



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.p.A. (Mandataria di UNICREDIT S.P.A.)

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. EMILIO ITALO FIORIN

CF:FRNMTL64B16B300B

con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25

telefono: 00390331640217

email: fiorin.riccardo@alice.it

PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a FAGNANO OLONA VIA OLONA 1, della superficie commerciale di **850,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di un terreno, in parte coperto da fabbricati vari in pessimo stato conservativo, ubicato al civico 1 della strada comunale di Fagnano Olona (VA) denominata **Via Olona**. E' posta nell'immediata periferia Sud di Fagnano Olona e prossima a proprietà imm.ri ricedenti in Comune di Solbiate Olona.

Nel ricordare i fabbricati (artigianali/produttivi) presenti sul lotto, vi è anche una porzione di casa a destinazione residenziale. La sua localizzazione e la sua specifica consistenza, all'interno della

proprietà qui trattata, indica che la stessa dovrà seguire l'intero lotto di cui è parte, evitando uno sconveniente scollegamento e distacco dalla medesima proprietà imm.re (come di seguito indicato nel paragrafo riguardante l'ipotetica divisione di quanto facente parte del presente corpo).

Come si specificherà in seguito, la gran parte della superficie del lotto in questione **(della superficie totale pari a ca mq. 2350.00 in quanto una parte del mapp. 2911 non ricade nella presente proprietà imm.re urbana)** è lasciata a verde incolto e abbandonato ed in parte in terra battuta. le modeste volumetrie presenti sono, come già accennato, un groviglio di strutture in un pessimo stato

conservativo; inducono pertanto a valutare la necessità, da parte del futuro fruitore, di procedere con un intervento manutentivo e conservativo di trasformazione delle medesime volumetrie. Sia il fabbricato non residenziale che quello residenziale presenti si dispongono su due livelli fuori terra

(quello residenziale ha anche un livello in più fuori terra e costituito da un servizio igienico realizzato nel vano scala, oltre ad un livello sotterraneo che è rappresentato dalla centrale termica anch'essa recuperata nel vano scala).

Ulteriore appunto, di una certa rilevanza, è la presenza di lastre di cemento-amianto ondulate sulla copertura di una porzione consistente del fabbricato non residenziale. In sede di valutazione e di adattamento dei valori verrà decurtato il costo presunto della sua rimozione.

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di un contratto di locazione:

- stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €50,000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 2 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del presente Lotto n. 1).

Il contratto di locazione è stato inviato, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a €50.000,00 è qui ritenuti congruo ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibile degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, il contratto dovrebbe essere in scadenza il 30.11.2023.

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a €62.000,00 quale sommatoria dei due canoni



PDF Eraser Free

annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : € 15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere parametrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = € 62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 10306 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.772,00 Euro, indirizzo catastale: Via Olona snc (Via Olona, 1), piano: T-1, intestato a
con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da Scheda di var. prot. VA0032810 del 01.02.2007 (composta da due parti)
Coerenze: Da Nord ed in senso orario (mappa C.T.) - in un solo lotto: - mapp. 955 - mapp. 2581 - mapp. 4833 - mapp. 4834 - sede stradale di Via Olona in Fagnano Olona - mapp. 954 - mapp. 3643 - mapp. 5530 - mapp. 4318 - mapp. 5529 - mapp. 3806 - mapp. 3805
- La variazione catastale di cui sopra è, in pratica, una denuncia di unità afferente edificata su area di corte (n. 419.1/2007). - il classamento a suo tempo proposto nel 2007 è stato validato d'ufficio (D.M. 701/94). - Ai fini di una corretta continuità storica dell'immobile (nel suo complesso), occorre ricordare anche gli identificativi del Catasto Terreni che, pur dichiarati "Enti Urbani" e inseriti in Partita 1, si prestano ad una significativa descrizione di spettanza. L'immobile ricade, al C.T. sui mappali, del fg. logico 9 di Fagnano Olona con i n. 2911 (parte) 0.03.50 - Ente Urbano senza reddito derivante da variazione d'ufficio del 05.04.2017 prot. VA0041876 per attività ex fabbr. rurali (n. 6224.1/2017) e con il n. 10306 0.20.70 - Ente Urbano senza reddito e derivante dal Tipo Mappale del 15.01.2007 prot. VA0008831 .
- foglio 11 particella 2911 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 244.80 Euro, indirizzo catastale: Via Olona snc (Via Olona, 1), piano: T-1-2, intestato a
con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da SCHEDA DI VAR PROT. VA0032324 DEPOSITATA IL 01.02.2007
Coerenze: Da Nord ed in senso orario (mappa C.T.) - in un solo lotto: - a.u.i. stesso mapp. 2911 (altra proprietà) - corte comune (mapp.10306) - corte comune (mapp. 2911)
L'UNITA' IMM.RE E' INDICATA GRAFFATA, PRESSO IL CATASTO DI VARESE, CON IL N. 10306 SUB. 3 Derivante dalla già citata scheda di variazione per ampliamento, diversa distribuz. degli spazi interni (n. 1541.1/2007), successivamente variata d'ufficio in data 09.11.2015 per inserimento dati di superficie. - il classamento a suo tempo proposto nel 2007 è stato validato d'ufficio (D.M. 701/94). - Ai fini di una corretta continuità storica dell'immobile (nel suo complesso), occorre ricordare anche gli identificativi del Catasto Terreni che, pur dichiarati "Enti Urbani" e inseriti in Partita 1, si prestano ad una significativa descrizione di spettanza. L'immobile ricade, al C.T. sui mappali, del fg. logico 9 di Fagnano Olona con i n. 2911 (parte) 0.03.50 - Ente Urbano senza reddito derivante da variazione d'ufficio del 05.04.2017 prot. VA0041876 per attività ex fabbr. rurali (n. 6224.1/2017) e con il n. 10306 0.20.70 - Ente Urbano senza reddito e derivante dal Tipo Mappale del 15.01.2007 prot. VA0008831 .
- foglio 11 particella 10306 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Olona Snc (Via Olona, 1), piano: T, intestato a PARTITA SPECIALE (di



proprietà della con sede in Fagnano Olona -
02071050120), derivante da BENE COMUNE NON CENSIBILE PRECOSTITUITO IL
01.02.2007 (prot. VA0032810)

Coerenze: Da Nord ed in senso orario (mappa C.T.) - in un solo lotto: - mapp. 955 - mapp.
2581 - mapp. 4833 - mapp. 4834 - sede stradale di Via Olona in Fagnano Olona - mapp. 954 -
mapp. 3643 - mapp. 5530 - mapp. 4318 - mapp. 5529 - mapp. 3806 - mapp. 3805

Come descritto trattasi della porzione esterna non edificata della corte comune di entrambe le
due unità imm.ri sopra citate (10306 sub. 2 e 2911 sub. 501 graff. con il 10306 sub. 3), quale
bene comune non censibile in partita speciale. - Ai fini di una corretta continuità storica
dell'immobile (nel suo complesso), occorre ricordare anche gli identificativi del Catasto
Terreni che, pur dichiarati "Enti Urbani" e inseriti in Partita 1, si prestano ad una significativa
descrizione di spettanza. L'immobile ricade, al C.T. sui mappali, del fg. logico 9 di Fagnano
Olona con i n. 2911 (parte) di sup. 0.03.50 - Ente Urbano senza reddito derivante da variazione
d'ufficio del 05.04.2017 prot. VA0041876 per attività ex fabbr. rurali (n. 6224.1/2017) e con il n.
10306 di sup. 0.20.70 - Ente Urbano senza reddito e derivante dal Tipo Mappale del 15.01.2007
prot. VA0008831 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	850,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.224,75
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.813,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.813,51
Data della valutazione:	21/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con sede in Gallarate (VA)
Via Damiano Chiesa, 3 con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 11/12/2017, con scadenza il
30/11/2023, registrato il 14/12/2017 a Agenzia Entrate ai nn. 003483 (il contratto è stato stipulato in
data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 50000.

L'importo del canone sopraindicato, come da contratto di locazione allegato alla presente, non
specifica se tale importo è comprensivo o meno dell'Imposta IVA.

Il recapito/sede dell'Inquilino è dedotto dal contratto di locazione stesso.

**L'Utilizzatore usufruisce della proprietà (di cui al presente Lotto 1) come deposito di materiale e di
macchinari in genere.** Le porzioni dei volumi chiusi e aperti del laboratorio non sono pertanto
utilizzati per un proprio ed esclusivo fine ma, come detto, come deposito vario dell'attività svolta
nell'adiacente capannone produttivo (*lotto 2 della presente relazione*). **Gli accessi, da parte dello
scrivente, sono avvenuti il 05.11.2020 alle ore 14,45 e il successivo 19.11.2020 alle ore 15,30. Vi è
stata la piena e completa disponibilità da parte dell'Esecutato per lo svolgimento del ns. sopralluogo
(unitamente al preg.mo incaricato della spett.le G.I.V.G. - nominato custode giudiziario dei beni
immobili di cui alla presente relazione).**



PDF Eraser Free

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di un contratto di locazione:

- stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €50,000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€ 12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 2 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del presente Lotto n. 1).

Il contratto di locazione è stato inviato, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a €50.000,00 è qui ritenuti congruo ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibile degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, il contratto dovrebbe essere in scadenza il 30.11.2023.

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a € 62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : € 15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = €62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le u.i. sono rettamente riportate nel pignoramento immobiliare di cui sopra.

In data 03.11.2020 lo scrivente ha ricevuto una comunicaz. pec da parte delle Cancelleria delle Esec. Imm.ri del Tribunale di Busto A. con la quale segnalava il deposito dell'intervenuto quale: BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio per un credito in via privilegiata ipotecaria per €91.250,69 e in via chirografaria per €12.224,57.

Come si evince anche dalla relazione notarile allegata al fascicolo della presente Esec. Imm.re (e nel documento del Pignoramento), nella descrizione dei beni, sia al C.F. che al C.T. si richiama anche il mapp. 2911 del fg. 9 del C.T. (Ente Urbano di are 03. ca 50) che, in virtù della sua geometria e relativa consistenza, comprende non solo il fabbricato qui interessato, ma anche dei fabbricati che non ricadono nella presente Procedura.



PDF Eraser Free

Premeva la presente annotazione che, per precisione descrittiva, in sede di richiamo nel titolo avrebbe dovuto riportare la dicitura "parte" (riferito, appunto, al mapp. in questione 2911).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2007 a firma di Dott. A. Ferrari di Busto A. ai nn. 235746/12969 di repertorio, iscritta il 21/09/2007 a Milano II ai nn. 142672/37790, a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma - 06978161005, contro con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da mutuo fondiario del 13-09-2007 notaio dott. A. Ferrari di Busto A. n. 235746/12969.

Importo ipoteca: €900.000,00.

Importo capitale: €450.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a le u.i. di cui al presente Lotto 1.

Come si evince anche dalla relazione notarile allegata al fascicolo della presente Esec. Imm.re, nella descrizione dei beni, sia al C.F. che al C.T. si richiama anche il mapp. 2911 del fg. 9 (Ente Urbano di are 03. ca 50) che, in virtù della sua geometria e relativa consistenza, comprende non solo il fabbricato qui interessato, ma anche dei fabbricati che non ricadono nella presente Procedura. Premeva la presente annotazione che, per precisione descrittiva, in sede di richiamo nel titolo doveva riportare la dicitura, in aggiunta, "parte" (riferito, appunto, al mapp. in questione 2911)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 23/07/2020 a Milano II ai nn. 50038/8896, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da verbale di pignoramento immobiliare 10.06.2020 rep. 2099 Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a fra gli altri, le u. i. di cui alla presente relazione e alla u.i. di cui al susseguente lotto 2

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

decreto ingiuntivo, trascritta il 07/06/2018 a Milano II ai nn. 74143/12945, a favore di Grafinda S.p.A. in liquidazione ed in Concordato Preventivo con sede in Lissone - 06305570159. contro

con sede in Fagnano Olona - 02071050120 e con sede in Fagnano Olona - 02071050120 - derivante da decreto ingiuntivo del 16.11.2017 rep. 6256 Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente a fra gli altri, le u. i. di cui alla presente relazione e alla u.i. di cui al susseguente lotto 2.

