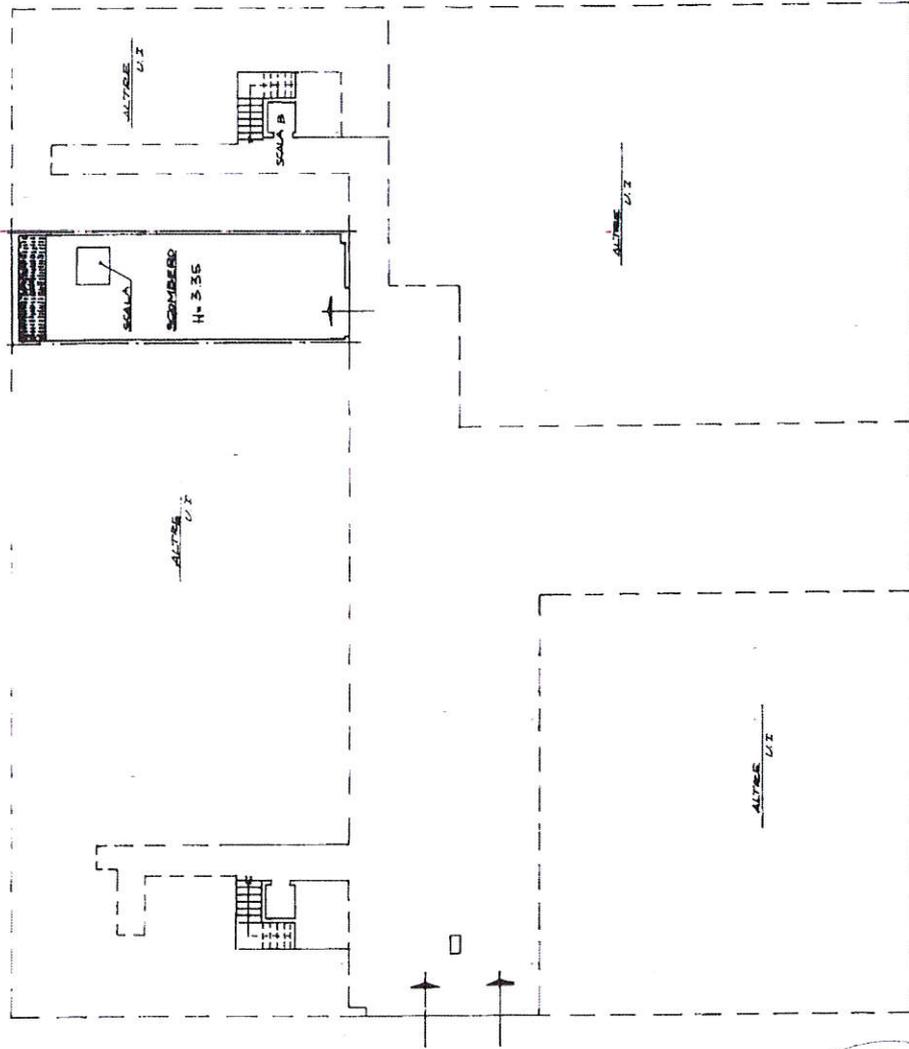
MOD. ANO
1/19

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 662)

MOD. AN (CEU)
LIRE: **800**

Planimetria di u.t.u. in Comune di VERGATE, via BOSCHETTO civ. 6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

U.T.E. VA

8 GIU. 1996

Prot. **A00779**

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Computato dal ARCHITETTO (firma cognome e nome) GIANNI
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Iscritto all'albo degli ARCHITETTI nella provincia di VA n. 374
Identificativi catastali F. n. 7 n. 6205 s. n. 32	Firma ARMANDO CAROVANNI COLZ n. 68-04-96

PIANO INTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2022 - Comune di VERGATE(L.765) - < Sez. urbana VE - Foglio 7 - Particella 6205 - Subalterno 32 >

VIA BOSCHETTO n. 6 Piano S1

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 673,98
Rendita: Lire 1.305.000
Categoria A/10^o, Classe 3, Consistenza 3 vani

