

giambattista  
giannotto  
geometra

AMSC spa  
Gallarate



Prot. N. 2925/16  
del 13/06/2016



**Perizia di Stima di immobile adibito ad ufficio  
a Sesto Calende (VA)**

Via Volta -6 21013 gallarate (va) - Tel. 0331-796790  
fax - 02-73960459  
email: [studiogiannotto@libero.it](mailto:studiogiannotto@libero.it)

## Indice

---

1. Premessa
2. Dati Catastali
3. Dati Urbanistici
4. Accertamento dello stato dell'immobile
5. Strutture e finiture del fabbricato
6. Calcolo consistenza
7. Finiture interne dell'unità
8. Metodo di stima
9. Determinazione del valore

Allegati.

- Relazione fotografica
- Estratto di Pgt
- Visura Catastale
- Estratto di mappa catastale
- Attestato di prestazione energetica



## PERIZIA DI STIMA SOMMARIA

### 01 PREMESSA:

Il sottoscritto geom. Giambattista GIANNOTTO, nato a Busto Arsizio (VA) il 05 marzo 1974, codice fiscale: GNN GBT 74C05 B300R, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 3098 di posizione, con studio in Gallarate - Via Volta n.6, aderendo all'incarico ricevuto dalla società AMSC Spa (Azienda Multi Servizi Comunali spa) con sede in via Aleardi n.70 a Gallarate, proprietaria della porzione immobiliare sita a Sesto Calende (Va) in Corso G. Matteotti n.2, censito al catasto fabbricati con il numero di particella 3944 sub 6 foglio 16 sezione Sesto C., chiede di conoscere il valore di dette unità immobiliare alla data odierna, identificate catastalmente come segue:

### 02 DATI CATASTALI:

Particella 3944 sub 6 - Foglio 16 - Categoria A/10 - Classe 1 - Consistenza 5 vani - R.C. € 1.123,29;

### 03 DATI URBANISTICI

Da sopralluogo si è accertato che il fabbricato oggetto di stima è stato costruito negli anni sessanta. L'area sulla quale insiste il fabbricato è classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Sesto Calende, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 12 agosto 2011, all'interno di "AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE - NdP scheda n.8", dove gli interventi edilizi sono definiti dalla scheda n.8 dalla Normativa del Piano delle Regole del predetto strumento urbanistico.

Per gli edifici ricadenti in tali aree sono consentiti interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti. Sono ammissibili solo destinazioni d'uso riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale [uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi;

convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private; chiuse o all'aperto per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica attività ad esse assimilabili.], le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

I Parametri ed indici edilizi della zona ( $R_e$ ,  $I_f$ ,  $H_{max}$ - $H_{min}$  e distanze tra i fabbricati ed i confini) sono definiti dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione.

Vincoli del PGT. e riferimenti ai piani urbanistici sovra comunali (P.T.C.) sono: perimetro

I.C. Parco Ticino; vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04: art. 142

#### **04 ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE:**

L'immobile e' ubicato nella posizione centrale del comune di Sesto Calende, lungo la Statale del Sempione (SS33) che nella presente zona di centro abitato assume il nome di Corso G.Matteotti.

L'unità immobiliare oggetto di stima, fa parte di un complesso isolato costruito inizialmente come edificio destinato ad abitazione.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra e un piano interrato ed è formato da quattro unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al primo piano, acquistata da parte della società AMSC Spa con destinazione residenziale è stata oggetto di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso che ha portato alla trasformazione in uffici attraverso interventi legittimati dalla Denuncia di Inizio Attività n.34/2005 depositata presso il Comune di Sesto Calende.

In tale occasione è stato creato l'attuale assetto che comprende n.2 uffici, sala d'attesa ed archivio più bagno a norma per disabili con relativo antibagno. Compresa nella proprietà è l'annessa cantina al piano interrato e le quote parte delle parti comuni del fabbricato.

La destinazione edilizia è ad uffici ed è conforme alla planimetria catastale.