Sorte capitale di €46.356,00 - ipoteca di €58.000,00 che ha riguardato, oltre ad altri immobili, anche quelli sopra descritti. Come si evince anche dalla relazione notarile allegata al fascicolo della presente Esec. Imm.re, nella descrizione dei beni, sia al C.F. che al C.T. si richiama anche il mapp. 2911 del fg. 9 (Ente Urbano di are 03. ca 50) che, in virtù della sua geometria e relativa consistenza, comprende non solo il fabbricato qui interessato, ma anche dei fabbricati che non ricadono nella presente Procedura. Premeva la presente annotazione che, per precisione descrittiva, in sede di richiamo nel titolo doveva riportare, in aggiunta, la dicitura "parte" (riferito, appunto, al mapp. in questione 2911)



PDF Eraser Free

decreto ingiuntivo, trascritto il 14/03/2019 a Milano II ai nn. 31778/5543, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A. con sede in Sondrio - 00053810149, contro con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da decreto ingiuntivo del 24.05.2018 rep. 3064 Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a fra gli altri, le u. i. di cui alla presente relazione e alla u.i. di cui al susseguente lotto 2.

Sorte capitale €59.934,39 - ipoteca di €75.000,00

decreto ingiuntivo del 15.10.2018 rep. 5827 del Tribunale di Busto Arsizio, trascritto il 18/04/2019 a Milano II ai nn. 50038/8896, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.A. con sede in Sondrio - 00053810149, contro con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da decreto ingiuntivo del 15.10.2018 rep. 5827 del Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a fra gli altri, le u. i. di cui alla presente relazione e alla u.i. di cui al susseguente lotto 2.

Sorte capitale €11.130,30 - ipoteca di €20.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si ricordano, quali oneri in capo all'acquirente (e rettamente scomputati nella presente stima), quelli relativi alla porzione di copertura in cemento-amianto della porzione posta a Ovest del laboratorio/deposito; oltre al rifacimento, per delimitare rettamente il complesso imm.re, del tratto di recinzione posto a Est (comprensivo della chiusura dell'attuale passaggio e portone di ocllegamento con la medesima proprietà).

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di un contratto di locazione:

- stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €50.000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€ 12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 2 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del presente Lotto n. 1).

Il contratto di locazione è stato inviato, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a €50.000,00 è qui ritenuti congruo ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibile degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, il contratto dovrebbe essere in scadenza il 30.11.2023.

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a €62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : € 15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = €



990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere parametrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = € 62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

Ultimo appunto, emerso in sede di sopralluogo, è il collegamento con il cortile adiacente posto a Nord della proprietà, costituito da una porta chiusa in ferro e bloccata dalla parte opposta, presumendo che i vicini hanno ritenuto di escludere il diritto di passo alla proprietà immobiliare di cui alla presente relazione. Ai fini della continuità storica del titolo di provenienza, non è stata rinvenuta traccia circa la possibilità di accesso al terreno posto a Nord e, pertanto, è presumibile che tale collegamento sia qualcosa di vetusto ed escluso nelle divisioni imm.ri di allora (epoca di edificazione e di divisione dell'originaria e unica proprietà); ulteriore prova è la presenza di una porzione del deposito (lato Ovest della proprietà imm.re di cui la presente e prossima al collegamento qui descritto) che non risulta accessibile, in quanto unicamente collegata alla proprietà confinante e posta a Nord. Questa porzione, oltretutto, presenta delle aperture e delle chiusure "posticce" in legno che evidenziano una servitù gravante sul lotto di cui alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli identificati delle u.i. sono rettamente riportati nel titolo di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... con sede in Fagnano Olona - 02071050120 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di Dott. A. Ferrari di Busto A. ai nn. 235745/12968 di repertorio, registrato il 20/09/2007 a Busto A. ai nn. 5227 s IV, trascritto il 21/09/2007 a Milano II ai nn. 142671/75356.

Il titolo è riferito solamente a alle u.i. di cui alla presente relazione.

In sede di acquisto (nel Settembre 2007) si dichiarava un valore di cessione pari a €400.000,00

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... (r la quota di 1/3) e la quota di 2/3) per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/2006 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 01/03/2006 a firma di Uff. Registro Busto A. ai nn. den 97 vol. 2007 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a alle u.i. di cui alla presente relazione.

La successione risulta volturata ma non trascritta; per entrambi i venditori risulta trascritta ai n. 142670/75355 c/o Milano II in data 21.07.2007 l'accettazione tacita di eredità dei beni del De Cujus

(..... n risulta trascritta altresì l'accettazione tacita dell'eredità da par

..... denuncia di successione (provenienza) di vvenuta nel ricorda inoltre l'atto di modifica di Società in Nome Collettivo del 25.05.2001 rep. 228622 del dott. A. Ferrari Notaio in Busto A. e reg. a Busto A. il 06.06.2001 n. 816 (dove la Società diventa



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IL FABBRICATO E' ANTICEDENTE AL 01.09.1967 (come deducibile anche dalla dichiarazione di rito ripresa nel titolo di provenienza) e, successivamente, è stato interessato dalle pratiche sopra descritte.

L'accesso da parte dello scrivente, presso l'Ufficio Tecnico di Fagnano Olona, è avvenuto - purtroppo - solo lo scorso 16.12.2020, anche per il problema sanitario contingente; occorre rilevare che parte della documentazione non è stata possibile estrarla dall'archivio dell'uff. tecnico comunale. Le discordanze di un certo rilievo sono descritte in sede di conformità (pur ricordando che il 05.07.2007 è stata rilasciate regolare certificaz. di agibilità del complesso).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **109 / 1982**, per lavori di Autorizzazione edilizia per completamento recinzione, rilasciata il 27/07/1982 con il n. 109/1982 di protocollo

Concessione Edilizia N. **225 / 1986**, per lavori di formazione ex novo di tettoia per ricovero automezzi, rilasciata il 14/02/1987 con il n. 225/1986 di protocollo

Concessione edilizia N. **145 / 1994**, per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 07/06/1995 con il n. 145/1994 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a apertura nuove quattro luci, rifacimento facciata e tetto del ripostiglio esistente

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C/C n. 19 del 30.06.2014 (Burl n. 47 del 19.11.2014) - ulteriore delibera C/C n. 32 del 11.04.2016 (Burl n. 36 del 07.09.2016), l'immobile ricade in zona ambito territoriale "T2" della Città consolidata . Norme tecniche di attuazione ed indici: Gamma funzionale GF2 con i seg. indici: DE 0,26 mq/mq - If 0,33 mq./mq. - Sup. coperta: 30% - H max: 10.50 - sup. filtrante: 30%. Il titolo è riferito solamente al all'intero Lotto 1 della presente relazione. Vedasi quanto riportato in calce nell'ambito della valutazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTE AGGIUNTIVE CIRCA LA CONFORMITA' DELL'IMMOBILE E I SUOI ASPETTI PREDOMINANTI

Lo stato di degrado e di un non corretto utilizzo di parecchi anni, unito alla sistemazione posticcia per un diretto uso non rilevante da parte dell'attività in essere e confinante a Est con la proprietà imm.re qui trattata, ha evidenziato la necessità di una messa in ordine degli impianti, al fine di un corretto utilizzo del bene. Unitamente a questi interventi, il cui valore presunto è stato riportato nello scemto del valore comm.le del bene, vi è anche la questione del rifacimento della porzione di recinzione rimossa, già stimata e detratta in sede di valutazione (porzione di recinzione posta a Est e confinante con l'Azienda limitrofa comprensivo della chiusura dell'attuale passaggio e portone di ocllegamento con la medesima proprietà; stesso discorso per la spesa presunta ed indicata per la rimozione del cemento-amianto presente in copertura sulla porzione posta a Ovest della proprietà (laboratorio). L'Utilizzatore usufruisce della proprietà come deposito di materiale e di macchinari in genere. Le porzioni dei volumi chiusi e aperti del laboratorio non sono pertanto utilizzati per un proprio ed esclusivo fine ma, come detto, come deposito vario dell'attività svolta nell'adiacente capannone produttivo (lotto 2 della presente relazione).

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di un contratti di locazione:

- stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il



PDF Eraser Free

canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €50.000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€ 12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 2 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del presente Lotto n. 1).

Il contratto di locazione è stato inviato, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a €50.000,00 è qui ritenuti congruo ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibile degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richies

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a € 62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : € 15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = €62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

ta di un mancato rinnovo, il contratto dovrebbe essere in scadenza il 30.11.2023.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigenti disposizioni in materia catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: norme del Pgt)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

PDF Eraser Free

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presunti allacciamenti alla proprietà confinante e non collegamento agli allacci in via esclusiva (elettrico, gas metano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: allacciamenti separati e autonomi per gas metano (relativamente alla casa), elettrico (relativamente alla casa e alla porzione di laboratorio, secondo necessità dell'acquirente); eventuale verifica della fornitura dell'acqua potabile in via esclusiva.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- nuovi e/o adeguamenti alle forniture elettrico, gas metano, acqua potabile) - opere murarie di compendio; adattamento/verifica imp. riscaldamento della casa: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a all'intervento di ditte specializzate per la necessità di reperire i relativi certificati di conformità degli impianti presenti (elettrico e gas metano / riscaldamento casa).

Lo stato di degrado e di un non corretto utilizzo di parecchi anni, unito alla sistemazione posticcia per un diretto uso non rilevante da parte dell'attività in essere e confinante a Est con la proprietà imm.re qui trattata, ha evidenziato la necessità di una messa in ordine degli impianti, al fine di un corretto utilizzo del bene.

BENI IN FAGNANO OLONA VIA OLONA 1

CAPPANONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a FAGNANO OLONA VIA OLONA 1, della superficie commerciale di **850,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di un terreno, in parte coperto da fabbricati vari in pessimo stato conservativo, ubicato al civico 1 della strada comunale di Fagnano Olona (VA) denominata **Via Olona**. E' posta nell'immediata periferia Sud di Fagnano Olona e prossima a proprietà imm.ri ricedenti in Comune di Solbiate Olona.

Nel ricordare i fabbricati (artigianali/produttivi) presenti sul lotto, vi è anche una porzione di casa a destinazione residenziale. La sua localizzazione e la sua specifica consistenza, all'interno della

proprietà qui trattata, indica che la stessa dovrà seguire l'intero lotto di cui è parte, evitando uno sconveniente scollegamento e distacco dalla medesima proprietà imm.re (come di seguito indicato nel paragrafo riguardante l'ipotetica divisione di quanto facente parte del presente corpo).

Come si specificherà in seguito, la gran parte della superficie del lotto in questione **(della superficie totale pari a ca mq. 2350,00 in quanto una parte del mapp. 2911 non ricade nella presente proprietà imm.re urbana)** è lasciata a verde incolto e abbandonato ed in parte in terra battuta. le modeste

volumetrie presenti sono, come già accennato, un groviglio di strutture in un pessimo stato conservativo; inducono pertanto a valutare la necessità, da parte del futuro fruitore, di procedere con un intervento manutentivo e conservativo di trasformazione delle medesime volumetrie. Sia il fabbricato non residenziale che quello residenziale presenti si dispongono su due livelli fuori terra (quello residenziale ha anche un livello in più fuori terra e costituito da un servizio igienico realizzato nel vano scala, oltre ad un livello sotterraneo che è rappresentato dalla centrale termica anch'essa recuperata nel vano scala). **Ulteriore appunto, di una certa rilevanza, è la presenza di lastre di cemento-amianto ondulate sulla copertura di una porzione consistente del fabbricato non**



residenziale. In sede di valutazione e di adattamento dei valori verrà decurtato il costo presunto della sua rimozione.

