TRIBUNALE ORDINARIO
BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

03/2023

DEBITORE:

VGAN s.r.l.

GIUDICE:

dott. ssa Maria Elena Ballarini

CURATORE:

dott. Roberto Antonelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari
CF:RCRSFN68L06D869X
con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1
Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@fastwebnet.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 3/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a MAGNAGO Via Sicilia 41, della superficie commerciale di **757,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (V.G.A.N. SRL). Identificazione catastale:
foglio 22 particella 76 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.618,00Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia n° 41, piano: T, intestato a V.G.A.N. s.r.l. con sede in Dairago (MI), codice fiscale 01511080127, derivante da fusione del 20/07/2022 Pratica n. MI0299901 in atti dal 20/07/2022 fusione (n. 299901.1/2022).
Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 703, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 706, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 705, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 707, area esclusiva al mappale 76 sub 709 di altra proprietà, area comune, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 704, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 705 ed infine ancora area comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**757,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**00,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.327.360,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.327.360,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€.327.000,00**
Data della valutazione:	**05/06/23**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La proprietà ha dichiarato durante i sopralluoghi che l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Le aree comuni sono assoggettate a servitù di passo pedonale e carraio con ogni mezzo a favore delle unità immobiliari che compongono il complesso industriale. Dette aree servono per l'accesso e lo scarico dalla via Sicilia e risultano altresì gravate da servitù di attraversamento delle canalizzazioni della rete degli impianti tecnologici acqua, gas, rete telefonica, elettrica, fognatura al servizio dei fabbricati. La proprietà potrà allacciarsi per la fornitura dell'energia elettrica alla cabina elettrica posta a sud del complesso industriale (al catasto fabbricati foglio 22, mappale 310), nonché potrà posizionare tubature elettriche sul terreno lungo il tratto cabina-capannone.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria attiva**, del 13/12/2021 a firma notaio dott.ssa Ienaro Maria di Samarate (VA) ai nn. 11526/7730 di repertorio, trascritta il 17/12/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 180445/33651, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa, contro V.G.A.N. s.r.l., derivante da Concessione di Mutuo Fondiario.
  Importo ipoteca: 135.000€.
  Importo capitale: 205.000€.
  Durata ipoteca: 15 anni.
  L'ipoteca è stata concessa sui beni immobiliari identificato con il foglio 22, mappale 76, subalterni 704 e 708 ora fusi nel subalterno 714.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Sentenza apertura liquidazione giudiziale ex art. 49 C.C.I.I.** del 18/01/2023 autorità emittente: Tribunale di Busto Arsizio (VA), n° rep. 7004/2023, trascritta in data 08/03/2023 ai nn. 31127/21328, a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale V.G.A.N. s.r.l., contro V.G.A.N. s.r.l., presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna****.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna****.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 2.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 5.000,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- V.G.A.N. s.r.l., con sede in Dairago (MI), codice fiscale 01511080127.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Dal 26/07/1991 al 08/09/2004 il complesso industriale in cui è inserito il bene oggetto della presente perizia era di proprietà della società B.C.M. s.r.l. con sede a Busto Arsizio (VA), codice fiscale 01894440120. Acquisto tramite atto di compravendita a firma notaio dott. Mario Lainati di Gallarate (VA), rep. N° 43017, voltura n. 278764.3/1991.

- A seguito di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Busto Arsizio (VA) del 05/10/2001, n° rep. 1269, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/02/2003 ai nn° 24810/16676 e con successivo decreto di trasferimento autorità emittente Tribunale di Busto Arsizio (VA) del 08/09/2004, n° rep. 1011/2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/12/2004 ai nn° 186564/97994 il complesso industriale divenne di proprietà della società NOBIM s.r.l. di Magnago (MI), codice fiscale 13045110155.

  Dalla nota di trascrizione si riporta: "*le unita immobiliari oggetto di trasferimento sono costituite da stabilimento industriale costituito da n. 5 capannoni industriali di un piano fuori terra, depuratore acque e residui da tintoria (inattivo), tettoia per carico/scarico merci e cabina Enel facente parte di complesso di maggiore consistenza edificato sui terreni del comune di Magnago identificati al mappale 76 di are 82.56 ente urbano, mappale 77 di are 81.55 ente urbano, mappale 310 di are 00.30 ente urbano, mappale 718 di are 05.64 ente urbano, mappale 719 di are 04.49 ente urbano. la società fallita, a seguito di atto di impegno unilaterale per la cessione di aree in data 26 gennaio 1996 rep. 62016/17519 a rogito notaio Mario Lainati, trascritto alla c.rr.ii. di Milano in data 12 febbraio 1996 n? 12122/8476, si e impegnata a cedere una fascia di terreno della profondità di 12 metri lineari in fregio alla via Sicilia. l'identificazione catastale di tali aree e la loro cessione non sono mai state perfezionate".*

  Nota dello scrivente: il bene in liquidazione era costituto da due differenti porzioni di capannone identificate con il foglio 22, mappale 76, sub 704 e sub 708 poi fuse nell'attuale subalterno 714, facenti parte di un più ampio complesso industriale (ex tintoria e tessitura) frazionato e diviso in corpi di fabbrica più piccoli (anni '90 del secolo scorso), pertanto i titoli di proprietà verranno successivamente distinti in funzione dei due subalterni.

Porzione di fabbricato identificata con il foglio 22, mappale 76, ex sub 704:

- La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile identificato con il foglio 22, mappale 76, sub 704 con atto di compravendita n° rep. 22174/7050 redatto in data 27/02/2007 dal notaio dott.ssa Crespi Maria Gabriella di Busto Arsizio (VA), trascritto a Milano 2 ai nn° 32751/17201 in data 05/03/2007, venne venduta dalla NOBIM s.r.l. di Magnago (MI), codice fiscale 13045110155 alla società SELMABIPIEMME Leasing s.p.a., con sede in Milano, codice fiscale 00882980154.

- La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile identificato con il foglio 22, mappale 76, sub 704 con atto di compravendita n° rep. 9818/6427 redatto in data 15/01/2019 dal notaio dott.ssa Ienaro Maria di Samarate (VA), trascritto a Milano 2 ai nn° 5836/3877 in data 17/01/2019 venne venduta dalla società SELMABIPIEMME Leasing s.p.a., con sede in Milano, codice fiscale 00882980154 alla società V.G.A.N. s.r.l., con sede in Dairago (MI), codice fiscale 01511080127 attuale proprietaria.

Porzione di fabbricato identificata con il foglio 22, mappale 76, ex sub 708:

- La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile identificato con il foglio 22, mappale 76, sub 708 con atto di compravendita n° rep. 24610/8442 redatto in data 02/03/2009 dal notaio dott.ssa Crespi Maria Gabriella di Busto Arsizio (VA), trascritto a Milano 2 ai nn° 25818/15361 in data 06/03/2009 venne venduta dalla NOBIM s.r.l. di Magnago (MI), codice fiscale 13045110155 alla Banca di Legnano s.p.a., con sede in Legnano (MI), codice fiscale 09492720157.

- In forza di atto in data 02/03/2009 n° 24607/8441 di repertorio in autentica notaio dott.ssa Maria Gabriella Crespi di Busto Arsizio, ivi registrato il 12/03/2009 al n. 1438 serie 1T, è stato perfezionato il contratto di locazione finanziaria immobiliare (n. 20890680) tra la Banca di Legnano s.p.a. e la società C & C s.n.c. di Caputo Davide e Castrogiovanni Agostino (in seguito divenuta C & C CLIMABUS S.R.L.). Il contratto di locazione finanziaria immobiliare risulta trascritto a Milano 2 in data 13/03/2008 ai nn° 28787/17190.