#### 05 STRUTTURE E FINITURE DEL FABBRICATO:

Il fabbricato è a struttura in cemento armato e solai in latero-cemento con chiusure in tamponature verticali in blocchi di laterizio e puntuali rivestimenti o elementi architettonici decorativi con blocchi di cemento a vista.

Il tetto è a falda con manto di copertura in tegoli in lamiera di alluminio preverniciata coibentati con lattoneria anch'essa in lamiera preverniciata.

Le pareti interne sono intonacate a civile.

Le pareti esterne sono intonacate con intonaco rustico e tinteggiatura lavabile.

Il fabbricato presenta un unico ingresso pedonale e carraio. Le aree esterne sono in parte pavimentate con cubetti di porfido nei percorsi di accesso all'edificio e in parte coltivate a giardino piantumato.

#### 06 CALCOLO CONSISTENZA:

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare le superfici sono state rilevate dagli allegati alla DIA n.34/2005 e dalle risultanze del sopralluogo eseguito:

- Atrio di ingresso: mq. 4,43 circa
- Sala d'attesa: mq. 12,14 circa
- Archivio: mq. 3,10 circa
- Ufficio 1: mq. 21,32 circa
- Ufficio 2: mq. 41,07 circa
- Bagno con antibagno: mq 7,29 circa
- Cantina: mq. 43,66 circa



#### 07 FINITURE INTERNE DELL'UNITA':

Le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo economico commerciale. Il locale attesa ed archivio presentano una pavimentazione dei locali in piastrelle di ceramica così come pavi-

mento e rivestimento del bagno. Nell'atrio di ingresso è presente l'originaria pavimentazione in marmette di ceramica. Negli uffici il pavimento è sopraelevato con pannelli in conglomerato ligneo ad alta densità con finitura ad effetto ceramico.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con aerotermi negli uffici e con elementi radianti in alluminio nei restanti locali.

I serramenti sono di alluminio con doppio vetrocamera muniti di tapparelle in PVC e veneziane interne negli uffici.

Le porte interne sono in alluminio e la porta di ingresso è in legno.

Le pareti interne sono tinteggiate con tinteggiatura di tipo lavabile color bianco.

#### **08 METODO DI STIMA:**

Il parametro su cui è locale consuetudine valutare questo tipo di bene è il metro quadrato ragguagliato paragonandolo ai prezzi medi di vendita di immobili analoghi. Viene assunto come riferimento il valore medio del costruito come indicato dalla CCIAA di Varese anno 2015. L'immobile ricade in zona centrale sulla principale via di traffico della città e stanti le recenti opere interne di manutenzione straordinaria, lo stato di conservazione del bene è più che buono.

Dalle numerose transazioni di cui sono venuto a conoscenza con certezza e dai valori medi forniti dalla CCIAA di Varese, ritengo congruo, applicando anche adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono ad altre zone o ad immobili simili i parametri di seguito indicati:

€. 1.200,00 al mq. Uffici

€. 300,00 al mq. cantina

#### **09 DETERMINAZIONE DEL VALORE:**

Tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ritengo che l'immobile sopra descritto possa essere valutato nel seguente modo:

Superficie uffici:

$$\text{mq. } 90,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 99.000,00$$

Superficie cantina:

$$\text{mq. } 44,00 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \text{€ } 13.200,00$$

Importo complessivo di stima € 112.200,00

Verificato che durante il sopralluogo si è rinvenuto che alcune parti comuni necessitano di manutenzione quali la gronda da ritinteggiare e riparare nelle sue parti a difesa dei piccioni, e la pulizia/estirpazione di erbe infestanti dalla pavimentazione in porfido e dalla recinzione, in caso di mancato ripristino da parte della proprietà è ragionevole detrarre dalla stima degli immobili la quota parte dell'importo stimato per le opere di ripristino necessarie, approssimativamente quantificato in € 2.200,00.