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di un contratto di locazione:

- stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €50,000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€ 12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 2 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del presente Lotto n. 1).

Il contratto di locazione è stato inviato, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a €50.000,00 è qui ritenuti congruo ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibile degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, il contratto dovrebbe essere in scadenza il 30.11.2023.

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a € 62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : € 15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = € 62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 10306 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.772,00 Euro, indirizzo catastale: Via Olona snc (Via Olona, 1), piano: T-1, intestato a
con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da Scheda di var. prot. VA0032810 del 01.02.2007 (composta da due parti)
Coerenze: Da Nord ed in senso orario (mappa C.T.) - in un solo lotto: - mapp. 955 - mapp. 2581 - mapp. 4833 - mapp. 4834 - sede stradale di Via Olona in Fagnano Olona - mapp. 954 - mapp. 3643 - mapp. 5530 - mapp. 4318 - mapp. 5529 - mapp. 3806 - mapp. 3805
- La variazione catastale di cui sopra è, in pratica, una denuncia di unità afferente edificata su area di corte (n. 419.1/2007). - il classamento a suo tempo proposto nel 2007 è stato validato d'ufficio (D.M. 701/94). - Ai fini di una corretta continuità storica dell'immobile (nel suo complesso), occorre ricordare anche gli identificativi del Catasto Terreni che, pur dichiarati



PDF Eraser Free

"Enti Urbani" e inseriti in Partita 1, si prestano ad una significativa descrizione di spettanza. L'immobile ricade, al C.T. sui mappali, del fg. logico 9 di Fagnano Olona con i n. 2911 (parte) 0.03.50 - Ente Urbano senza reddito derivante da variazione d'ufficio del 05.04.2017 prot. VA0041876 per attività ex fabbr. rurali (n. 6224.1/2017) e con il n. 10306 0.20.70 - Ente Urbano senza reddito e derivante dal Tipo Mappale del 15.01.2007 prot. VA0008831 .

- foglio 11 particella 2911 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 244,80 Euro, indirizzo catastale: Via Olona snc (Via Olona, 1), piano: T-1-2, intestato a _____ con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da SCHEDA DI VAR PROJ. VA0032324 DEPOSITATA IL 01.02.2007 Coerenze: Da Nord ed in senso orario (mappa C.T.) - in un solo lotto: - a.u.i. stesso mapp. 2911 (altra proprietà) - corte comune (mapp.10306) - corte comune (mapp. 2911)
L'UNITA' IMM.RE E' INDICATA GRAFFATA, PRESSO IL CATASTO DI VARESE, CON IL N. 10306 SUB. 3 Derivante dalla già citata scheda di variazione per ampliamento, diversa distribuz. degli spazi interni (n. 1541.1/2007), successivamente variata d'ufficio in data 09.11.2015 per inserimento dati di superficie. - il classamento a suo tempo proposto nel 2007 è stato validato d'ufficio (D.M. 701/94). - Ai fini di una corretta continuità storica dell'immobile (nel suo complesso), occorre ricordare anche gli identificativi del Catasto Terreni che, pur dichiarati "Enti Urbani" e inseriti in Partita 1, si prestano ad una significativa descrizione di spettanza. L'immobile ricade, al C.T. sui mappali, del fg. logico 9 di Fagnano Olona con i n. 2911 (parte) 0.03.50 - Ente Urbano senza reddito derivante da variazione d'ufficio del 05.04.2017 prot. VA0041876 per attività ex fabbr. rurali (n. 6224.1/2017) e con il n. 10306 0.20.70 - Ente Urbano senza reddito e derivante dal Tipo Mappale del 15.01.2007 prot. VA0008831 .
- foglio 11 particella 10306 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Olona Snc (Via Olona, 1), piano: T, intestato a PARTITA SPECIALE (di proprietà della _____ con sede in Fagnano Olona - 02071050120), derivante da BENE COMUNE NON CENSIBILE PRECOSTITUITO IL 01.02.2007 (prot. VA0032810)
Coerenze: Da Nord ed in senso orario (mappa C.T.) - in un solo lotto: - mapp. 955 - mapp. 2581 - mapp. 4833 - mapp. 4834 - sede stradale di Via Olona in Fagnano Olona - mapp. 954 - mapp. 3643 - mapp. 5530 - mapp. 4318 - mapp. 5529 - mapp. 3806 - mapp. 3805
Come descritto trattasi della porzione esterna non edificata della corte comune di entrambe le due unità imm.ri sopra citate (10306 sub. 2 e 2911 sub. 501 graff. con il 10306 sub. 3), quale bene comune non censibile in partita speciale. - Ai fini di una corretta continuità storica dell'immobile (nel suo complesso), occorre ricordare anche gli identificativi del Catasto Terreni che, pur dichiarati "Enti Urbani" e inseriti in Partita 1, si prestano ad una significativa descrizione di spettanza. L'immobile ricade, al C.T. sui mappali, del fg. logico 9 di Fagnano Olona con i n. 2911 (parte) di sup. 0.03.50 - Ente Urbano senza reddito derivante da variazione d'ufficio del 05.04.2017 prot. VA0041876 per attività ex fabbr. rurali (n. 6224.1/2017) e con il n. 10306 di sup. 0.20.70 - Ente Urbano senza reddito e derivante dal Tipo Mappale del 15.01.2007 prot. VA0008831 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



PDF Eraser Free

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Solbiate Olona, Busto Arsizio, Gorla Maggiore, Cairate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco sovracomunale del Medio Olona.



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PDF Eraser Free

scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ai fini della descrizione e della consistenza del bene immobiliare, si esprimono le superfici, a misura grafica, dei corpi di fabbrica presenti (superficie lorda comm.le da ragguagliare):

- porzione principale del laboratorio (tettoia) - lato Est del lotto - H m mt. 4,30:
mq. 300,00

- porzione secondaria del laboratorio (in parte in muratura) - lato Ovest del lotto - H mt. 4,20 :
mq. 120,00

- porzione lasciata a deposito (in parte in muratura) - lato Ovest (fronte Nord) - H mt. 3,00 (2 piani) :
mq. 140,00

- piccola tettoia posta in aderenza al deposito - lato Ovest - H m mt. 5,50
mq. 25,00

per complessivi : **mq.**

585,00

(TUTTI IN PESSIMO STATO

CONSERVATIVO)

Inoltre la porzione posta a Ovest è interessata da lastre di copertura in cemento-amianto che dovrà essere, a fronte del suo stato conservativo e manutentivo, oggetto di una celere sostituzione.


Per quanto riguarda **il corpo di fabbrica residenziale, attualmente occupato come deposito vario dalla Proprietà, il suo stato conservativo è da definirsi estremamente insufficiente**, dipendente dal mancato uso, per decenni, per la sua effettiva destinazione (residenziale). La sua consistenza residenziale (posta a Nord del lotto) comprende due locali principali per piano, con un servizio





PDF Eraser Free


igienico nell'amezzato della scala nel sottotetto e un vano ripostiglio/C.t. nella stessa scala ma a piano seminterrato (oltre ad un ulteriore ripostiglio oa piano terra). La struttura è in muratura di mattoni pieni e solette di interpiano in laterocemento; serramenti in legno e/o alluminio e vetri; pavimenti in marmettoni e/o in ceramica. Per una rielaborazione dell'uso a residenziale, occorre un rilevante intervento ristrutturativo completo.


Delle Componenti Edilizie:


cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. L'impianto di funzionamento elettrico risulterebbe non funzionante e richiederebbe un intervento manutentivo straordinario. al di sotto della media 


infissi esterni: legno e vetri semplici (per la porzione abitativa); legno e ferro per le parti chiuse del laboratorio e degli accessori realizzati in legno e ferro mediocre 


infissi interni: a battente realizzati in legno impellicciato con specchiature per la porz. abitativa, a soffietto nei servizi del laboratorio al di sotto della media 


manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in mancante. E' PRESENTE CEMENTO-AMIANTO ONDULATO SU UNA COPERTURA A DUE FALDE DEL LABORATORIO (LATO OVEST DELLA PROPRIETA') al di sotto della media 


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco rustico ed in parte a civile al di sotto della media 


pavimentazione esterna: realizzata in cemento. gran parte dell'area esterna è lasciata a verde incolto e abbandonato, in parte in terra (manovra autoveicoli) mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in CEMENTO, MARMETTONI E PARQUET nella porz. abitativa, in battuto di cemento e parte in gres nella parte non residenziale al di sotto della media 


plafoni: realizzati in intonaco a civile per la parte abitativa nella media 

portone di ingresso: ad ante in legno e/o in ferro e legno per la parte non residenziale realizzato in legno e/o ferro, gli accessori presenti sono: irrilevanti mediocre 

protezioni infissi esterni: tapparelle (porz. abitativa) realizzate in legno mediocre 

scale: laterale (porz. abitativa) con rivestimento in marmo. struttura portante in c.a. per il tratto dal P.T. al P.1., in ferro per l'accesso al bagno a P.2. al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: tubazioni a vista ed in parte sottotraccia, la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile. pare che l'impianto sia collegato con quello della proprietà adiacente e mediocre 



PDF Eraser Free

non ricompresa nella presente relazione.

fognatura: tubazioni suborizzontali interrato la reti di smaltimento è realizzata in biologica e pozzo perdente all'interno della proprietà con recapito in pozzo perdente conformità: non rilevabile. occorre procedere con una verifica dell'esistenza o meno della fognatura comunale ed accertarsi della possibilità di poter fornire dell'allaccio alla fognatura comunale della proprietà (ovvero verificare se l'immobile è già allacciato)

mediocre 

gas: autonomo (per la porz. residenziale) NON FUNZIONANTE con alimentazione a gas metano (ATTUALMENTE SENZA ALLACCIO) conformità: non conforme. Come per la fornitura dell'energia elettrica, anche la fornitura del combustibile è legata, probabilmente, alla proprietà produttiva adiacente. L'impianto è comunque in disuso da parecchi anni. SI DOVRA' PROCEDERE CON UN NUOVO ALLACCIO INDIPENDENTE ALLA RETE STRADALE DI VIA OLONA

mediocre 

termico: autonomo NON FUNZIONANTE con alimentazione in gas metano (attualmente privo di allaccio e fornitura) i diffusori sono in caloriferi in alluminio conformità: non rilevabile. vedasi quanto riportato nel dettaglio del combustibile

mediocre 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato gettato in opera con parapetto in ferro verniciato

al di sotto della media 

copertura: a falde costruita in legno. in alcune zone della parte non residenziale la sua condizione è estremamente mediocre.

al di sotto della media 

solai: latero cemento per la porz. abitabile, in c.a. e in parte in legno nella parte non residenz.