- In data 07/05/2014 avviene la fusione di società per incorporazione tra la Banca di Legnano s.p.a. e la Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a responsabilità limitata, sede legale in Milano, Piazza Filippo Meda 4, codice fiscale 007151201501, con atto a firma notaio dott.ssa Mariella Renata di Milano n° 34811/10767 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/05/2014 ai nn° 45678/32011.

- In data 01/03/2017 avviene la fusione di società tra la Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a responsabilità limitata e la Banca BPM s.p.a., sede legale in Milano, codice fiscale 09722490969, con atto a firma notaio dott. Marchetti Carlo di Milano n° 13735/7225 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24/03/2017 ai nn° 33932/22110.

- In data 17/12/2020 viene risolto il contratto di Leasing Immobiliare tra la società C & C CLIMABUS s.r.l. (già C & C s.n.c. di Caputo Davide e Castrogiovanni Agostino) e la Banca BPM s.p.a. con atto n° 79235/38033 di repertorio a firma notaio dott. Salvo Morsello di Bollate (MI).

- In data 12/05/2021 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma notaio dott. Dario Restuccia di Milano n° 7570/4348 di rep., trascritto a Milano 2 in data 26/05/2021 ai nn° 74991/51151, la Banca BPM s.p.a. ha ceduto alla società DORIA LEASECO s.r.l. a titolo oneroso un portafoglio di crediti derivanti da contratti di locazione finanziaria oggetto di risoluzione fra i quali rientra il contratto di locazione sopra menzionato, ai sensi dell'art. 7.1. Commi 4 e 5 della legge sulla cartolarizzazione, dell'articolo 58 del Testo Unico Bancario e degli articoli 1406 e seguenti del codice civile e la società acquirente predetta ha acquistato tali crediti, subentrando ed accollandosi ai sensi dell'art. 7.1. della legge sulla cartolarizzazione gli obblighi relativi a tali rapporti liberando la cedente da tutti gli obblighi ad essi relativi.

- in data 13/12/2021 con atto di compravendita n° rep. 11525/7729 redatto dal notaio dott.ssa Ienaro Maria di Samarate (VA), trascritto a Milano 2 ai nn° 180412/123077 in data 17/12/2021 venne venduta dalla società Doria Leaseco s.r.l., con sede in Milano, codice fiscale 10850500967 alla società V.G.A.N. s.r.l., con sede in Dairago (MI), codice fiscale 01511080127 attuale proprietaria la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile identificato con il foglio 22, mappale 76, sub 708.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CRONOLOGIA PRATICHE EDILIZIE

Il complesso industriale in cui è ubicato il bene in liquidazione è stato edificato con opere iniziate anteriormente alla data del 1 settembre 1967. A seguito di richiesta accesso atti dello scrivente, il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Magnago ha recuperato dai propri archivi le seguenti pratiche edilizie ad esclusione delle pratiche antecedenti la data del 1969:

Licenza edilizia n° 15/1969 per ampliamento di fabbricato per nuovo laboratorio di tintoria a nome Mario Candiani , presentata in data 08/02/1969, autorizzazione rilasciata in data 11/03/1969

Licenza edilizia n° 21/1973 per formazione di tettoie a nome Mario Candiani, presentata in data 08/03/1973, autorizzazione rilasciata in data 14/05/1973

Licenza edilizia n° 2/1978 per realizzazione di impianto di depurazione delle acque a nome Tessitura Mario Candiani.

Concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 5966/87 del 18/06/1996 per opere eseguite in assenza di concessione

edilizia (quali risultano evidenziate dalla domanda di sanatoria presentata al predetto Comune in data 30 giugno 1987 prot. 5966 nei modelli 47/85 R e D -1- 2- 3- 4- 5- 6) a nome Mario Candiani.

_____

Concessione edilizia n° 89/94 e successive varianti, del 23/07/1996 per frazionamento, ristrutturazione ed ampliamento unità produttive a nome BCM Immobiliare Ovest.

_____

DIA 55/2005 del 12/04/2005 prot. 4870 e successive varianti (**DIA 58/06** e **DIA 164/06**) per lavori di manutenzione straordinaria di capannone esistente, modifiche interne e dei prospetti a nome Immobiliare Nobim s.r.l.

_____

Tavole grafiche protocollate al n° 4677 in data 29/03/2007 e n° 3726 del 22/03/2011 relative alle planimetrie generali individuazione delle aree e dei posti auto interni ed esterni di pertinenza di ciascuna unità immobiliare (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo: "8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA") a nome Nobim s.r.l.

_____

CILA in sanatoria n° 115/22 (art. 6bis comma 5 DPR n. 380/2001 e s.m.i. *"intervento in corso di esecuzione con pagamento di sanzione"*) presentata in data 17/05/2022, prot. N° 2338/2022: manutenzione straordinaria consistente nell'accorpamento di unità immobiliari a nome Daniela Furlan legale rappresentante della V.G.A.N.,s.rl.. La pratica ha di fatto unito le due porzioni di capannone distinte originariamente con il sub 704 e sub 708, fuse nell'attuale sub 714.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile insiste su un'area compresa dal vigente PGT (approvato con delibera C.C. 21/06/2010) in AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1), dalle norme di piano:

ART. 25 a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1) E b) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1)n a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1)

Sono le aree industriali o artigianali esistenti o in via di completamento.

La destinazione principale è quella di attività produttive artigianali ed industriali, quali impianti industriali e artigianali e relativi servizi tecnici ed amministrativi, depositi e magazzini, commercio all"ingrosso.

Sono escluse le seguenti destinazioni d"uso:

- residenziale.

E' esclusivamente ammessa la realizzazione di:

a) una sola abitazione per ciascuna unità locale, ad uso del custode e/o di titolare dell'azienda, per interventi in comparti produttivi di superficie fondiaria inferiore a 3.000 mq;

b) due sole abitazioni per ciascuna unità locale per interventi in comparti produttivi di superficie fondiaria superiore a 3.000 mq (In entrambi i casi, la singola abitazione deve avere: SL max di 200 mq ed H max = 9 m);attività professionali esercitate in ambienti o locali ad uso promiscuo, lavorativo e residenziale, ed in generale uffici con SL superiore a mq 100 salvo che non siano al servizio dell'attività produttiva;

- attività terziarie di produzione di servizi;
- commercio al dettaglio;
- attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo.

Gli impianti dovranno rispettare la normativa vigente in materia di produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali liquidi e solidi di rifiuto.
In queste aree il P.G.T. si attua mediante permesso di costruire convenzionato, con la sola esclusione degli interventi di ampliamento dell"edificato esistente e delle opere di manutenzione straordinaria, nel caso di interventi di adeguamento tecnologico per la messa a norma degli impianti.
Si applicano i seguenti indici e parametri:
1) indice di utilizz. fondiaria UF max = 0,80 mq/mq
2) rapporto di copertura RC max = 0,60
3) altezza massima H max = 15,00 m
4) parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/5 mq Su di cui almeno il 50% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf e fuori dall'area recintata e di diretto accesso alla viabilità
5) distanza minima dai confini DM = 6,0 m, distanza minima tra edifici DM = 12,0 m
6) nel caso di frazionamento in più unità produttive al posto dell'unica originariamente esistente, l'intervento è subordinato a permesso di costruire concordato ovvero con obbligo di PL nel caso di ampliamento della superficie edificata;
7) nelle aree che nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT sono stati attuati o sono in corso di attuazione, interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a seguito della definitiva approvazione di un Piano Attuativo (PL) restano prevalenti e confermate dal presente Piano le previsioni urbanistiche approvate (indici edilizi e Norme Tecniche di Attuazione).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITÀ

L'immobile presenta differenti criticità e difformità qui di seguito elencate:

- Nella porzione più piccola del capannone (l'ex sub. 704) sul lato nord a fianco dei sevizi igienici, è stata realizzata una struttura metallica con putrelle in ferro, provvista di scala metallica che permette di accedere ad una zona soppalcata la cui pavimentazione è costituita da assito in legno. La zona soppalcata è munita di alcuni parapetti metallici in parte antistanti un locale costruito sopra i servizi igienici del piano terra, costituito da muro in blocchetti in cls a cui si accede per mezzo di una porta in metallo tamburato. All'interno sono stati posizionati i corpi macchina dell'impianto di riscaldamento ed un compressore.
  La pavimentazione è stata realizzata sopra il solaio di copertura dei locali servizi igienici sottostanti.
  La restante zona soppalcata era utilizzata come deposito per minuteria,

Non avendo calcoli planivolumetrici specifici per gli immobili oggetto della presente liquidazione, ma dell'intero complesso industriale ben più grande ed articolato, lo scrivente non può determinare a priori se sussiste una potenzialità volumetrica residua a beneficio del solo bene in esame, pertanto prudenzialmente si sono valutati i costi in *"percentuale di riduzione sul valore finale del bene"* per un ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, ovvero rimozione della struttura metallica e demolizione del locale tecnico sovrastante i servizi igienici valutati nello specifico paragrafo.

La parte soppalcata con scala in ferro di collegamento, sopra i servizi igienici (a sinistra della foto) il locale il vano tecnico abusivo.

Altra ripresa fotografica della parte soppalcata .

- Nella porzione più grande del capannone (l'ex sub. 708) è presente una struttura metallica costituita da piantane metalliche che sorreggono putrelle in ferro, il tutto si trova in "stato non ultimato", tenuto conto che per installare la struttura si è demolita la soletta dei servizi igienici posti sull'angolo sud-ovest e non si è più ripristinata: di fatto i servizi wc hanno come copertura i tegoli prefabbricati del capannone. La proprietà ha riferito che tale struttura doveva essere la base per un ampliamento futuro di locai ad uso ufficio.
  Anche in questo caso si sono considerati dei costi in *"percentuale di riduzione sul valore finale del bene"* per la rimozione delle putrelle sopra i servizi igienici ed il ripristino della soletta di copertura originaria.

Sulla sinistra della foto si possono notare i servizi igienici mancanti della sovrastante soletta di chiusura, demolita per permettere la posa delle putrelle in ferro

Particolare dei servizi igienici: con freccia rossa si può osservare la zona priva del solaio

- Nell'area cortilizia esclusiva in prossimità dell'ingresso sud del fabbricato, è stato installato abusivamente un silos ed un corpo macchina aspiratore per truciolati della lavorazione del legno su un basamento di cemento realizzato come base di appoggio dei macchinari. Tale basamento occupa in modo irregolare un posto auto pertinenziale all'unità immobiliare. A seguito di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico di Magnago, settore Ambiente e Territorio e del personale del Comando di polizia Locale è stata emessa l'ordinanza n° 60 del 06/04/2023 di rimozione delle opere abusive e di ripristino dello stato originario dei luoghi, a seguire si riportano stralci dell'ordinanza:
    - *"... realizzazione, in corrispondenza della facciata sud del fabbricato, lungo il confine est, di un basamento in cemento di dimensioni: lunghezza ml. 7,40 circa, larghezza ml. 3,20 circa, altezza variabile da ml. 0,20 circa, in corrispondenza del lato sud, a ml. 0,10 circa, in corrispondenza del lato nord, realizzato sull'area adibita a parcheggi interni previsti dal titolo abilitativo d.i.a. protocollo n. 4870 del 12.04.2005 p.e. n. 55/05 e successive integrazioni,*
    - *installazione, sul basamento sopra descritto, di un impianto di aspirazione.*
      L'impianto è costituito da un blocco aspiratore di dimensioni ml. 1,90 circa x ml. 1,20 circa e altezza di ml. 1,70 circa, posto ad una distanza di ml. 2,30 circa dal confine est dell'area di proprietà esclusiva. Il blocco aspiratore è collegato ad un silos di dimensioni ml. 2,80 circa x ml. 2,90 circa ed altezza ml. 6,50 circa, posto ad una distanza di ml. 0,25 circa dal confine est dell'area di proprietà esclusiva (...);
    - *Accertato che:*
    - *- Il manufatto realizzato, impianto di aspirazione ancorato ad un basamento in cemento appositamente realizzato, presenta carattere di solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, collegato al corpo di fabbrica esistente di cui costituisce parte integrante, si configura come "costruzione" che comporta una trasformazione urbanistico-edilizia permanente del suolo ed è da considerarsi a tutti gli effetti come intervento di nuova costruzione, soggetto a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 380/2001;*
    - *- l'intervento è stato realizzato sull'area di proprietà esclusiva, in corrispondenza dell'area a parcheggio di pertinenza dell'unità immobiliare, prevista dallo strumento urbanistico allora vigente (PRG) – art. 33 norme tecniche di attuazione –, norma confermata anche dallo strumento urbanistico vigente (PGT) – art. 25 lett. a) della normativa del piano delle regole PR1, individuati nel titolo abilitativo d.i.a. protocollo n. 4870 del 12.04.2005 p.e. n. 55/05 e successive integrazioni protocollo n. 4677 del 29.03.2007 e protocollo n. 3726 del 22.03.2011;*
    - *- l'art. 30 del vigente regolamento edilizio, ultimo comma, stabilisce che "è fatto divieto utilizzare i posti auto per altri usi diversi dal ricovero di autoveicoli, a tutti gli effetti si considera responsabile il proprietario nel caso di usi impropri";*
    - *Evidenziato che:*
    - *- le opere sopra descritte risultano prive di titolo edilizio abilitativo, pertanto in violazione dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i, trattandosi di interventi in assenza del permesso di costruire;*
    - *- l'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce attività vincolata della pubblica*

amministrazione con la conseguenza che i relativi provvedimenti quali l'ordinanza di demolizione, è atto dovuto in presenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo, rappresentando questo un'attività vincolata, priva di margini di discrezionalità, rientrante nell'esercizio dei poteri sanzionatori e di controllo del territorio e repressione degli abusi edilizi previsto dagli articoli 27 e seguenti. del D.P.R. n. 380/2001;

- *Ritenuto per quanto sopra esposto, di dover ingiungere ai sensi dell'art. 31 comma 2 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. la rimozione dell'impianto di aspirazione ed il ripristino dell'area a parcheggio, prevista dallo strumento urbanistico, così come individuata nel titolo abilitativo d.i.a. n. 55/05 protocollo n. 4870 del 12.04.2005 p.e. n. 55/05 e successive integrazioni protocollo n. 4677 del 29.03.2007 e protocollo n. 3726 del 22.03.2011; (...)*
- *Ribadito che le opere di cui all'oggetto e sopra descritte risultano essere effettuate in assenza di titolo abilitativo;*
- *ORDINA Alla (...) proprietaria dell'unità immobiliare industriale contraddistinta al mappale n. 76 sub 714 del foglio 22: per le ragioni in narrativa che si intendono integralmente trascritte e riportate quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, di provvedere a propria cura e spese,* ***alla rimozione dell'impianto di aspirazione ed al ripristino dell'area a parcheggio****, prevista dallo strumento urbanistico, così come individuata nel titolo abilitativo d.i.a. n. 55/05 protocollo n. 4870 del 12.04.2005 p.e. n. 55/05 e successive integrazioni protocollo n. 4677 del 29.03.2007 e protocollo n. 3726 del 22.03.2011 relativamente all'unità immobiliare industriale sita in questo Comune in via Sicilia n. 41, distinta in catasto al foglio 22 mapp. n. 76 sub 714,, entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta) con effetto dalla data di notifica del presente Atto (...).*

L'area esclusiva esterna con il silos, il corpo macchina alla sua sinistra ed il basamento in cemento che deve essere demolito e ripristinato il posto auto.