Pertanto il valore venale di stima degli immobili sopra descritti risulta essere di €110.000,00.

In considerazione della crisi economica verificatasi negli ultimi anni che interessa anche il mercato immobiliare determinando una diminuzione nella compravendita di immobili e in presenza di una notevole offerta di invenduto, ritengo che il valore stimato per le unità immobiliari deve essere decurtato di una percentuale pari al 5% in modo da ottenere il più probabile valore commerciale di **€ 104.500,00**

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Gallarate, 10 giugno 2016

In fede  
Giannetto Geom. Giambattista



The image shows a blue circular stamp with the text "GIANNETTO GIAMBATTISTA" around the top edge and "GEOMETRA GIAMBATTISTA GIANNETTO VARESE" around the bottom edge. The number "3508" is visible at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - VERBALE DI GIURAMENTO

CRON. N° 1376

L'anno duemilasedici il giorno 10 del mese di Giugno, nella Cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio, avanti al sottoscritto funzionario giudiziario è personalmente comparso il geometra Giambattista Giannotto, nato a Busto Arsizio il 05-03-1974 con studio in Gallarate , Via Volta n.. 6, identificato mediante carta di identità n° AU 0696529 rilasciata dal comune di Gallarate il 13-03-2013, il quale presenta la perizia che precede e chiede di asseverarla con giuramento

Ammonito ai sensi di legge , il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole

Noi Cancelliere deferiamo al Perito il giuramento di Legge, previa ammonizione di rito.

Lo stesso, stando in piedi, pronunzia **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità”**.