VARIAZIONE del 08/06/1996 in atti dal 08/06/1996
DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. A00778.1/1996)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 66 m²
Totale escluse aree scoperte ^{d)}: 66 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/06/1996, prot. n. A00778

> **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)

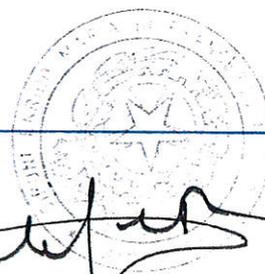
1. Atto del 26/06/2012 Pubblico ufficiale LAINATI
MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 107754
registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER
INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello
Unico n. 45010.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti
dal 03/07/2012

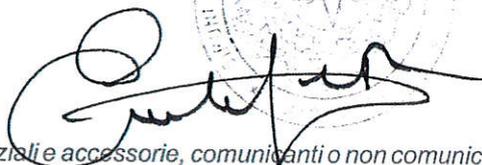
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) Bene Comune Censibile
b) Bene Comune non Censibile
c) A/10: Uffici e studi privati
d) 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







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 VERGIATE (L765) (VA)

Sez. Urb. VE Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 17

Classamento:

Rendita: Euro 673,98

Rendita: Lire 1.305.000

Categoria A/10^a, Classe 3, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA BOSCHETTO n. 6 Scala B Piano T

Dati di superficie: Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 66 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 08/06/1996 in atti dal 08/06/1996 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A00778.1/1996)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di VERGIATE (L765) (VA)
Sez. Urb. VE Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 17
Partita: 50001

COSTITUZIONE del 05/06/1993 in atti dal 05/06/1993
(n. A00268.3/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VERGIATE (L765A) (VA)
Foglio 9 Particella 6205.

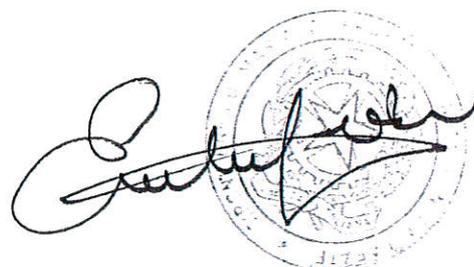
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 43 (BCC)^{a)}
- Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 15 (BCNC)^{b)}
- Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 1. (BCNC)^{b)}