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura

al di sotto della media 

travi: costruite in in c.a. per la parte abitativa e per una porz. della produz., in parte anche con travature d'acciaio

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

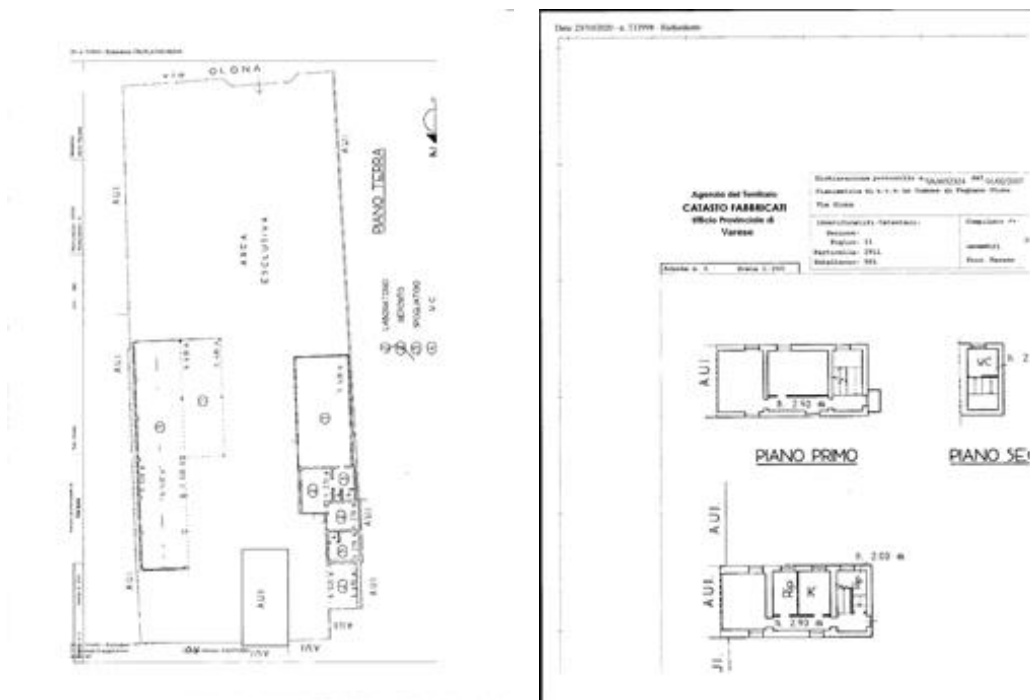
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
struttura / tettoia in ferro e manto di copertura in tegole (lato Est del Lotto)	300,00	x	100 %	=	300,00	
struttura / tettoia in ferro, muratura, e manto di copertura						



PDF Eraser Free

in fibro cemento (latostruttura / tettoia in ferro e manto di copertura in tegole (lato Ovest del Lotto)	120,00	x	100 %	=	120,00
deposito (su due livelli) in muratura - lato Ovest del lotto	140,00	x	100 %	=	140,00
tettoia posta in aderenza al deposito (lato Ovest)	25,00	x	60 %	=	15,00
terreno scoperto (sup. compl.va cop./scop. 2350,00 mq. - sup. coperta per mq. 660,00) = mq. 1690,00	1.690,00	x	3 %	=	50,70
porzione di casa di civile abitazione (attualmente utilizzato come deposito vario) PER I COMPLESSIVI DUE LIVELLI	150,00	x	150 %	=	225,00
Totale:	2.425,00				850,70

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate - in parte e rielaborate per lo stato di degrado dell'immobile - dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 100,00 e i 200,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale) per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dei due anni passati, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, entrambi i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla **reale consistenza (e allo stato conservativo)**, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra € 100,00 e € 150,00 PER IL LABORATORIO E PER LA PORZIONE ABITATIVA (quest'ultima ragguagliata e riproporzionata), proprio per lo stato conservativo dell'intero complesso. **Ai fini di una equa valutazione, parzialmente differente, della porz. non abitativa e di quella invece abitativa, la sup. lorda della casa viene incrementata del 50% rispetto a quella del laboratorio, al fine di rivalutare - una volta e mezza - il valore della medesima residenza rispetto al valore della porz. non abitabile** (pur rimarcando lo stato conservativo mediocre di entrambe le superfici, residenziale e non).

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi, cantine e area esterna) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari non residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è



PDF Eraser Free

prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.

- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Fagano Olona, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

- **La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.**
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (nell'immediata periferia Sud del territorio comunale di Fagnano Olona), ben servita dalle infrastrutture principali e secondari prossime a Solbiate Olona.
- Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.
- L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza residenziale. I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:
 - l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna).
 - una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi dei corpi di fabbrica.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in € 150,00 (Euro centocinquanta/00) sia per la porzione produttiva che per quella residenziale (quest'ultima debitamente ragguagliata come già accennato).

Si Applicherà il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra e, in ultimo determinando una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde.

- A fronte della particolarità della proprietà immobiliare della presente stima, dipendente dalla presenza di una porzione residenziale e di una porzione, maggioritaria, di laboratorio e depositi vari (come detto entrambi in pessimo stato conservativo) e con particolare riferimento alla localizzazione retrostante (rispetto l'accesso alla strada) di quella residenziale, un differente ragionamento (cessione separata casa e laboratorio) comporterebbe ad una limitazione dell'uso dell'intero lotto, al fine di garantire un adeguato accesso e scarico - indipendente - alla porzione residenziale. Troppo oneroso e poco appetibile per la casa stessa. Pertanto, come già esposto sopra, si è valutato di stimare - nel loro complesso - le due porzioni (residenziale e non), mantenendo un unico lotto della proprietà immobiliare in esame.
- Una ulteriore verifica economica della proprietà imm.re è quella di preventivare - in via puramente indicativa - una probabile e differente volontà, da parte dell'assegnatario/acquirente, che preveda una completa trasformazione dell'area, procedendo con una demolizione totale delle volumetrie presenti. Tenuto conto che l'area ricade in area fabbricabile, con una definizione di Pgt come "T2" (ambito territoriale della Città consolidata, con una gamma funzionale GF2 "attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, **la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale appartenenza**) è altrettanto corretto preventivare la trasformazione urbanistica del lotto, ove gli indici ammessi sono di ca 1 mc/mq per l'indice volumetrico (DE: 0,26 mq/mq. e If: 0,33 mq/mq., una sup. copribile pari al 30% dell'intera area e, non meno importante, una altezza massima consentita di mt. 10,50 (ca 3 piani fuori terra). In via puramente indicativa e di verifica di quanto qui stimato, la valutazione di questo ipotetico intervento potrebbe essere così esposta: mq. 2350,00 dell'intero lotto x €70,00 / mq. (stima unitaria dell'area edificabile per gli indici sopra esposti) = €164.500,00 a cui si dovrà detrarre i costi della demolizione per €



PDF Eraser Free

80.000,00 ca (€ 30.000,00 per il cemento amianto di copertura e mc. 2000,00 ca volumetrie esistenti v/p x €25,00 / mc. v/p = €50.000,00 ca) per una differenza pari a €84.500,00, quale valutazione di massima dell'area che, per quanto qui esposto (€ 87.920,00), espone la correttezza della valutazione di cui alla presente relazione.

- E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di un contratti di locazione:

- stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a € 50.000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€ 12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 2 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del presente Lotto n. 1).

Il contratto di locazione è stato inviato, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a € 50.000,00 è qui ritenuti congrui ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibile degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, il contratto dovrebbe essere in scadenza il 30.11.2023.

- La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a €62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : €15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : €990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + €12.000,00 = €62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

- **Si applicherà la dovuta e congrua riduzione dipendente dalla locazione.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 850,70 x 150,00 = 127.605,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
rimozione della copertura in cemento-amianto della porzione di laboratorio lato Ovest (ca 120 mq.)	-30.000,00
ripristino della recinzione ove mancante su lato Est, oltre alla chiusura del portone di collegamento con il capannone adiacente) , ca 50 mq.	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **87.605,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **87.605,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate - in parte e rielaborate per lo stato di degrado dell'immobile - dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 100,00 e i 200,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale) per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dei due anni passati, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, entrambi i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza (e allo stato conservativo), alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra € 100,00 e € 150,00 PER IL LABORATORIO E PER LA PORZIONE ABITATIVA (quest'ultima ragguagliata e riproporzionata), proprio per lo stato conservativo dell'intero complesso. Ai fini di una equa valutazione, parzialmente differente, della porz. non abitativa e di quella invece abitativa, la sup. lorda della casa viene incrementata del 50% rispetto a quella del laboratorio, al fine di rivalutare - una volta e mezza - il valore della medesima residenza rispetto al valore della porz. non abitabile (pur rimarcando lo stato conservativo mediocre di entrambe le superfici, residenziale e non).



Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi, cantine e area esterna) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari non residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Fagano Olona, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (nell'immediata periferia Sud del territorio comunale di Fagnano Olona), ben servita dalle infrastrutture principali e secondari prossime a Solbiate Olona.

Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna).
- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi dei corpi di fabbrica.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in €150,00 (Euro centocinquanta/00) sia per la porzione produttiva che per quella residenziale (quest'ultima debitamente ragguagliata come già accennato).

Si Applicherà il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra e, in ultimo determinando una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde.

A fronte della particolarità della proprietà immobiliare della presente stima, dipendente dalla presenza di una porzione residenziale e di una porzione, maggioritaria, di laboratorio e depositi vari (come detto entrambi in pessimo stato conservativo) e con particolare riferimento alla localizzazione retrostante (rispetto l'accesso alla strada) di quella residenziale, un differente ragionamento (cessione separata casa e laboratorio) comporterebbe ad una limitazione dell'uso dell'intero lotto, al fine di garantire un adeguato accesso e scarico - indipendente - alla porzione residenziale. Troppo oneroso e poco appetibile per la casa stessa. Pertanto, come già esposto sopra, si è valutato di stimare - nel loro complesso - le due porzioni (residenziale e non), mantenendo un unico lotto della proprietà immobiliare in esame.

Una ulteriore verifica economica della proprietà imm.re è quella di preventivare - in via puramente indicativa - una probabile e differente volontà, da parte dell'assegnatario/acquirente, che



preveda una completa trasformazione dell'area, procedendo con una demolizione totale delle volumetrie presenti. Tenuto conto che l'area ricade in area fabbricabile, con una definizione di Pgt come "T2" (ambito territoriale della Città consolidata, con una gamma funzionale GF2 "attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale appartenenza) è altrettanto corretto preventivare la trasformazione urbanistica del lotto, ove gli indici ammessi sono di ca 1 mc/mq per l'indice volumetrico (DE: 0,26 mq./mq. e If: 0,33 mq./mq., una sup. copribile pari al 30% dell'intera area e, non meno importante, una altezza massima consentita di mt. 10,50 (ca 3 piani fuori terra). In via puramente indicativa e di verifica di quanto qui stimato, la valutazione di questo ipotetico intervento potrebbe essere così esposta: mq. 2350,00 dell'intero lotto x €70,00 / mq. (stima unitaria dell'area edificabile per gli indici sopra esposti) = €164.500,00 a cui si dovrà detrarre i costi della demolizione per €80.000,00 ca (€30.000,00 per il cemento amianto di copertura e mc. 2000,00 ca volumetrie esistenti v/p x €25,00 / mc. v/p = €50.000,00 ca) per una differenza pari a €84.500,00, quale valutazione di massima dell'area che, per quanto qui esposto (€87.920,00), espone la correttezza della valutazione di cui alla presente relazione.

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di un contratto di locazione:

- stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €50.000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 2 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del presente Lotto n. 1).

Il contratto di locazione è stato inviato, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a €50.000,00 è qui ritenuti congruo ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibile degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, il contratto dovrebbe essere in scadenza il 30.11.2023.

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a €62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : €15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = €990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : €990.927,00 x 0,10 x 0,60 = €59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a €50.000,00 + €12.000,00 = €62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).