Il Tecnico Dichiarante



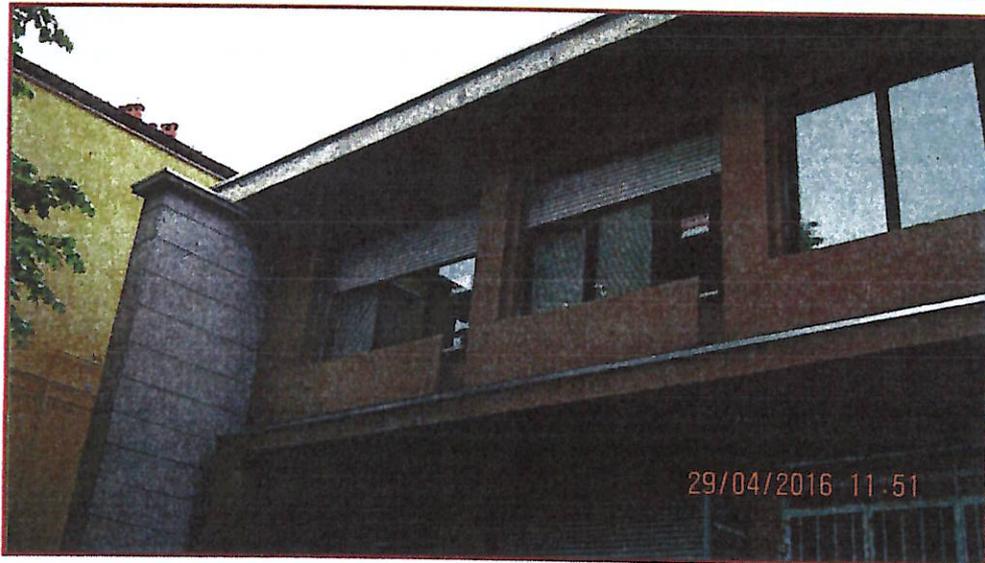
il Funzionario



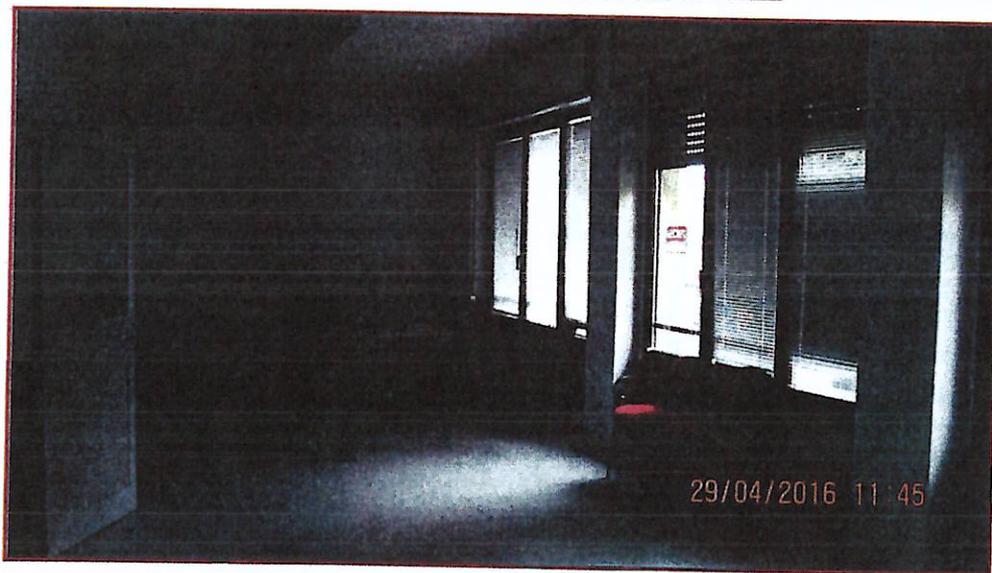
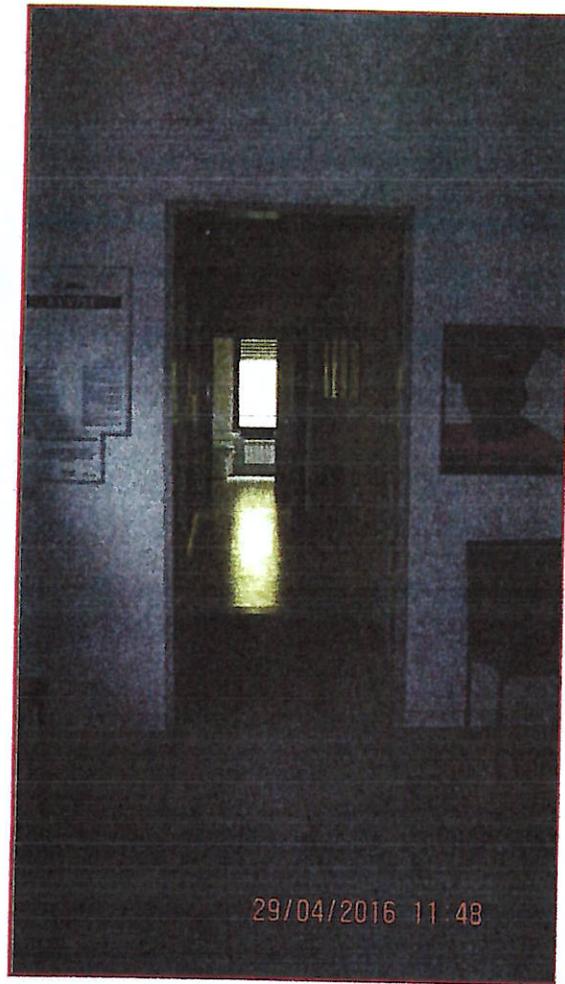
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Maria LA VILLA