> **Indirizzo**

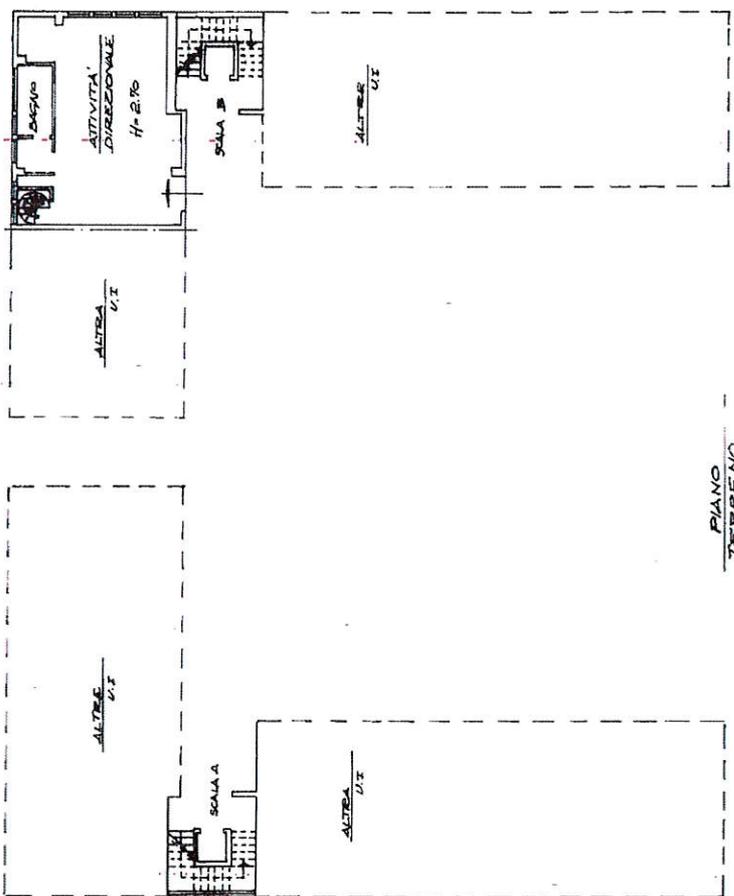
VIA BOSCHETTO n. 6 Scala B Piano T

COSTITUZIONE del 05/06/1993 in atti dal 05/06/1993
(n. A00268.3/1993)

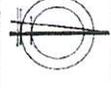


MOD. AN (CCU)
LIRE 800
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di **VERGATE** via **BOSCHIETTO**

NUMERO UNICO
1/1000000000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

U.I.E. VARESE

8 GIU. 1996

Prot. A 09778

Completata dal **ARCHITETTO**
G. COLETTI GIOVANNI

Incarico all'libro degli **ARCHITETTI**
n. 974
n. 28-28-76 - Firma **ARCHITETTO GIOVANNI COLETTI**
N. 87 - INDIRIZZO IN VARESE

Identificativo catastale
n. 6205, sub. 17

Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/07/2022 - Comune di VERGATE (L.765) - < Sez. urbana VE - Foglio 7 - Particella 6205 - Subalerno 17 >
VIA BOSCHIETTO n. 6 Scala B Piano T

Ultima planimetria in atti

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 106,29
Rendita: Lire 205.800
Categoria C/2^{b)}, Classe 10, Consistenza 98 m²

VARIAZIONE del 08/06/1996 in atti dal 08/06/1996
DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. A00778.1/1996)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 108 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/06/1996, prot. n. A00778

> **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)

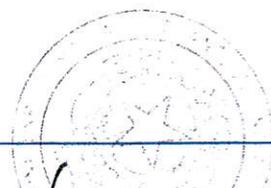
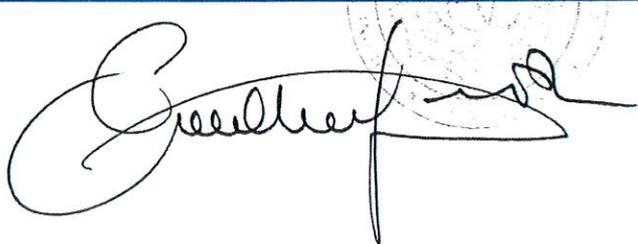
1. Atto del 26/06/2012 Pubblico ufficiale LAINATI
MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 107754
registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER
INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello
Unico n. 45010.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti
dal 03/07/2012

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) Bene Comune non Censibile
b) C/2: Magazzini e locali di deposito


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 VERGIATE (L765) (VA)
Sez. Urb. VE Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 31

Classamento:

Rendita: Euro 106,29

Rendita: Lire 205.800

Categoria C/2^a, Classe 10, Consistenza 98 m²

Indirizzo: VIA BOSCHETTO n. 6 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 108 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 08/06/1996 in atti dal 08/06/1996 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A00778.1/1996)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di VERGIATE (L765) (VA)
Sez. Urb. VE Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 31
Partita: 50001

COSTITUZIONE del 05/06/1993 in atti dal 05/06/1993
(n. A00268.3/1993)

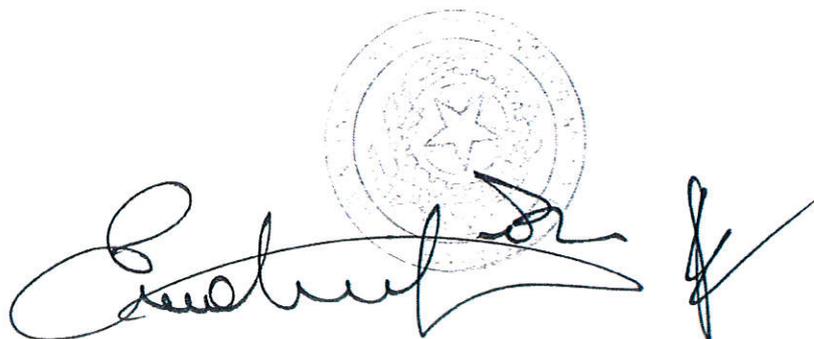
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VERGIATE (L765A) (VA)
Foglio 9 Particella 6205