Si applicherà la dovuta e congrua riduzione dipendente dalla locazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Fagnano Olona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	850,70	0,00	87.605,00	87.605,00
				87.605,00 €	87.605,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nel ricordare i fabbricati (artigianali/produttivi) presenti sul lotto e anche la porzione di casa a destinazione residenziale, si esprime la seguente valutazione che ci spinge a non prendere in considerazione una divisibilità e/o un frazionamento della proprietà qui stimata. La localizzazione della porzione abitativa e la sua specifica consistenza, all'interno della proprietà, indica che la stessa dovrà seguire l'intero lotto di cui è parte, evitando uno sconveniente scollegamento e distacco dalla medesima proprietà imm.re; proprio in funzione della sua posizione centrale (rispetto ai confini Est e Ovest) e totalmente distante dall'unico accesso (pedonale e carroio) della medesima proprietà. Una ipotetica divisione richiederebbe una divisione anche dell'area esclusiva in assegnazione alla casa, ovvero di una porzione di area da gestire in modo comune/condominiale che, ovviamente, porterebbe delle limitazioni di un certo rilievo per eventuali utilizzazioni della porzione maggioritaria e adibita a produzione varia. Oltretutto necessiterà precludere anche una porzione esclusiva pertinenziale alla casa che, unito a quanto già esposto, ridurrebbe ulteriormente l'appetibilità commerciale dell'intero lotto originario, nel suo complesso (laboratori e casa). Pertanto, a fronte di queste personali valutazioni oggettive, **non si tiene conto di eventuali divisioni e/o frazionamenti di sorta per il lotto qui stimato.**

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 4.380,25
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 15.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.224,75



PDF Eraser Free**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 3.411,24
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.813,51
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.813,51



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a FAGNANO OLONA Via Olona 7, della superficie commerciale di **2.035,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità produttiva posta nell'immediata periferia Sud di Fagnano Olona, in prossimità di terreni e immobili in Comune di Solbiate Olona. L'accesso e scarico avviene, tramite passo carraio e pedonale, dal civ. 7 della Via Olona di Fagnano Olona. La sua edificazione è avvenuta a più riprese, inizialmente tra gli anni '50 e '60 del Secolo scorso. Uno degli ultimi interventi manutentivi (parziale) è avvenuto negli anni '90 (sempre del Secolo scorso). Al suo interno è attualmente esercitata l'attività dell'Esecutato (Società proprietaria dell'immobile). La sua struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato gettato in opera e/o in acciaio con travature; lo stesso dicasi per le coperture della porzione produttiva che, in gran parte sono in laterocemento gettato in opera, in parte a volte ed in parte a soletta piana (alcune porzioni sono costituite a falde inclinate). Quasi la totalità delle coperture presenti hanno il manto di copertura in lastre grecate in lamiera, alcune con lastre di cemento-amianto ed altre, secondo quanto riferitoci da uno dei Soci titolari, sono il lastre di cemento-amianto ricoperte con lastre in lamiera (porz. a due falde sul lato Nord del Lotto). In merito a questo particolare problema dell'immobile, occorre rilevare che la quantità di cemento-amianto in copertura è assai consistente. La parte produttiva ha varie tipologia di pavimentazione interna, con aree in gres e la stragrande porzione della medesima in pavimento in cemento, in parte del tipo industriale e, nella zona uffici, in ceramica e in parquet (a piano primo). Gli impianti presenti sono quello elettrico (forza motrice e illuminazione, in parte utilizzato anche per il funzionamento di areotermi a parete), quello di riscaldamento per la zona uffici (posta in aderenza al confine Nord/Est ed in corpo staccato rispetto alla gran parte delle zone produttive) funzionante con elementi fan-coils e elementi a pareti (anche per il raffrescamento estivo dell'area direzionale). Ogni reparto, da quello operativo a quello della direzione/uffici è dotato di servizi igienici e spogliatoi per le maestranze. Le zone produttive e di deposito sono chiaramente utilizzate dall'attività e, pertanto, si presentano in uno stato conservativo al limite della sufficienza; la zona uffici è, al contrario, ben curata e in un discreto stato manutentivo. Per la parte produttiva, proprio per l'edificazione avvenuta in diversi momenti, le altezze interne riscontrabili sono differenti, si passa dai mt. 7,65 del corpo di fabbrica centrale ai mt. 7,50, 5,30 e 5,70 nei reparti posti in aderenza ai confini Nord e Ovest.

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di due contratti di locazione:

- il **primo** stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza **06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023**; il **canone di locazione annuo**, riportato nel titolo, è pari a **€50,000,00** da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 1 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del solo Lotto n. 1).

- il **secondo** registrato il 23.11.2006 al n. 793 - serie 3 T (...) con decorrenza **01.01.2006 e durata sino al 31.12.2011, prorogabile sino al 31.12.2017 (come da contratto, ed è probabile che sia tuttora in essere sino al 31.12.2023)**; il **canone di locazione annuo**, riportato nel titolo, è pari a **€ 12,000,00** (oltre Iva). Il contratto di locazione qui citato interessa solo una porzione del corpo di fabbrica destinato a uffici.

Entrambi i contratti di locazione sono stati inviati, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare



PDF Eraser Free

che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 qui trattato (nella sua completezza) - **sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.**

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a €50.000,00 (il primo) e €12.000,00 (il secondo) sono qui ritenuti congrui ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibili degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, i due contratti dovrebbero essere in scadenza il 30.11.2023 (il primo) e scaduto il 31.12.2017 (anche se è probabile che sia stato prorogato, tacitamente, sino al 31.12.2023).

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a €62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : €15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = €990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : €990.927,00 x 0,10 x 0,60 = €59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a €50.000,00 + €12.000,00 = €62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 7.00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2581 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 15.729,00 Euro, indirizzo catastale: Via Olona, 9 (corretto è il civ. 7 e non il 9), piano: T-1, intestato a _____ on sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da dichiaraz. docfa di var. del 16.02.2006 n. VA0062592 per ampliamento di quanto già censito al n. 2581 sub. 1

Coerenze: (da Nord ed in senso orario con rif. mappa C.T.): - accesso privato con al di là i mapp. 940, 941 - altra u.i. (altra proprietà) di cui al medesimo mapp. 2581 - vicinale (Via Olona) - mapp. 2998 - mapp. 4833 - mapp. 10306 (Lotto 1 di cui alla presente relaz.) - mapp. 955

Si conferma che il civ. 9, presente in banca dati, non è corretto perché indica una proprietà non ricadente nella presente relazione (pur facente parte del medesimo mapp. 2581). Il civ. corretto è pertanto il n. 7. Ai fini della continuità storica l'ex u.i. n. 2581 sub. 1 (ora identificata con il n. 2581 sub. 6, è stata oggetto di prec. var. del 10.05.2005 per tratt. var. err. om. (istanza n. 209720/05) di cui al prec. prot. n. 6391.1/1996. Presso il C.T. di Fagnano Olona la presente u.i. insiste sul mapp. 2581 (parte) in quanto su detto mappale (in merito al C.T.) insiste anche la proprietà imm.re posta a Est di quella di cui alla presente che, ovviamente, è esclusa dal Pignoramento a margine.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.035,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 349.976,38
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 332.477,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 332.477,56
Data della valutazione:	21/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **.....** in Glarrate (VA) V. Damiano Chiesa, 3 con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 11/12/2017, con scadenza il 30/11/2023, registrato il 14/12/2017 a Agenzia Entrate ai nn. 003483 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 50000.

L'importo del canone sopraindicato, come da contratto di locazione allegato alla presente, non specifica se tale importo è comprensivo o meno dell'Imposta IVA.

Il recapito/sede dell'Inquilino è dedotto dal contratto di locazione stesso.

L'intera proprietà imm.re è attualmente utilizzata dalla Società per l'attività produttiva in essere, specificatamente una meccanica di produzione.

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di due contratti di locazione:

- il primo stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T (**quello predominante che comprende anche il Lotto n. 1 della presente perizia e che riguarda l'utilizzatore riscontrato in sede di sopralluogo**) con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €50,000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€ 12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 1 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del solo Lotto n. 1).

- il secondo (**allegato anch'esso alla presente**) registrato il 23.11.2006 al n. 793 - serie 3 T (ID. **.....**) con decorrenza 01.01.2006 e durata sino al 31.12.2011, prorogabile sino al 31.12.2017 (come da contratto, ed è probabile che sia tuttora in essere sino al 31.12.2023); il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €12,000,00 (oltre Iva). Il contratto di locazione qui citato interessa solo una porzione del corpo di fabbrica destinato a uffici.

Entrambi i contratti di locazione sono stati inviati, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 qui trattato (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a € 50.000,00 (il primo) e € 12.000,00 (il secondo) sono qui ritenuti congrui, ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibili degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, i due



PDF Eraser Free

contratti dovrebbero essere in scadenza il 30.11.2023 (il primo) e scaduto il 31.12.2017 (anche se è probabile che sia stato prorogato, tacitamente, sino al 31.12.2023).

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a € 62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : € 15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = € 62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

L'Esecutato ci ha fornito tutta la Sua disponibilità per poter visionare, unitamente al Tecnico della Spett.le GIVG, l'immobile, durante il regolare sopralluogo prefissato che è avvenuto lo scorso 19.11.2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 03.11.2020 lo scrivente ha ricevuto una comunicaz. pec da parte delle Cancellaria delle Esec. Imm.ri del Tribunale di Busto A. con la quale segnalava il **deposito dell'intervenuto** quale:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio per un credito in via privilegiata ipotecaria per €91.250,69 e in via chirografaria per €12.224,57.

I beni immobiliari richiamati catastalmente nelle formalità sono da ritenere corretti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/2008 a firma di Dott. Adalberto Ferrari di Busto A. ai nn. 236281/13352 di repertorio, iscritta il 17/07/2008 a Milano II ai nn. 94313/23617, a favore di Banca Di Legnano Spa con sede in Legnano - 09492720157, contro _____ con

sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da ipoteca volontaria per apertura di credito.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 900000.



PDF Eraser Free

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a alla u.i. di cui al presente Lotto 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/11/2008 a firma di Dott. Adalberto Ferrari di Busto A. ai nn. 236437/13453 di repertorio, iscritta il 27/11/2008 a Milano II ai nn. 184339/35516, a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Bologna - 02843911203, contro con sede in

Fagnano Olona - 02071050120, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a alla u.i. di cui al presente Lotto n. 2.

L'atto di pignoramento immobiliare, in sede di citazione del titolo, richiama anche il mutuo fondiario (quale ipoteca volontaria / Banca di Roma Spa) del 13.09.2007 N. 235746/12969 del dott. A. Ferrari di Busto A. (trascr. 21.09.2007 n. 142672/37790) ed antecedente a quello qui citato. Di contro il sopra richiamato titolo (ipoteca volontaria) del 2007 ed contestuale all'acquisizione del bene, è riportato nella relazione notarile in atti che, chiaramente lo richiama per l'acquisto dell'immobile di cui al Lotto 1 della presente relazione avvenuta, appunto, il 13-09-2007.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2020 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 2099 di repertorio, trascritta il 23/07/2020 a Milano II ai nn. 79830/50050, a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, contro con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da

verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a ad entrambi gli immobili del presente lotto n. 2 e di quelli costituenti il Lotto n. 1

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

decreto ingiuntivo, stipulata il 16/11/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6256 di repertorio, trascritta il 07/06/2018 a Milano II ai nn. 74143/12945, a favore di Grafinda Spa in liquidazione ed in concordato preventivo con sede in Lissone - 06305570159, derivante da decreto ingiuntivo del 16.11.2017 Tribunale di Monza rep. 6256.

La formalità è riferita solamente a ad entrambi gli immobili del presente lotto n. 2 e di quelli costituenti il Lotto n. 1.