- In ultima analisi si rende noto che dall'esamina delle pratiche edilizie **non risulta essere stata rilasciata l'agibilità per quanto riguarda il bene oggetto d'esame**.

  Nei faldoni delle pratiche edilizie relative al complesso industriale "ex BCM" sono presenti alcune domande protocollate per tale rilascio, ma risultano essere riferite ad altri subalterni di altre proprietà. Si consideri che l'ex complesso industriale è stato frazionato e diviso in più lotti e si è costatato che alcuni proprietari, che hanno acquistato dalla Immobiliare NOBIM s.r.l., hanno poi proceduto nella richiesta dell'agibilità in modo autonomo per le rispettive porzioni di proprietà del fabbricato frazionato.

  Nello specifico del bene in esame nell'atto di provenienza del subalterno ex 704 (porzione del fabbricato ora fuso nel sub 714) il notaio riporta che: *"... in data 16 novembre 2006 a seguito dell'ultimazione delle opere relative al fabbricato in oggetto, è stata protocollata dal Comune di Magnago domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi della Legge Regionale 12/05, corredata della documentazione e dalle dichiarazioni previste dalla legge in relazione all'esecuzione degli impianti tecnologici in conformità alla Legge 46/90…"*.

  Di fatto l'istruttoria per la domanda di agibilità non risulta essere stata portata a termine, tenuto conto che successivamente alla data del 16/11/2006, l'Ufficio Tecnico di Magnago richiede per mezzo di raccomandata A/R datata 09/03/2007 all'allora proprietà (Immobiliare NOBIM s.r.l.): *"...planimetria generale riferita a tutta l'area su cui insistono gli immobili industriali con evidenziate, per ogni unità immobiliare, le aree di pertinenza e i posti auto interni ed esterni nel rispetto dei limiti stabiliti dall'articolo 33 delle NTA e di tutti gli impegni assunto con la concessione edilizia n. 89/94 rilasciata in data 23/07/1996 (...) diversamente l'Ufficio attiverà poteri di annullamento del titolo abilitativo formatosi con le denunce di inizio attività sopra citate..."*

  In risposta la NOBIM s.r.l. invia disegno con l'individuazione delle relative aree pertinenziali a parcheggio protocollato al n° 4677 in data 29/03/2007, successivamente in data 21/03/2011 viene protocollato un nuovo disegno con l'individuazione di tali aree pertinenziali a firma del geom. Bruini Dario.

  Dopo la data del marzo 2011 non si hanno documenti riconducibili al subalterno 704 riguardanti richieste sul rilascio dell'agibilità.

  Anche nell'atto di provenienza del subalterno ex 708 (porzione del fabbricato ora fuso nel sub 714) non si hanno riferimenti all'agibilità, invece si trova, tra gli allegati, *"dichiarazione di conformità catastale e relazione edilizia"* a firma geom. Giuseppe Garbetta dello studio WIP Architetti s.r.l. di San Donato Milanese (MI), in cui viene riportato un elenco di pratiche edilizie che hanno riguardato il complesso industriale nel suo insieme, senza riferimenti specifici al lotto venduto, ne tanto meno ad un documento comprovante sia la richiesta, che il rilascio dell'agibilità.

  Anche per il subalterno ex 708, da ricerca dei tecnici comunali, non si hanno in atti presso l'U.T. di Magnago, documenti riguardanti richieste di rilascio dell'agibilità successive alla data del 2006.

  Si segnala infine che dal documento sopra citato si riporta, tra l'elenco delle pratiche, una CILA in sanatoria, prot. 1909 del 20/07/2018 per modifiche interne ed esterne, inoltrata da Banco BPM s.p.a. riferita al subalterno ex sub 708. L'Ufficio Tecnico di Magnago non ha riportato tale pratica nell'elenco rilasciato per la consultazione e l'accesso agli atti dello scrivente, si presume che la sanatoria fosse riferita a due locali uso

deposito presenti a fianco del locale servizi igienici, rappresentati graficamente nella planimetria catastale datata 07/08/2018 ed allegata all'atto di compravendita, di fatto non più presenti.

CONCLUSIONI SULLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Le difformità anche importanti riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica edilizia da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi, dove si evidenzieranno graficamente le "difformità" ("gialli" e "rossi") e si illustreranno dettagliati calcoli planivolumetrici per quanto riguarda gli aumenti di superficie o di volume (parte soppalcata e locale tecnico).

A titolo prudenziale lo scrivente ha ritenuto di predisporre la rimozione e/o la demolizione dei "volumi" (soppalco, locale tecnico, ecc…) presenti all'interno del fabbricato non dichiarati, così pure la tassativa rimozione e ripristino dello stato dei luoghi del silos e corpo macchina di aspirazione installati nell'area esclusiva esterna, come imposto dall'ordinanza comunale.

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni di massima su come procedere al fine di giungere ad una "sanabilità" del bene immobile mediante una pratica di sanatoria.

Occorre presentare:

- un **Permesso di Costruire** o **SCIA in sanatoria**, (tipo di pratica se Permesso di Costruire o SCIA da inquadrare secondo indicazioni dei tecnici comunali) ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001.
- Successiva presentazione della **Domanda per l'agibilità** attraverso la **Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA)**.

Al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio il bene in esame, lo scrivente non è in grado di appurare con precisione quali documenti l'Ufficio Tecnico del Comune di Magnago potrebbe richiedere al fine del conseguimento dell'agibilità finale, tenuto conto che agli atti, nel corso di circa 54 anni dalla prima pratica (la 15/1969), nei vari faldoni è presente diversa documentazione, che dovrebbe essere attentamente vagliata e organicamente raccolta verificando quella presente e quella mancante (ad esempio verifica della pratica dei cementi armati e collaudo, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc...).

COSTI PER LA SANABILITÀ

Alla luce di quanto sopra esposto **definire una certa decurtazione sul valore del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima**, in quanto si dovrebbero definire con l'ente esaminante la pratica edilizia gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando la pratica stessa e successivamente attendere la determina da parte del dirigente o del responsabile l'istruttoria con gli importi di oblazione e le prescrizioni di intervento sull'edificio.

Lo scrivente a tale riguardo vuole citare quanto stabilisce il quesito peritale rivolto agli esperti estimatori da parte del Tribunale di Busto Arsizio nel merito delle procedure esecutive : *"nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche **sanabili** il Perito procederà a regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale indicando le spese*

necessarie alla sanatoria che sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario ed il cui costo verrà decurtato dal valore finale del bene.
Nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche ***non sanabili*** *il Perito provvederà ad indicare le opere necessarie al ripristino dell'immobile, quantificando le relative spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che verranno decurtate dal valore finale del bene. ".*
Avendo riscontrato delle **irregolarità edilizie,** che non possono essere definite con importi certi, si è ritenuto di procedere per mezzo di:

- un computo metrico dettagliato per quanto riguarda la rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi per l'area esterna occupata dal silos, sulla base di prezzi unitari forniti dal Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. Di Milano ("PiùPrezzi"), in considerazione dell'ordinanza comunale n° 60 del 06/04/2023;

- un **coefficiente di deprezzamento pari al 6% del valore del bene** che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, eventuali interventi edilizi di ripristino, oneri professionali, ecc.) relativi agli interventi da eseguire all'interno, con una importante conclusione:

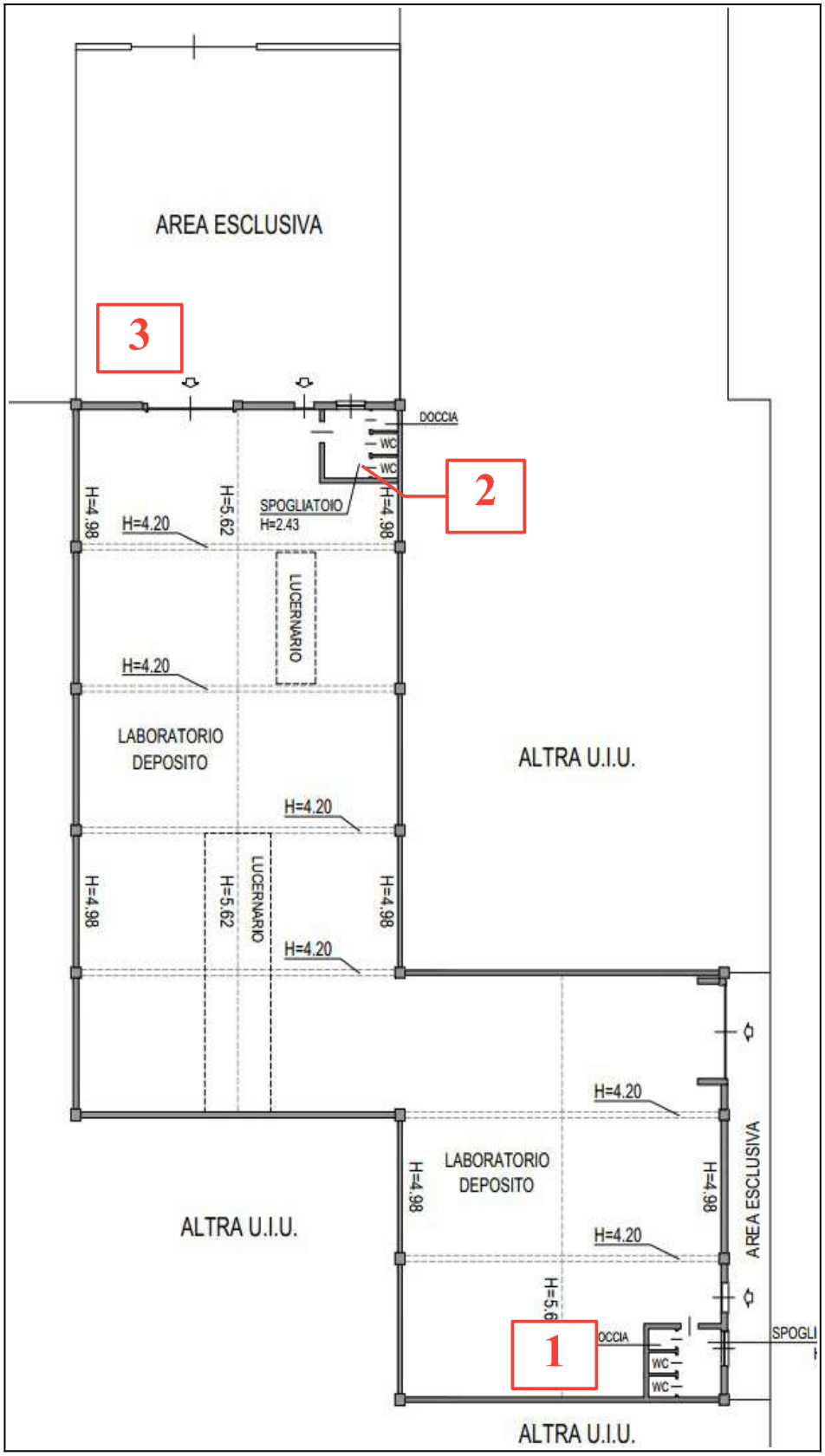
in considerazione della casistica riscontrata e dei relativi possibili interventi di messa in ripristino, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Magnago, con il supporto di un tecnico del settore (geometra. architetto o ingegnere) in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...),

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:
La planimetria catastale dell'immobile risulta conforme, in considerazione del ripristino dello stato dei luoghi nel merito della parte soppalcata da rimuovere e del locale tecnico sovrastante i servizi igienici da demolire, nonché la rimozione delle impalcature metalliche poste nella zona più ampia del capannone.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: nulla da rilevare

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nulla da rilevare

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:
Conformità degli impianti: si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1 nel merito della Segnalazione Certificata dell'Agibilità da richiedere e, nello specifico, delle certificazioni o dichiarazioni di rispondenza che dovranno essere allegate alla stessa.

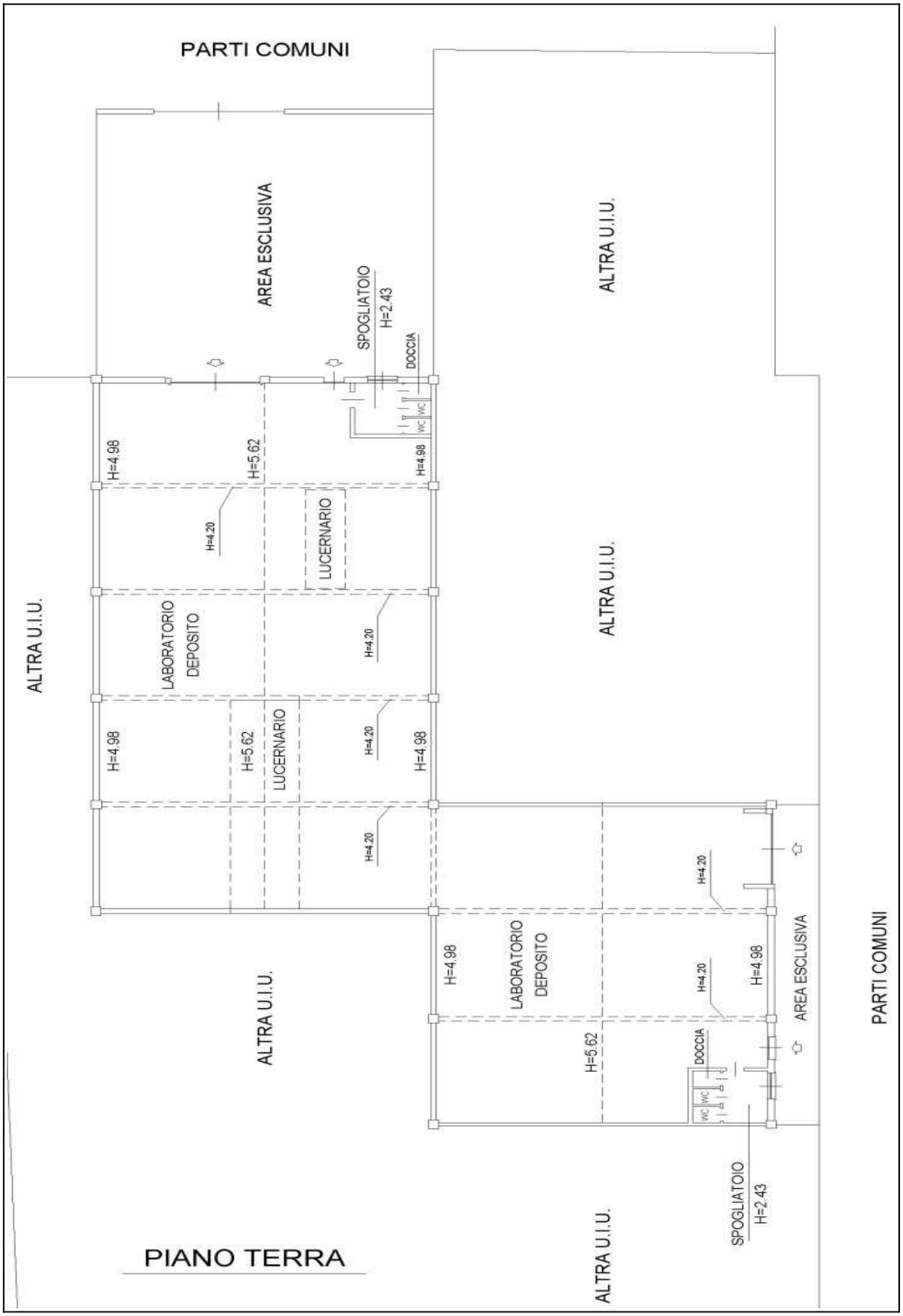


Pianta del capannone (da CILA in sanatoria n° 115/2022), costituita da una parte più ampia a sinistra (ex sub 708) e quella più contenuta a destra (ex sub 704).