RELAZIONE FOTOGRAFICA

2010/04/29



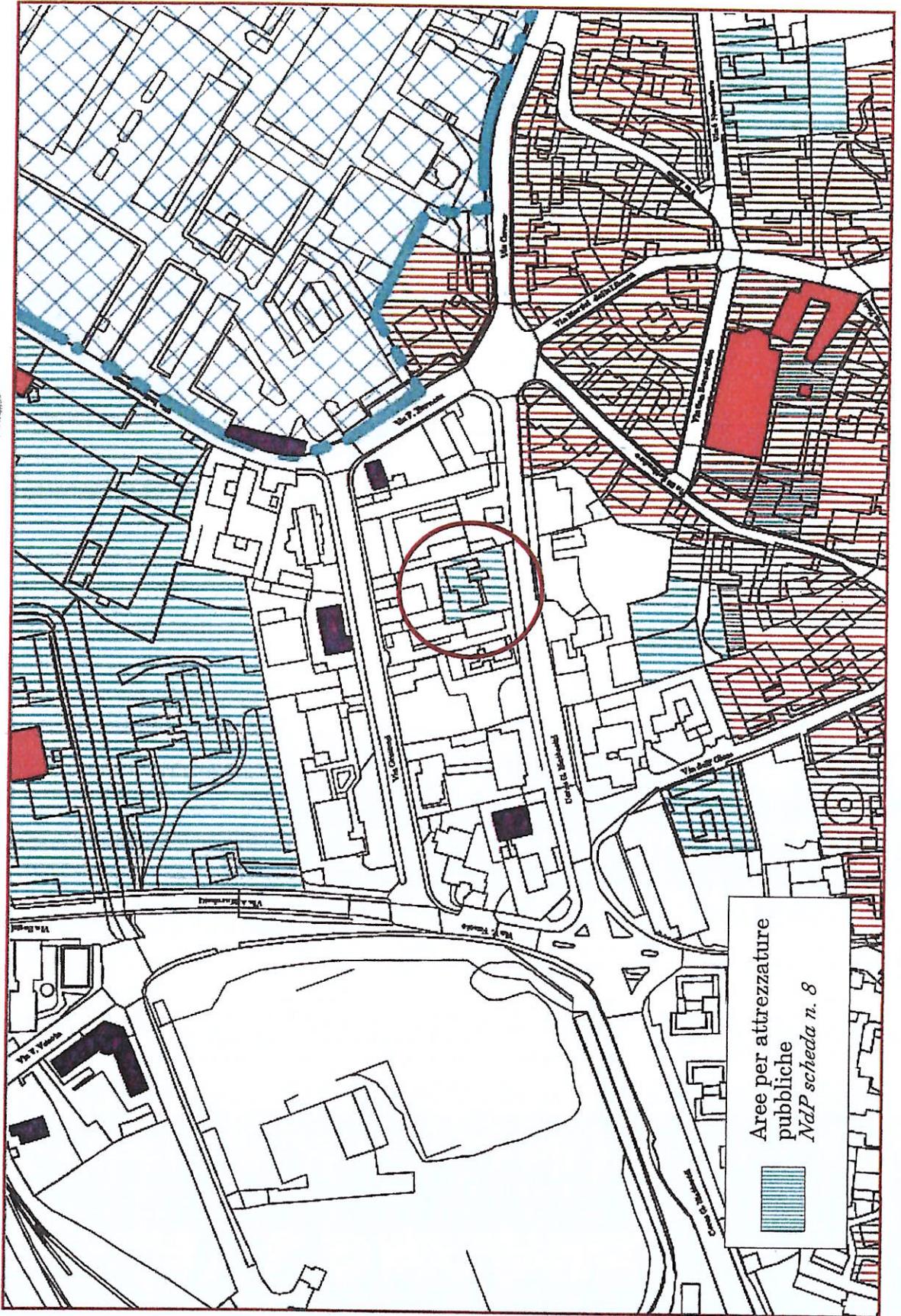
017250



017250

ESTRATTO DI P.G.T.