Sorte capitale: €46.356,00; ipoteca di €58.000,00

decreto ingiuntivo, stipulata il 24/05/2018 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 3064 di repertorio, trascritta il 14/03/2019 a Milano II ai nn. 31778/5543, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio - 0053810149, contro con sede in Fagnano

Olona - 02071050120, derivante da decreto ingiuntivo del 24.05.2018 rep. 3064 Tribunale di Busto A..

La formalità è riferita solamente a ad entrambi gli immobili del presente lotto n. 2 e di quelli costituenti il Lotto n. 1.

Sorte capitale: €59.934,39; ipoteca di €75.000,00

decreto ingiuntivo, stipulata il 15/10/2018 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 5827 di repertorio, trascritta il 18/04/2019 a Milano II ai nn. 50038/8896, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio - 0053810149, contro con sede in Fagnano

Olona - 02071050120, derivante da decreto ingiuntivo n. 5827 del Tribunale di Busto A. del 15.10.2018.

La formalità è riferita solamente a ad entrambi gli immobili del presente lotto n. 2 e di quelli costituenti il Lotto n. 1.

Sorte capitale: €11.130,30; ipoteca di €20.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Preme sottolineare la situazione degli adeguamenti e dei relativi e presunti costi sopra esposti; sia per quanto riguarda le difformità riscontrate (catastali e edilizio-urbanistiche) sia per il necessario adeguamento degli impianti presenti. Ulteriore appunto, più volte evidenziato, è la presenza di porzioni di copertura in cemento-amianto che, a fronte delle vigenti disposizioni, richiederebbe una definitiva sostituzione per la bonifica del sito dall'amianto presente da sempre e anche nel rispetto della salubrità degli ambienti di lavoro a favore delle maestranze.

Le opere da eseguire e gli interventi di bonifica della copertura sono stati ampiamente detratti dal valore del bene immobiliare, al fine di garantire, per quanto possibile, che l'acquirente possa affrontarli in futuro.

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di due contratti di locazione:

- il primo stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a € 50,000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€ 12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 1 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del solo Lotto n. 1).

- il secondo registrato il 23.11.2006 al n. 793 - serie 3 T (ID. TELEM. D1406T000797000MD) con decorrenza 01.01.2006 e durata sino al 31.12.2011, prorogabile sino al 31.12.2017 (come da contratto, ed è probabile che sia tuttora in essere sino al 31.12.2023); il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a € 12,000,00 (oltre Iva). Il contratto di locazione qui citato interessa solo una porzione del corpo di fabbrica destinato a uffici.

Entrambi i contratti di locazione sono stati inviati, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 qui trattato (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività, pur rimarcando l'utilizzo infruttifero del Lotto n. 1.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a € 50.000,00 (il primo) e € 12.000,00 (il secondo) sono qui ritenuti congrui; pur suscettibili degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, i due contratti dovrebbero essere in scadenza il 30.11.2023 (il primo) e scaduto il 31.12.2017 (anche se è probabile che sia stato prorogato, tacitamente, sino al 31.12.2023).

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a € 62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : € 15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere parametrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = € 62.000,00.



PDF Eraser Free

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

Ulteriore appunto è la "Concessione di servitù inamovibile per l'esercizio di cabina elettrica" tra l'Esecutato e l'Enel Distribuzione Spa, il tutto stipulato per la cabina ultimata nel 2006 e posta sul confine Sud della proprietà, antistante la Via Olona di Fagnano Olona.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di provenienza l'u.i. veniva descritta con i seg. identificativi: fg. 11 di Fagnano Olona - n. 2581/sub. 1; con pratica di variazione del 16.03.2006 n. VA0062592 la medesima u.i. veniva ridefinita, catastalmente, con fg. 11 di Fagnano Olona - n. 2581/sub. 6 (attuale identificazione catastale). Si ricorda l'atto notarile di modifica di Società in nome collettivo del 25.05.2001 n. 228622 di rep. del dott. Adalberto Ferrari Notaio in Busto A., con cui la proprietaria
) è diventata:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

con sede in Fagnano Olona - 02071050120 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/12/1997 a firma di Dott. Adalberto Ferrari di Busto A. ai nn. 222731 di repertorio, registrato il 08/01/1998 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 3 SERIE IV, trascritto il 13/01/1998 a Milano II ai nn. 1257/934.

Il titolo è riferito solamente a alla u.i. di cui al presente lotto 2 della presente relazione.

Si ricorda l'atto notarile di modifica di Società in nome collettivo del 25.05.2001 n. 228622 di rep. del dott. Adalberto Ferrari Notaio in Busto A., con cui la proprietaria diventa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La porzione predominante è stata realizzata antecedentemente il 01.09.1967 (come riportato anche nell'atto notarile di provenienza dell'Esecutato) e, successivamente a tale data, sono stati richiamati gli atti abilitativi di cui sopra. **L'accesso da parte dello scrivente, presso l'Ufficio Tecnico di Fagnano Olona, è avvenuto - purtroppo - solo lo scorso 16.12.2020, anche per il problema sanitario contingente;** occorre rilevare che parte della documentazione non è stata possibile estrarla dall'archivio dell'uff. tecnico comunale. Le discordanze di un certo rilievo sono descritte in sede di conformità (pur ricordando che il 05.07.2007 è stata rilasciate regolare certificaz. di agibilità del complesso).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 32 / 1968, per lavori di ampliamento capannone in ferro, rilasciata il 27/02/1968 con il n. 32 / 1968 di protocollo

Condono Edilizio ex L. 47/85 e succ. modificaz. ed integraz. N. Condono 4606 / 1986, rilasciata il 31/10/1997 con il n. 4606 / 1986 di protocollo

Condono Edilizio ex L. 47/85 e succ. modificaz. ed integraz. N. Condono n. 5928 / 1990, rilasciata il 31/10/1997 con il n. 5928 / 1990 di protocollo



Concessione edilizia N. **22 / 1997**, intestata a _____ per lavori di intervento di ristrutturazione edilizia degli edifici produttivi, agibilità del 05/07/2007 con il n. 5411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al fabbricato di cui al presente Lotto n. 2

Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del Dpr 380/2001 N. **123 / 2003**, intestata a _____ per lavori di modifica cabina elettrica e recinzione fronte strada.

Il titolo è riferito solamente a al complesso di cui al presente Lotto 2.

Modificata e richiamata nella DIA n. 086/2006

Sanatoria / accertamento di conformità N. **44 / 2004 (Condomo Edilizio)**, intestata a _____ per lavori di Condomo Edilizio per accertamento di conformità ai sensi della L. 326/2003 e L.R. 31/2004 (facciata di porzione di capannone e copertura), presentata il 07/12/2004 con il n. 28411 di protocollo, rilasciata il 23/01/2007 con il n. 44/2004 di protocollo, agibilità del 05/07/2007 con il n. 5411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alla porzione di cui al presente Lotto n. 2

Sanatoria / accertamento di conformità N. **45 / 2004 (Condomo Edilizio)**, intestata a _____, per lavori di Condomo Edilizio per accertamento di conformità ai sensi della L. 326/2003 e L.R. 31/2004 (trasformazione, ristrutturazione zona uffici), presentata il 07/12/2004 con il n. 28412 di protocollo, rilasciata il 23/01/2007 con il n. 45/2004 di protocollo, agibilità del 05/07/2007 con il n. 5411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al complesso di cui al presente Lotto 2

Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 41 e seg. della L.R. 12/2005 (verifiche e accertamento ai sensi c. 8 art. 42 L.R. 12/05) N. **086 /2006**, intestata a _____ per lavori di modifica cabina elettrica e recinzione fronte strada, presentata il 08/06/2006 con il n. 13721 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al complesso di cui al presente Lotto 2.

L'Amm.ne comunale di Fagnano Olona, con lettera del 14.11.2006 prot. 25002 prendeva atto dell'assentibilità della pratica quale var. della prec. n. 129/2003. La presente pratica edilizia è stata anche integrata il 23.10.2006 (prot. 23957), 06.11.2006 (prot. 25002)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C/C n. 19 del 30.06.2014 (Burl n. 47 del 19.11.2014) - ulteriore delibera C/C n. 32 del 11.04.2016 (Burl n. 36 del 07.09.2016), l'immobile ricade in zona area monofunzionale AMF1 "attività secondarie intercluse". Norme tecniche di attuazione ed indici: attività produttive esistenti localizzate in ambiti urbani, la cui tipologia esistente è ammessa con ampliamento di SIp e con una sup. coperta de lotto ammessa del 30%. Il titolo è riferito solamente al al presente Lotto 2 (area industriale e relativo complesso produttivo)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il complesso industriale, durante il sopralluogo effettuato, ha evidenziato - anche visivamente - delle lacune che, come ampiamente indicato nelle verifiche di conformità sopra citate, implicano dei costi non indifferenti che, oltre ai soliti impianti (elettrico e riscaldamento), hanno una certa incidenza, per ns. esperienza, nel campo di messa in sicurezza del complesso nei confronti della Prevenzione Incendi e nel reperimento del conseguente C.P.I. che, in questi ultimi anni, ha avuto modo di migliorarsi sotto l'aspetto della sicurezza nel suo complesso ma, ovviamente, il "rovescio della medaglia" è rappresentato dai costi connessi alla sistemazione e al reperimento del necessario CPI. Lo stabilimento, pur evidenziando tutto quanto a suo tempo realizzato per la messa in sicurezza, ha comunque un adeguamento "datato", lo stato contingente dell'attività di questi ultimi anni evidenzia, chiaramente, un certo abbandono e una mancata manutenzione (anche periodica ed essenziale) di tutto lo stabilimento nel suo complesso. Ulteriore appunto, di



PDF Eraser Free

una certa rilevanza, è costituito dall'attuale mancanza di allacciamento alla rete metanifera pubblica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le porzioni di fabbricati demoliti (accessori fronte strada e lato Ovest sempre in prossimità della strada di accesso, la tettoia/accessorio posto in prossimità del cancello e all'interno della proprietà; adeguamento dell'attuale consistenza della cabina elettrica e degli accessori adiacenti (fronte strada) e, in ultimo, la porzione del volume sottostante la tettoia esistente su fronte Ovest interno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità per demolizioni parziali e trasformazioni dei corpi di fabbrica sopra citati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica di accertamento di conformità (Pdc in sanatoria) per le difformità descritte, oltre oneri per il tecnico abilitato ed incaricato (oneri fiscali e oneri urbanizzativi e oblazione): €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a all'aggiornamento dello stato di fatto presso l'Amm.ne comunale con un accertamento di conformità (Pdc in sanatoria).

Le presenti disposizioni in materia edilizio-urbanistico saranno anche le indicazioni da seguire per quanto esposto per la regolarizzazione catastale che, conseguentemente, sarà adeguata e sistemata per le definitive decisioni in merito alla parte urbanistico-edilizia del complesso. La questione della presenza del cemento-amianto in copertura è stata valutata a parte in sede di adeguamento del valore dell'immobile.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - presso il Catasto Terreni e, in particolare nella mappa, risulterebbero delle piccole porzioni di corpi di fabbrica che, nello stato attuale, non sono presenti (tettoia ingresso e accessori sul lato Ovest in prossimità del fronte strada), oltre all'adeguamento e alla trasformazione della porzione fronte strada e oggi individuata dalla centrale elettrica e dai relativi accessori. Al catasto fabbricati si dovrà procedere, successivamente alla sistemazione della mappa e all'aggiornamento della medesima per la conformazione dei corpi di fabbrica esistenti, alla sistemazione della relativa planimetria catastale con una pratica docfa che, inevitabilmente, richiederà anche un nuovo classamento della medesima unità imm.re.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: elaborazione e stesura della variazione catastale al Catasto Terreni con nuovo Tipo mappale, successiva pratica Docfa da inviare al Catasto Fabbricati per la conseguente correzione di quanto rappresentato nella planimetria con quanto realmente presente oggi in loco (si dovrà procedere anche con una nuova valutazione fiscale per la



PDF Eraser Free

rielaborazione del classamento in atti)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale completa al C.T. (tipo mappale di aggiornamento mappa per demoliz. e conseguente pratica docfa al C.F. (oneri del professionista abilitato, accessori di legge e diritti catastali): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a quanto sopra indicato .