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
• Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 1 (BCNC)^a

> **Indirizzo**

VIA BOSCHETTO n. 6 Piano S1

COSTITUZIONE del 05/06/1993 in atti dal 05/06/1993
(n. A00268.3/1993)



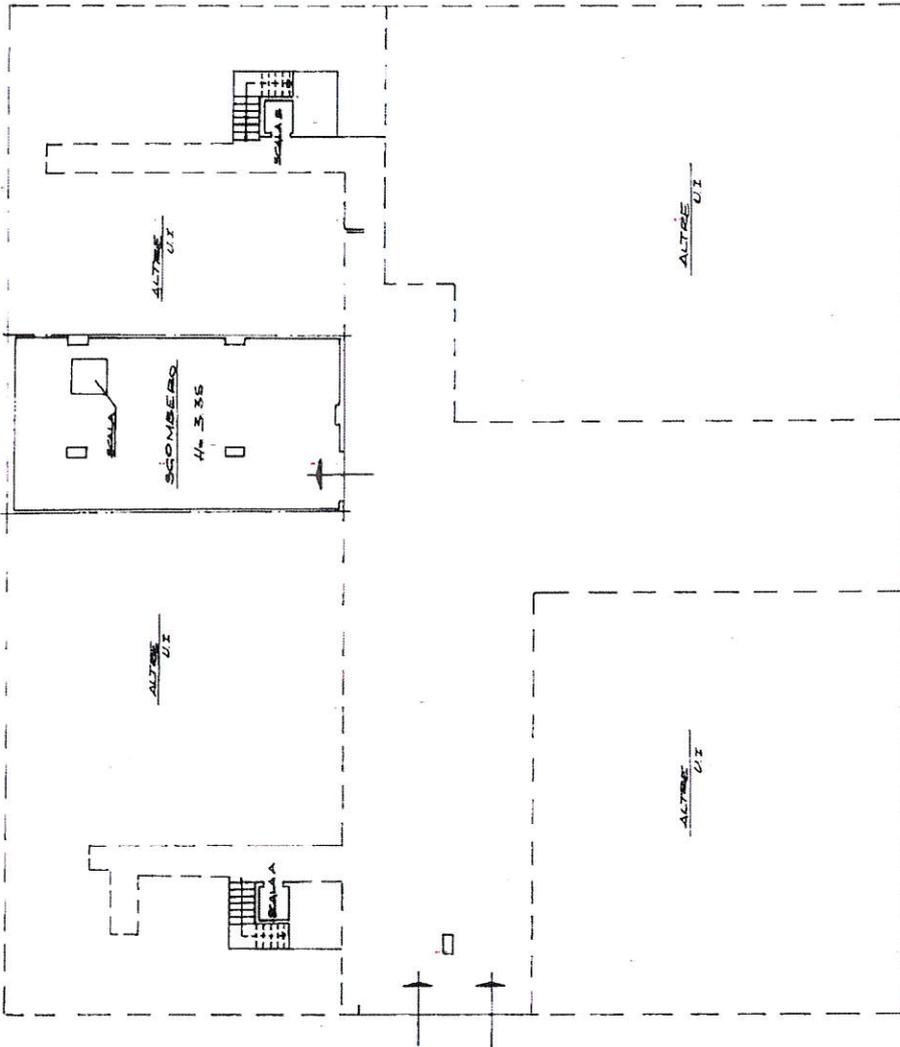
MOD. AN (CEU)
LIRE 800

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

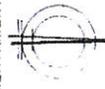


MINISTERO
11/07/2022

Planimetria di u.i.u. in Comune di VERGIATE, Via BOSCHETTO n. 6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

U.T.E.