1772/2011



## SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **8**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:  
spazi pubblici e di uso pubblico

Nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

### modalità di attuazione

quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 del NdP

Rc definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

If definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

H max - H min definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

### norme particolari

1. in tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,14 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e negli ambiti di progettazione coordinata (APC) n. 1b, 3, 4, 6, 7 e 9 secondo la disciplina di cui all'art. 16, comma 9. (accoglimento osservazione n. 77)



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2016

Data: 07/06/2016 - Ora: 16.09.27

Fine

Visura n.: T297453 Pag: 1



Dati della richiesta	Denominazione: AZIENDA MULTISERVIZI COMUNALI S.P.A. Terreni e Fabbricati siti nel comune di SESTO CALENDE ( Codice: I688) Provincia di VARESE
Soggetto individuato	AZIENDA MULTISERVIZI COMUNALI S.P.A. con sede in GALLARATE C.F.: 02279540120

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SESTO CALENDE(Codice I688) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	SE	16	3944	6			A/10	1	5 vani	Totale: 137 m <sup>2</sup>	Euro 1.123,29	Dati derivanti da CORSO MATTEOTTI n.2 piano, S1-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA MULTISERVIZI COMUNALI S.P.A. con sede in GALLARATE	02279540120*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA )			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n VA0290497 del 05/12/2005  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sesto Calende

Corso Matteotti Giacomo

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione: SE

Foglio: 16

Particella: 3944

Subalterno: 6

Compilata da:  
Giannotto Giambattista

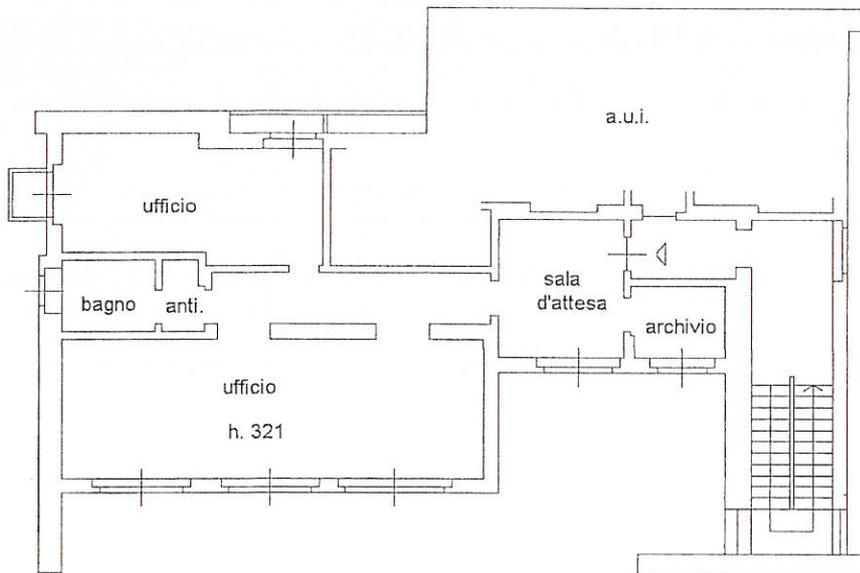
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Varese

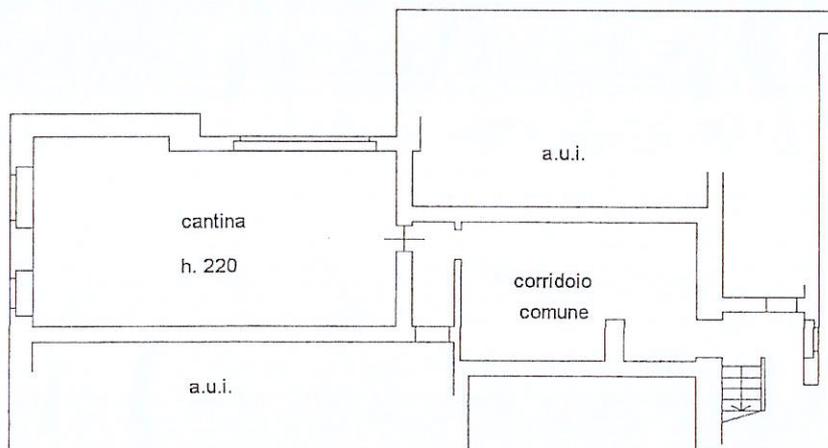
N. 3098

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