Lo stato di difformità tra la parte catastale e lo stato di fatto sarà anche oggetto di corrispondenza con la parte Urbanistica a suo tempo autorizzata dall'Amm.ne Comunale e/o oggetto di adeguamento conseguente (accertamento di conformità)

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Fatto salvo quanto esposto nella conformità edilizia (ovviamente legato anche all'aspetto urbanistico)

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA



PDF Eraser Free**Conformità tecnica impiantistica:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti presenti e a fronte dello stato conservativo accertato occorre anche tener conto di affrontare le spese per la messa in sicurezza e per la verifica periodica dei macchinari fissi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: intervento degli operatori dei vari settori impiantistici (idraulico ed elettricista) al fine di addivenire ad una certificazione di conformità e/o di verifica di sicurezza dei medesimi impianti. (VERIFICA A PARTE PER L'ATTUALE ANTINCENDIO DELL'IMMOBILE ED ALL'EVENTUALE ADEGUAMENTO DEL C.P.I.); riformulazione di una certificazione di conformità per la richiesta della "nuova" fornitura di gas metano.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento impianti, certificazioni, verifica ed eventuale adattamento prevenzione incendi, spese dei tecnici che interverranno (VV.FF. e ex L. 10/91 - 46/90), ripristino ex novo di fornitura di gas metano per l'intero complesso.: €40.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a ala reperimento delle verifiche degli impianti stabilmente fissi e per quanto concernente la Prevenzione Incendi.

La determinazione degli oneri sopra esposti riguardano la complessità di verifica e di certificazione degli impianti, comprensivo di un presunto costo di adattamento e regolamentazione sotto l'aspetto di prevenzione incendi dell'attività in essere.



BENI IN FAGNANO OLONA VIA OLONA 7

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a FAGNANO OLONA Via Olona 7, della superficie commerciale di **2.035,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità produttiva posta nell'immediata periferia Sud di Fagnano Olona, in prossimità di terreni e immobili in Comune di Solbiate Olona. **L'accesso e scarico avviene, tramite passo carraio e pedonale, dal civ. 7 della Via Olona di Fagnano Olona.** La sua edificazione è avvenuta a più riprese, inizialmente tra gli anni '50 e '60 del Secolo scorso. Uno degli ultimi interventi manutentivi (parziale) è avvenuto negli anni '90 (sempre del Secolo scorso). Al suo interno è attualmente esercitata l'attività dell'Esecutato (Società proprietaria dell'immobile). La sua struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato gettato in opera e/o in acciaio con travature; lo stesso dicasi per le coperture della porzione produttiva che, in gran parte sono in laterocemento gettato in opera, in parte a volte ed in parte a soletta piana (alcune porzioni sono costituite a falde inclinate). Quasi la



totalità delle coperture presenti hanno il manto di copertura in lastre grecate in lamiera, alcune con lastre di cemento-amianto ed altre, secondo quanto riferitoci da uno dei Soci titolari, sono le lastre di cemento-amianto ricoperte con lastre in lamiera (porz. a due falde sul lato Nord del Lotto). In merito a questo particolare problema dell'immobile, occorre rilevare che la quantità di cemento-amianto in copertura è assai consistente. La parte produttiva ha varie tipologie di pavimentazione interna, con aree in gres e la stragrande porzione della medesima in pavimento in cemento, in parte del tipo industriale e, nella zona uffici, in ceramica e in parquet (a piano primo). Gli impianti presenti sono quello elettrico (forza motrice e illuminazione, in parte utilizzato anche per il funzionamento di areotermi a parete), quello di riscaldamento per la zona uffici (posta in aderenza al confine Nord/Est ed in corpo staccato rispetto alla gran parte delle zone produttive) funzionante con elementi fan-coils e elementi a pareti (anche per il raffrescamento estivo dell'area direzionale). Ogni reparto, da quello operativo a quello della direzione/uffici è dotato di servizi igienici e spogliatoi per le maestranze. Le zone produttive e di deposito sono chiaramente utilizzate dall'attività e, pertanto, si presentano in uno stato conservativo al limite della sufficienza; la zona uffici è, al contrario, ben curata e in un discreto stato manutentivo. Per la parte produttiva, proprio per l'edificazione avvenuta in diversi momenti, le altezze interne riscontrabili sono differenti, si passa dai mt. 7,65 del corpo di fabbrica centrale ai mt. 7,50, 5,30 e 5,70 nei reparti posti in aderenza ai confini Nord e Ovest.

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di due contratti di locazione:

- il **primo** stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza **06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023**; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a **€50,000,00** da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 1 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del solo Lotto n. 1).

- il **secondo** registrato il 23.11.2006 al n. 793 - serie 3 T con decorrenza **01.01.2006 e durata sino al 31.12.2011, prorogabile sino al 31.12.2017 (come da contratto, ed è probabile che sia tuttora in essere sino al 31.12.2023)**; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a **€ 12,000,00** (oltre Iva). Il contratto di locazione qui citato interessa solo una porzione del corpo di fabbrica destinato a uffici.

Entrambi i contratti di locazione sono stati inviati, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 qui trattato (nella sua completezza) - **sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.**

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a €50.000,00 (il primo) e €12.000,00 (il secondo) sono qui ritenuti congrui ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibili degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, i due contratti dovrebbero essere in scadenza il 30.11.2023 (il primo) e scaduto il 31.12.2017 (anche se è probabile che sia stato prorogato, tacitamente, sino al 31.12.2023).

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a €62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : €15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentratato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.



PDF Eraser Free

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = € 62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 7.00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2581 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 15.729,00 Euro, indirizzo catastale: Via Olona, 9 (corretto è il civ. 7 e non il 9), piano: T-1, intestato a _____ con sede in Fagnano Olona - 02071050120, derivante da dichiaraz. docfa di var. del 16.02.2006 n. VA0062592 per ampliamento di quanto già censito al n. 2581 sub. 1

Coerenze: (da Nord ed in senso orario con rif. mappa C.T.): - accesso privato con al di là i mapp. 940, 941 - altra u.i. (altra proprietà) di cui al medesimo mapp. 2581 - vicinale (Via Olona) - mapp. 2998 - mapp. 4833 - mapp. 10306 (Lotto 1 di cui alla presente relaz.) - mapp. 955

Si conferma che il civ. 9, presente in banca dati, non è corretto perché indica una proprietà non ricadente nella presente relazione (pur facente parte del medesimo mapp. 2581). Il civ. corretto è pertanto il n. 7. Ai fini della continuità storica l'ex u.i. n. 2581 sub. 1 (ora identificata con il n. 2581 sub. 6, è stata oggetto di prec. var. del 10.05.2005 per tratt. var. err. om. (istanza n. 209720/05) di cui al prec. prot. n. 6391.1/1996. Presso il C.T. di Fagnano Olona la presente u.i. insiste sul mapp. 2581 (parte) in quanto su detto mappale (in merito al C.T.) insiste anche la proprietà imm.re posta a Est di quella di cui alla presente che, ovviamente, è esclusa dal Pignoramento a margine.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.



PDF Eraser Free

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Solbiate Olona, Busto Arsizio, Gorla Maggiore e Cairate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco sovracomunale del Medio Olona.



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI



PDF Eraser Free

aeroporto distante 18 km	nella media	
autobus distante 100 mt	nella media	
ferrovia distante 10 km	al di sotto della media	
autostrada distante 5 km	nella media	
superstrada distante 4 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di cui alla presente relazione è costituito, come già descritto sopra, da un'area di ca mq. 4000,00 su cui insistono, complessivamente, ca mq. 1927,00 di sup. coperta dei fabbricati.

Trattasi di unità produttiva posta nell'immediata periferia Sud di Fagnano Olona, in prossimità di terreni e immobili in Comune di Solbiate Olona. L'accesso e scarico avviene, tramite passo carraio e pedonale, dal civ. 7 della Via Olona di Fagnano Olona. La sua edificazione è avvenuta a più riprese, inizialmente tra gli anni '50 e '60 del Secolo scorso. Uno degli ultimi interventi manutentivi (parziale) è avvenuto negli anni '90 (sempre del Secolo scorso). Al suo interno è attualmente esercitata l'attività dell'Esecutato (Società proprietaria dell'immobile). La sua struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato gettato in opera e/o in acciaio con travature; lo stesso dicasi per le coperture della porzione produttiva che, in gran parte sono in laterocemento gettato in opera, in parte a volte ed in parte a soletta piana (alcune porzioni sono costituite a falde inclinate). Quasi la totalità delle coperture presenti hanno il manto di copertura in lastre grecate in lamiera, alcune con lastre di cemento-amianto ed altre, secondo quanto riferitoci da uno dei Soci titolari, sono le lastre di cemento-amianto ricoperte con lastre in lamiera (porz. a due falde sul lato Nord del Lotto). In merito a questo particolare problema dell'immobile, occorre rilevare che la quantità di cemento-amianto in copertura è assai consistente. La parte produttiva ha varie tipologie di pavimentazione interna, con aree in gres e la stragrande porzione della medesima in pavimento in cemento, in parte del tipo industriale e, nella zona uffici, in ceramica e in parquet (a piano primo). Gli impianti presenti sono quello elettrico (forza motrice e illuminazione, in parte utilizzato anche per il funzionamento di areotermini a parete), quello di riscaldamento per la zona uffici (posta in aderenza al confine Nord/Est ed in corpo staccato rispetto alla gran parte delle zone produttive) funzionante con elementi fan-coils e elementi a pareti (anche per il raffrescamento estivo dell'area direzionale). Ogni reparto, da quello operativo a quello della direzione/uffici è dotato di servizi igienici e spogliatoi per le maestranze. Le zone produttive e di deposito sono chiaramente utilizzate dall'attività e, pertanto, si presentano in uno stato conservativo al limite della sufficienza; la zona uffici è, al contrario, ben curata e in un discreto stato manutentivo. Per la parte produttiva, proprio per l'edificazione avvenuta in diversi momenti, le altezze interne riscontrabili sono differenti, si passa dai mt. 7,65 del corpo di fabbrica centrale ai mt. 7,50, 5,30 e 5,70 nei reparti posti in aderenza ai confini Nord e Ovest.

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di due contratti di locazione:

- il primo stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a € 50,000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€ 12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12



PDF Eraser Free

(di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 1 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del solo Lotto n. 1).

- il secondo registrato il 23.11.2006 al n. 793 - serie 3 T () con decorrenza 01.01.2006 e durata sino al 31.12.2011, prorogabile sino al 31.12.2017 (come da contratto, ed è probabile che sia tuttora in essere sino al 31.12.2023); il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €12,000,00 (oltre Iva). Il contratto di locazione qui citato interessa solo una porzione del corpo di fabbrica destinato a uffici.

Entrambi i contratti di locazione sono stati inviati, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 qui trattato (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a € 50.000,00 (il primo) e € 12.000,00 (il secondo) sono qui ritenuti congrui ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibili degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, i due contratti dovrebbero essere in scadenza il 30.11.2023 (il primo) e scaduto il 31.12.2017 (anche se è probabile che sia stato prorogato, tacitamente, sino al 31.12.2023).