1: posizione dell'area soppalcata abusiva;

2: soletta wc e spogliatoi mancante;

3: posizione indicativa silos, corpo macchina aspiratore e basamento in cemento da rimuovere.


PARTI COMUNI
AREA ESCLUSIVA
SPOGLIATOIO
H=2.43
DOCCIA
WC
WC
ALTRA U.I.U.
H=4.98
H=5.62
H=4.98
H=4.20
LUCERNARIO
ALTRA U.I.U.
LABORATORIO
DEPOSITO
H=4.20
ALTRA U.I.U.
H=4.98
H=5.62
LUCERNARIO
H=4.20
H=4.98
H=4.20
H=4.20
H=4.98
LABORATORIO
DEPOSITO
H=4.20
H=4.98
AREA ESCLUSIVA
PARTI COMUNI
ALTRA U.I.U.
H=5.62
DOCCIA
WC
WC
SPOGLIATOIO
H=2.43
ALTRA U.I.U.
PIANO TERRA

STIMA DI SPESA "ORDINANZA N. 60 del 06/04/2023 Comune di MAGNAGO

OGGETTO: OPERE EDILI PER LA RIMOZIONE DI OPERE ABUSIVE E RIPRISTINO DELLO STATO ORIGINARIO DEI LUOGHI SITI IN VIA SICILIA N. 41 COMUNE DI MAGNAGO.

CAPITOLATO CON COMPUTO METRICO E STIMA DI SPESA DELLE OPERE REALIZZA FACENDO RIFERIMENTO AI PREZZI OPERE EDILI DEL "LISTINO DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO EDIZIONE "II QUADRIMESTRE 2022"

1) OPERE DI RIMOZIONE E RIPRISTINO ALL'ESTERNO.

FASI	voci listino	DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELLE OPERE
1		Rimozione di struttura metallica di supporto al "corpo macchina" di aspirazione dei truciolati per la lavorazione del legno, costituita da 1A) "corpo motore" e da 1B) "silos metallico" affiancato. Opera provvisionale in sicurezza: il ponteggio in esame è esteso per tutte le facciate del silos e il corpo macchina, comprese le tubazioni di aspirazione poste a quote più alte. Con h circa 8,00 m pari a mq 185,60 + h circa 4,40 m pari a mq 42,24 = circa mq 228,00
1-1	A.02.02.0030	Formazione di elementi prefabbricati a cavalletti di facciata dell'edificio in ferro, autorizzato all'impiego dei competenti Enti ed Istituti di controllo, si dovrà comprendere il carico/scarico, il trasporto, montaggio, smontaggio e nolo per tutta la durata dei lavori, relazione tecnica, progetto e disegno, relazione di calcolo. Il tutto verrà eseguito in modo regolamentare e in conformità alle vigenti norme antinfortunistiche di sicurezza.
	A.02.02.0030a	per il primo mese o frazione

unità	mq	quantità	228,00	prezzo	€ 13,80	totale	€ 3.146,40

1-2	A.02.02.0040	Formazione di piani di lavoro di sottoponte, con tavole fermapiede, parapetti regolamentari, approntamento e disarmo, carico/scarico, trasporto e nolo per tutta la durata dei lavori, il tutto eseguito in conformità alle vigenti norme antinfortunistiche di sicurezza. Circa mq 83,52 + circa mq 11,52 = circa mq 96,00
	A.02.02.0040a	per il primo mese o frazione

unità	mq	quantità	96,00	prezzo	€ 13,80	totale	€ 1.324,80

Costo totale stimato per la formazione del ponteggio per eseguire i lavori in sicurezza di tutte le opere esterne arrotondato a **€ 4.471,20**

1A		Rimozione manuale del "corpo motore" macchina di aspirazione. Composto di una struttura metallica (dimensione circa m 2,00 x 1,30 x h circa m 1,80) contenente l'impianto e varie tubazioni collegate al fabbricato e al silos di raccolta materiale proveniente dalla lavorazione. Mano d'opera per la rimozione dell'impianto sopra descritto con le relative tubazioni e il ripristino della vetrata posta nel capannone di uscita del tubo di aspirazione, a rimozione avvenuta.
1A-1	B.11.01.0010	Operaio specializzato, fabbro

ore preventivate	unità	ore	quantità	24	prezzo	€ 34,88	totale	€ 837,12

1A-2	B.11.01.0030	Operaio comune, fabbro 2a cat.

ore preventivate	unità	ore	quantità	24	prezzo	€ 27,95	totale	€ 670,80

1A-3 Materiale vario: sostituzione del pannello rimosso vetroso all'uscita del tubo aspirante e varie con uno nuovo simile.

unità	a c.	quantità		prezzo	€ 32,08	totale	€ 32,08

1A-4 A.01.04.0115 Solo carico a mano e trasporto di tutto il materiale rimosso presso gli impianti autorizzati (discariche e/o impianti di trattamento recupero
Voce di riferimento "da valutare di volta in volta"

unità	a c.	quantità	1	prezzo	€ 220,00	totale	€ 220,00

1A-5 A.01.04.0070f Oneri di discarica per rifiuti speciali non pericolosi (Ex IIB, materiali misti non contaminati
Voce di riferimento "da valutare di volta in volta"

unità	a c.	quantità	1	prezzo	€ 190,00	totale	€ 190,00

Costo totale stimato per la rimozione del corpo macchina di aspirazione, tubazioni e varie **€ 1.950,00**

1B Rimozione manuale in sicurezza del "silos" di raccolta materiale dei truciolati, affiancato al motore di aspirazione composto di una struttura portante formata da travi e profilati metallici e vincolate saldamente al basamento e da pannelli di tamponamento in lamiera metallica con funzione di pareti e da una copertura sempre metallica, che completa il manufatto. Vi sono vari servizi: quali una scaletta alla marinara, portine e finestrate superiori.

Mano d'opera per la rimozione del silos sopra descritto completo dei relativi accessori.

1B-1 B.11.01.0010 Operaio specializzato, fabbro

ore preventivate

unità	ore	quantità	52	prezzo	€ 34,88	totale	€ 1.813,76

1B-2 B.11.01.0030 Operaio comune, fabbro 2a cat.

ore preventivate

unità	ore	quantità	52	prezzo	€ 27,95	totale	€ 1.453,40

1B-3 A.01.04.0115 Solo carico a mano e trasporto di tutto il materiale rimosso presso gli impianti autorizzati (discariche e/o impianti di trattamento recupero
Voce di riferimento "da valutare di volta in volta"

unità	a c.	quantità	1	prezzo	€ 510,00	totale	€ 510,00

1B-4
A.01.04.0070f Oneri di discarica per rifiuti speciali non pericolosi (Ex IIB, materiali misti non contaminati
Voce di riferimento "da valutare di volta in volta"

unità	a c.	quantità	1	prezzo	€ 285,00	totale	€ 285,00

Costo totale stimato arrotondato per la rimozione del "silos" di raccolta materiale dei truciolati **€ 4.062,16**