8 GIU 1997
A00778

P101

Architetto: **COLZI GIOVANNI**
Iscritto all'albo degli ARCHITETTI della provincia di VARESE n. 9711
data 28-05-96 firma **GIORGIO GIOVANNI COLZI**
in atti unitamente al verbale

Denuncia di variazione
Identificativo catastale: F. 7 n. 6205 sul 31
Lipari O1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2022 - Comune di VERGIATE(L.765) - < Sez. urbana VE - Foglio 7 - Particella 6205 - Subalterno 31 >
VIA BOSCHETTO n. 6 Piano S1

Ultima planimetria in atti

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 810,11
Rendita: Lire 1.568.600
Categoria C/1^o, Classe 10, Consistenza 46 m²

VARIAZIONE del 08/06/1996 in atti dal 08/06/1996
DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. A00778.1/1996)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 56 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/06/1996, prot. n. A00778

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

> **1. AZIENDA MULTISERVIZI COMUNALI S.P.A.**
(CF 02279540120)

Sede in GALLARATE (VA)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

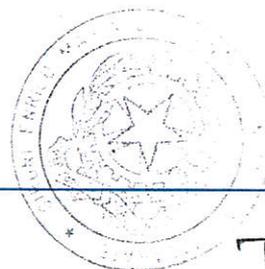
1. Atto del 26/06/2012 Pubblico ufficiale LAINATI
MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 107754
registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER
INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello
Unico n. 45010.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti
dal 03/07/2012

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) Bene Comune Censibile
- b) Bene Comune non Censibile
- c) C/1: Negozi e botteghe



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 VERGIATE (L765) (VA)
Sez. Urb. VE Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 16

Classamento:

Rendita: Euro 810,11
Rendita: Lire 1.568.600
Categoria C/1^a, Classe 10, Consistenza 46 m²

Indirizzo: VIA BOSCHETTO n. 6 Scala B Piano T

Dati di superficie: Totale: 56 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 08/06/1996 in atti dal 08/06/1996 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. A00778.1/1996)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di VERGIATE (L765) (VA)
Sez. Urb. VE Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 16
Partita: 50001

COSTITUZIONE del 05/06/1993 in atti dal 05/06/1993
(n. A00268.3/1993)

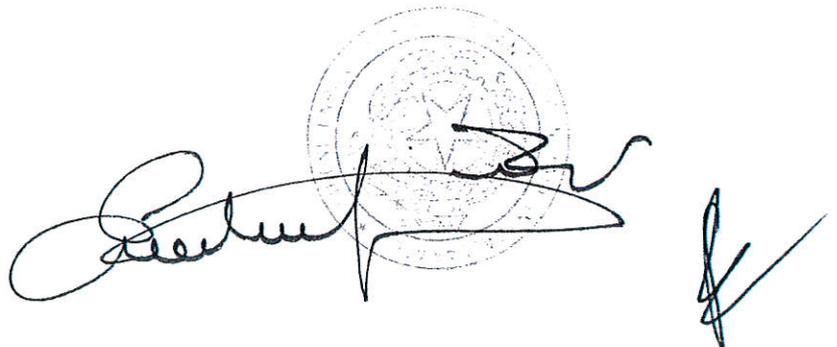
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VERGIATE (L765A) (VA)
Foglio 9 Particella 6205.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
• Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 43 (BCC)^{a)}
• Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 15 (BCNC)^{b)}
• Foglio 7 Particella 6205 Subalterno 1 (BCNC)^{b)}

> **Indirizzo**

VIA BOSCHETTO n. 6 Scala B Piano T

COSTITUZIONE del 05/06/1993 in atti dal 05/06/1993
(n. A00268.3/1993)



Rep.n. 21427

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 Vergiate (VA), via Boschetto, 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 quindici.

~~Manuel Lopez~~