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a € 62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : € 15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1,05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentratato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = €62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

capannoni lato Nord/Ovest della proprietà (officina e dest. varie) per compl.vi mq. lordi 1204,00 ca
capannone posto centralmente alla proprietà (officina-produzione) con una superficie lorda di 412,00 mq. ca

tettoia N/O e porz. accessori sottostante di sup. coperta compl.va di mq. 134,00 ca (da ragguagliare)


uffici a piano terra e primo (corpo di fabbrica posto sul confine Est del Lotto) per compl.vi mq. 205,00 ca

terrazzo piano primo (prossimità ufficio) della sup. di mq. 37,00 ca (anch'essa da ragguagliare)

cabina elettrica, tettoia e accessori di ingresso alla proprietà di mq. 67,00 ca

terreno scoperto pertinenziale ed esclusivo di mq. 2073,00 ca.


Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in acciaio con nella media 





PDF Eraser Free


apertura elettrica


infissi esterni: ad ante (scorrevoli in alcuni settori) realizzati in ferro e vetro (in pvc/alluminio e doppi vetri zona uffici) nella media 

infissi interni: a battente, in parte scorrevoli realizzati in ferro/alluminio e vetro zona produttiva, in legno tamburato zona uffici al di sotto della media 


manto di copertura: realizzato in lastre di alluminio grecate e parte in lastre di cemento-amianto con coibentazione in non riscontrabile. si espone in seguito il costo di smaltimento e bonifica delle coperture, decurtato dal valore comm.le al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri e parte in alluminio/pvc e vetri con coibentazione in non riscontrabile, il rivestimento è realizzato in intonaco ove vi è il muro di laterizio a delimitazione al di sotto della media 


pavimentazione esterna: realizzata in parte in cemento, parte in asfalto e anche in terra battuta al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento e/o del tipo industriale, ceramica e parquet negli uffici al di sotto della media 


plafoni: realizzati in parte in muratura tavelloni intonacati, parte con lastre in pvc e/o alluminio al di sotto della media 


portone di ingresso: anta singola a battente e anche a doppia anta realizzato in ferro e vetro, in parte anche in pvc e vetro e/o in alluminio e vetro al di sotto della media 


rivestimento esterno: realizzato in intonaco rustico e o a civile al di sotto della media 

scale: centrali interne con rivestimento in struttura in ferro nella parte produttiva e in ca e rivestita in marmo per la zona uffici nella media 

Degli Impianti:

antincendio: impianto ad anello con colonnine e lance; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è discreta conformità: non rilevabile. occorre una verifica per la pressione del medesimo impianto nella media 

antifurto: volumetrico; il combinatore telefonico è non rilevato conformità: non rilevabile. presente in varie zone del complesso (anche in ufficio) al di sotto della media 

condizionamento: a soffitto e/o fan-coil / macchine esterni (solo zona uffici) con alimentazione a elettrico con diffusori in fan-coils conformità: non rilevabile al di sotto della media 

aria compressa: elettrico conformità: non rilevabile al di sotto della media 

carroponte: a binari per lo scorrimento conformità: non rilevabile al di sotto della media 

citofonico: vocale conformità: non rilevabile al di sotto della media 



PDF Eraser Free

elettrico: sottotraccia e canalizzazioni esterne , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

fognatura: interno la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni suborizzontali interne con recapito in biologica/imof e pozzo perdente conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

gas: IMPIANTO mancante con alimentazione a gas metano ATTUALMENTE MANCA L'ALLACCIO E LA CONSEGUENTE FORNITURA conformità: non rilevabile. OCCORRE RIPRISTINARE LA FORNITURA ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: tubazioni sottotraccia con alimentazione in acquodotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

telefonico: con cavi a vista e parte in tubazioni suborizzontali conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

termico: presenza di svariati elementi (stufette) indipendenti tra loro e funzionanti con corrente elettrica con alimentazione in elettrico i diffusori sono in stufette elettriche conformità: non rilevabile. L'IMMOBILE ATTUALMENTE NON HA LA FORNITURA DI GAS METANO mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: in legno e/o con travature in ferro/acciaio (a una o a due falde inclinate) costruita in legno e ferro/acciaio. presenza di cemento-amianto al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

scale interne: a rampa unica (zona collegamento ufficio P.T. e P.I.) realizzate in muratura e c.a. gettato in opera. rivestimento in marmo nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in muratura, pilastri in cemento armato e in travi d'acciaio al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato e/o in travature di ferro/acciaio al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannoni lato Nord/Ovest della proprietà (officina e dest. varie)	1.204,00	x	100 %	=	1.204,00
capannone posto centralmente alla proprietà (officina-produzione)	412,00	x	100 %	=	412,00



PDF Eraser Free

tettoia N/O e porz. accessori sottostante	134,00	x	50 %	=	67,00
uffici a piano terra e primo (corpo di fabbrica posto sul confine Est del Lotto)	205,00	x	100 %	=	205,00
terrazzo piano primo (prossimità ufficio)	37,00	x	50 %	=	18,50
cabina elettrica, tettoia e accessori di ingresso alla proprietà	67,00	x	100 %	=	67,00
terreno scoperto pertinenziale ed esclusivo	2.073,00	x	3 %	=	62,19
Totale:	4.132,00				2.035,69

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;



PDF Eraser Free

- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate - in parte e rielaborate per lo stato di degrado dell'immobile - dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 200,00 e i 300,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale) per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dei due anni passati, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, entrambi i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza (e allo stato conservativo), alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra €250,00 e €300,00 per i capannoni, proprio per lo stato conservativo dell'intero complesso.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;

- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;

- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (particolarità costruttive, altezze interne e finiture, ecc..) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari produttive registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Fagano Olona, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione



PDF Eraser Free

(nell'immediata periferia Sud del territorio comunale di Fagnano Olona), adeguatamente servita dalle infrastrutture principali e secondarie prossime a Solbiate Olona.

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna).

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in €250,00 (Euro duecentocinquanta/00).

Si Applicherà il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra e, in ultimo determinando una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde.

E' inoltre importante segnalare, al fine di una corretta identificazione all'attualità dell'immobile, che lo stesso è oggetto di due contratti di locazione:

- il primo stipulato il 14.12.2017 al n. 003483 - serie 3 T con decorrenza 06.12.2017 e durata sino al 30.11.2023; il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a € 50.000,00 da riconoscere (al Locatore) in quattro rate anticipate di pari importo (€ 12.500,00) scadenti il 01.03 - 01.06 - 01.09 e 01.12 (di ogni anno). Il contratto di locazione qui citato da una parte interessa anche il Lotto n. 1 della presente relazione (unitamente ad altra porzione non ricadente nella presente stima), di contro non interessa la porzione abitativa (quest'ultima facente parte, comunque, del solo Lotto n. 1).

- il secondo registrato il 23.11.2006 al n. 793 - serie 3 T (ID. TELEM. D1406T000797000MD) con decorrenza 01.01.2006 e durata sino al 31.12.2011, prorogabile sino al 31.12.2017 (come da contratto, ed è probabile che sia tuttora in essere sino al 31.12.2023); il canone di locazione annuo, riportato nel titolo, è pari a €12.000,00 (oltre Iva). Il contratto di locazione qui citato interessa solo una porzione del corpo di fabbrica destinato a uffici.

Entrambi i contratti di locazione sono stati inviati, dallo scrivente, alla Spett.le G.i.v.g., al fine delle competenti considerazioni generali.

Da parte dello scrivente, reperite le dovute informazioni e accertamenti in loco, ha potuto constatare che l'intera proprietà immobiliare urbana di cui alla presente relazione - Lotto n. 1 (la parte residenziale non è citata nella descrizione dei beni oggetto di locazione) e Lotto 2 qui trattato (nella sua completezza) - sono utilizzati dall'Azienda che sta esercitando la propria attività, con le maestranze in piena operatività.

Per quanto riguarda gli importi dei canoni annuali, pari a € 50.000,00 (il primo) e € 12.000,00 (il secondo) sono qui ritenuti congrui, ANCHE A FRONTE DELL'ATTUALE ANDAMENTO DELLE LOCAZIONI IN AMBITO PRODUTTIVO, ESTREMAMENTE COMPROMESSO DALLA SITUAZIONE ECONOMICA CONTINGENTE; pur suscettibili degli aggiornamenti Istat a far data successiva della prima annualità; se non vi è stata la formale richiesta di un mancato rinnovo, i due contratti dovrebbero essere in scadenza il 30.11.2023 (il primo) e scaduto il 31.12.2017 (anche se è probabile che sia stato prorogato, tacitamente, sino al 31.12.2023).

La verifica di congruità dell'importo dichiarato (pari a € 62.000,00 quale sommatoria dei due canoni annui degli altrettanti contratti che, nel complesso, interessano entrambi i Lotti di cui alla presente, è valutata nel seguente conteggio:

Rendita fabbr. produttivo : € 15.729,00 (u.i. n. 2581/sub. 6 - D/1) x 50 x 1.05 (anno '97) x 120 = € 990.927,00 (valore fiscale dello stabilimento, totalmente estraneo dalla valutazione "attuale" ma questo aspetto non deve essere qui valutato in quanto legato, come sempre succede per i fabbricati produttivi, ad una "stima fiscale" estremamente superiore dal valore di mercato del bene). Il valore così determinato deve essere paramentrato per la locazione annua determinata nella misura massima del 10% ed aggiornata con un indice di riduzione ulteriore di un altro 40% per lo stato conservativo e manutentivo della struttura e degli impianti in esso presenti.

Pertanto l'importo definitivo della locazione annua è determinato in : € 990.927,00 x 0,10 x 0,60 = € 59.455,62; prossimo a quanto computato nella sommatoria dei due canoni, pari a € 50.000,00 + € 12.000,00 = €62.000,00.

A onor del vero si è determinato il canone utilizzando la rendita della porzione produttiva (Lotto 2) in quanto lo stato di degrado della sola porzione del Lotto n. 1, di cui alla presente, non consente una



PDF Eraser Free

determinazione accettabile del rispettivo canone; inoltre, come già accennato, questa porzione è in uso alla medesima Azienda operante nel complesso e ricade, anch'esso, nel medesimo contratto di locazione (quello stipulato nel 2017).

Si applicherà la dovuta e congrua riduzione dipendente dalla locazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.035,69 x 250,00 = **508.922,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sostituzione copertura in eternit (ca 500 mq.)	-70.000,00
formazione del tratto di recinzione di delimitazione della proprietà a parte del confine Ovest	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 428.922,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 428.922,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate - in parte e rielaborate per lo stato di degrado dell'immobile - dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 200,00 e i 300,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale) per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dei due anni passati, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, entrambi i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza (e allo stato conservativo), alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno



importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra €250,00 e €300,00 per i capannoni, proprio per lo stato conservativo dell'intero complesso.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;

- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;

- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (particolarità costruttive, altezze interne e finiture, ecc..) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari produttive registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del ter

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Fagnano Olona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	2.035,69	0,00	428.922,50	428.922,50
				428.922,50 €	428.922,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota interessata alla presente relazione è rappresentata dall'intero 1/1 di piena proprietà. La conformazione, l'accesso e la disposizione dei corpi di fabbrica evidenziano che non è percorribile una ipotesi divisionale in più parti del medesimo complesso (Lotto n. 2 della presente relazione estimativa) che, ai fini dell'appetibilità commerciale, dovrà essere ceduto in un sol corpo così come ampiamente descritto nella relazione che precede.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 21.446,13**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 57.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 349.976,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 17.498,82**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 332.477,56**



PDF Eraser Free

Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 332.477,56

data 21/12/2020

il tecnico incaricato
Geom. EMILIO ITALO FIORIN