2 A.02.04.0005 Demolizione di platea di fondazione in calcestruzzo effettuata con mezzi meccanici, utilizzata come piano di supporto del "corpo macchina" di aspirazione e del "silos", compreso l'abbassamento delle macerie al piano di carico dell'autocarro e il trasporto delle medesime presso gli impianti autorizzati.
2-1 A.02.04.0005b in calcestruzzo. Dimensione: m 7,40 x 3,20 x spessore m 0,35 = mc 8,290 (cm 20 fuori terra)

unità	mc	quantità	8,29	prezzo	€ 257,00	totale	€ 2.130,53

2-2 Costo aggiuntivo per la presenza di armatura con rete di acciaio.
mc.8,290 x 60 Kg = kg 498 = t 0,498
Voce di riferimento "da valutare di volta in volta"

unità	t	quantità	0,498	prezzo	€ 280,00	totale	€ 139,44

A.01.04.0060 Tributo speciale per il deposito in discarica dei rifiuti solidi cd "EcoTassa"

2-3 A.01.04.0060b Rifiuti speciali non pericolosi, Conglomerato di calcestruzzo armato. Mc 8,290 x . (€ 25,00/t costo per modesta entità). m 7,40 x 3,20 x spessore m 0,35 = mc 8,290. Peso in tonnellate (mc 8.290 x coeff. 2,1) = t 19,07

unità	t	quantità	17,041	prezzo	€ 5,20	totale	€ 88,61

2-4 A.01.04.0070 Oneri di discarica per rifiuti speciali non pericolosi (Ex IIB)
A.01.04.0070d Conglomerato di calcestruzzo armato. T 19,07

unità	t	quantità	17,04	prezzo	€ 35,00	totale	€ 596,40

Costo totale stimato arrotondato per la demolizione di platea di fondazione in calcestruzzo anche armato **€ 2.954,98**

3 Ripristino della pavimentazione esterna in asfalto, formante la platea demolita, con ritorno a destinazione originaria a parcheggio e con piccola porzione di testata in masselli di calcestruzzo vibrocompresso.

3-1 B.07.04.0265 Formazione di fondo stradale con fornitura di misto inerte steso e cilindrato con rullo per la formazione di sottofondo stradale.
Dimensione: m 7,40 x 3,20 x spessore circa m 0,10 soffice = mc 2,370, essendo una quantità modesta si applica un prezzo a corpo.

unità	a c.	quantità	1	prezzo	€ 110,00	totale	€ 110,00

3-2 B.07.04.0295 Fondazione in conglomerato bituminoso (tipo base) con bitume penetrazione 70-100, compreso materiale con stendimento mediante vibrofinitrice e rullatura finale.
Circa m 6,80 x 3,20 = circa mq 22,00
B.07.04.0295a Spessore 8 cm

unità	mq	quantità	22,00	prezzo	€ 14,60	totale	€ 321,20

3-3 B.07.04.0300 Tappeto di usura in conglomerato bituminoso confezionato con graniglia e sabbia, compresi materiali, stendimento con vibrofinitrice e rullatura finale.
B.07.04.0300a Spessore fino a 30 mm con graniglia in pezzatura fino a 0/6 mm.

unità	mq	quantità	22,00	prezzo	€ 10,80	totale	€ 237,60

3-4 B.07.04.0165 Testata con pavimentazione in masselli autobloccanti di calcestruzzo vibrocompresso a doppio impasto tipo esagonale con spessore 8 cm.
Dimensione: m 3,20 x circa 0,60 = circa mq 2,00, essendo una quantità assai modesta si applica un prezzo a corpo.

unità	a c.	quantità	1	prezzo	€ 150,00	totale	€ 150,00

Costo totale stimato arrotondato per il ripristino della pavimentazione esterna in asfalto. **€ 818,80**

QUADRO RIASSUNTIVO DEI COSTI STIMATI COMPLESSIVI DELLE OPERE EDILI PER LA RIMOZIONE DI OPERE ABUSIVE E RIPRISTINO DELLO STATO ORIGINARIO DEI LUOGHI ALL'ESTERNO		
Costo totale stimato per la formazione del ponteggio per eseguire i lavori in sicurezza di tutte le opere esterne	€	4.471,20
Costo totale stimato per la rimozione del corpo macchina di aspirazione, tubazioni e varie	€	1.950,00
Costo totale stimato arrotondato per la rimozione del "silos" di raccolta materiale dei truciolati	€	4.062,16
Costo totale stimato arrotondato per la demolizione di platea di fondazione in calcestruzzo anche armato	€	2.954,98
Costo totale stimato arrotondato per il ripristino della pavimentazione esterna in asfalto	€	818,80
arrotondamento:	€	242,86
COSTO COMPLESSIVO STIMATO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILI EFFETTUATE PER LA RIMOZIONE DI OPERE ABUSIVE E RIPRISTINO DELLO STATO ORIGINARIO DEI LUOGHI ALL'ESTERNO	**€**	**14.500,00**

BENI IN MAGNAGO VIA SICILIA 41

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone industriale a MAGNAGO Via Sicilia 41, della superficie commerciale di **757,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (V.G.A.N. SRL). Identificazione catastale:
foglio 22 particella 76 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.618,00Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia n° 41, piano: T, intestato a V.G.A.N. s.r.l. con sede in Dairago (MI), codice fiscale 01511080127, derivante da fusione del 20/07/2022 Pratica n. MI0299901 in atti dal 20/07/2022 fusione (n. 299901.1/2022).
Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 703, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 706, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 705, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 707, area esclusiva al mappale 76 sub 709 di altra proprietà, area comune, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 704, altra proprietà identificata con il mappale 76 sub 705 ed infine ancora area comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un immobile a destinazione industriale facente parte di un complesso più grande (ex tintoria e tessitura) edificato alla fine degli anni ‘60, ampliato e modificato a più riprese nei decenni successivi, fino al frazionamento in unità più piccole avvenuto intorno alla seconda metà degli anni ‘90 del secolo scorso.

L’accesso al complesso avviene dalla via Sicilia 41 per mezzo di un grande cancello comune a tutte le unità immobiliari e attraverso un sistema viabilistico interno si accede alle varie unità. All’immobile oggetto di valutazione si giunge attraversando la via interna principale o tramite la perpendicolare ad essa (si rimanda alla foto sottostante con indicati gli ingressi mediante due frecce di colore bianco).

Il capannone è costituito da due “blocchi” che sono stati uniti tra di loro grazie all’eliminazione della parete divisoria per mezzo di un intervento edilizio relativamente recente (pratica del maggio 2022), originariamente il più piccolo era identificato con il sub 702, posto sul lato nord-ovest sviluppa una superficie lorda di circa 273,00mq, mentre il più grande (ex sub 704), posto sul lato sud-est genera una superficie lorda pari a 458,00mq; in totale l’interno è pari a circa 731,00mq. La restante parte dell’immobile è occupata da aree esclusive con destinazione a parcheggi pertinenziali e corselli di manovra e sviluppano una superficie complessiva pari a 256,00mq (area più grande indicata con freccia blu pari a 220,00mq, area più piccola indicata con freccia arancione: 36,00mq). L’altezza interna è di circa 4,20m sotto timpano e 4,80m nei punti laterali del fabbricato in corrispondenza delle travi che corrono lungo il fabbricato, mentre la parte in corrispondenza del lucernario centrale posto nella zona del capannone con area maggiore sviluppa una altezza di circa 7,10m.

Ai lati delle due porzioni del capannone sono presenti dei servizi igienici e delle docce per il personale.

La struttura del capannone è di tipo prefabbricato, con sistema travi pilastri in c.a., con blocchetti in cls a tamponamento tra un pilastro e l'altro, la copertura è in "tegoli" prefabbricati sormontata da lastre in lamiera grecata, la pavimentazione è in battuta di cemento e i serramenti presenti lungo i muri perimetrali a delimitazione delle aree esterne sono in ferro con vetri di tipo smerigliato rinforzati con maglia metallica. Gli accessi sono garantiti da due porte per gli addetti e da due ampi portelloni industriali con ante pieghevoli. Il tutto si trova in buono stato.

Le aree esterne sono in parte asfaltate ed in parte rivestite con autobloccanti in cemento di forma esagonale. L’area più grande è munita di cancellata sormontante muretto in cemento e di proprio cancello scorrevole di accesso. Anche le parti di pertinenza esclusiva esterne sono in buono stato manutentivo.

Nel capannone è presente impianto elettrico con quadro e derivazioni, impianto di allarme, caldaietta murale, posta nel locale tecnico abusivo e differenti aerotermi che dovrebbero garantire il riscaldamento all’interno dei locali. Il funzionamento e la conformità degli impianti dovrebbe essere verificata.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate si rimanda all’attenta lettura del paragrafo dedicato.

Foto aerea dell'immobile.

Il fronte sulla via di collegamento intera della porzione di capannone più piccola

Il fronte sulla via di collegamento intera della porzione di capannone più grande.

L'area esclusiva prospiciente la parte del capannone più ampia.

Particolare del tipo di finitura sule facciate e dei serramenti esterni

Interno del capannone (zona più piccola)

La zona soppalcata abusiva

Foto ripresa dalla zona soppalcata, sullo sfondo la porzione del fabbricato più grande

Interno del capannone (zona più grande)

Altra foto del capannone

Particolare della copertura in corrispondenza dei lucernari

COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

- La superficie è stata calcolata al lordo dei tavolati interni di separazione: coefficiente utilizzato 1,00 (pari al 100% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).
- La superficie dei muri perimetrali che separano il complesso dall'esterno calcolata al 100%.
- La superficie dei muri di separazione con altri corpi di fabbrica calcolata al 50%.
- Le aree scoperte di pertinenza esclusiva asfaltate, carrabili ed attrezzate (piazzali antistanti i capannoni, aree di manovra, aree di passaggio e viabilità: coefficiente utilizzato 0,10 (pari al 10% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare). (da: "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio", dove viene riportato: *"...La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%..."*).

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
Superficie lorda capannone	731,00	x	100 %	=	731,00
Aree pertinenziali esclusive	256,00	x	10 %	=	25,60
arrotondamento					0,40
Totale:	**987,00**				**757,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi e di definire per mezzo dei coefficienti di differenziazione eventuali deprezzamenti o aumenti di valore.

PUBBLICAZIONI COME RIFERIMENTO PER VALORI DI VENDITA TIPOLOGIA "CAPANNONE INDUSTRIALE":

A) Camera di Commercio Milano pubblicazione "Più prezzi",Periferia - capannoni vecchi:
minimo 350,00€/mq – massimo 550,00€/mq

B) Omi (Agenzia delle Entrate): capannone industriale, stato conservativo normale:
minimo 300,00€/mq – massimo 500,00€/mq

C) dal sito Borsinoimmobiliare.it:
Abitazioni in stabili fascia media: minimo 369,00€/mq – massimo 558,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: (350,00€/mq + 550,00€/mq)/2 = 450,00€/mq
punto B: (300,00€/mq + 500,00€/mq)/2 = 400,00€/mq
punto C: (369,00€/mq + 558,00€/mq)/2 = 463,00€/mq

Mediando i valori sopra esposti:

[(450,00€/mq + 400,00€/mq + 463,00€/mq)/3] = 437,67€/mq arrotondato a <u>440,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- "Manuale dei coefficienti di differenziazione di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, EPC Editore, 2012 Roma".

2- "Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

COEFFICIENTI GENERALI DI ZONA - DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE AREE “GRIGIE” E “VERDI”

Piccoli centri urbani; Zona periferica; Destinazione d'uso: Produttivo
Legenda rilevanza: x = poco rilevante, xx = abbastanza rilevante, xxx = rilevante

Aree esterne adibite a piazzali operatici asservite ad attività produttive e/o commerciali: classificate come “neutre”
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,15 a 0,05; rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00; variazione: 1,00
Aree esterne verdi asservite ad attività produttive e/o commerciali: classificate come “neutre”
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,10 a 0,02; rilevanza:xx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00; variazione: 1,00
Coefficiente aree pertinenziali esterne: 1,00 x 1,00 = **1,00**

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA

Due sono le caratteristiche da prendere in considerazione: la “centralità” e la “vicinanza”. Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi “centrale” significa che l’immobile è situato vicino ad uno snodo importante di traffico, strategicamente vicino a uffici, ecc, ovvero situato nel cuore della zona terziario/produttiva della città, mentre “vicino” si intende un cespite nelle vicinanze di risorse produttive, di fonti energetiche o in un'area geografica dove la mano d'opera specializzata è abbondante.

Centralità: classificata come "buona”
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,25 a 0,00; rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: +0,10; variazione: 1,10
Vicinanza: classificata come “neutra”;
coefficiente di differenziazione min/max: da 0,25 a 0,00; rilevanza: x
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00; variazione: 1,00
Coefficiente posizionale esterne: 1,10 x 1,00 = **1,10**

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELLA ZONA

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con l'urbanizzazione della stessa in funzione delle potenzialità d'uso dell'impianto produttivo. Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza delle medesime, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza della fognatura
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,20 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza adduzione idrica
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,40 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza linea elettrica

Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,50 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza linea telefonica - reti cablate
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,05 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza adduzione gas
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,10 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Assenza Uffici Pubblici
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,03 a 0,00 Rilevanza: x
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Assenza Quartieri Residenziali
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,04 a 0,00 Rilevanza: xx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Coefficiente funzionale della zona : 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = **1,00**

NOTA: I valori "neutri" pari a "1,00" indicano la presenza delle urbanizzazioni, mentre quelli negativi indicano l'assenza di tali opere e/o strutture, nel caso specifico delle voci "uffici pubblici" e "Quartieri residenziali" l'assenza indica un coefficiente positivo, in quanto gli immobili a destinazione produttiva sono siti in un intorno di zona che ha una destinazione industriale dedicata.

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI PECULIARI

Il criterio di valutazione di un immobile a destinazione produttiva è generalmente diviso in cinque grandi categorie a cui corrispondono altrettanti coefficienti:

1 - vetustà,
2 - conservazione,
3 - altezza,
4 - presenza o assenza impiantistica
5 - finitura strutturale

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTA'

Il coefficiente di vetustà non è stato considerato in quanto i prezzi medi riportati dalle varie pubblicazioni tengono già conto di questo fattore.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente oltreché dalla descrizione dell'immobile emerge che lo stato conservativo del bene risulta in una "classe di conservazione edilizia" normale, non avendo ravvisato stati di degrado o di mancata manutenzione tali da utilizzare un coefficiente di deprezzamento.

La tabella sotto riportata propone i seguenti valori:

Classi di Conservazione / Coefficiente
Ottimo = 1,05
Normale = 1,00
Mediocre = 0,95
scadente = 0,90

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE "ALTEZZA"

Una maggiore altezza corrisponde un maggior valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano.

La tabella sottostante riporta i seguenti coefficienti:

Classi di Altezza / Coefficiente
Sino a 3,00ml = 0,85
Da 3,01ml a 4,00ml = 0,90
Da 4,01ml a 6,00ml = 1,00 (altezza sotto timpano 4,20m)
Da 6,01ml a 8,00ml = 1,10
Oltre 8,00ml = 1,28

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DEGLI IMPIANTI

Lo scrivente andrà ad indicare un "grado di giudizio" sullo stato degli impianti fondamentali cui deve essere dotato un edificio con destinazione industriale, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo, tenuto conto che sono presenti gli impianti di base relativi all'attività svolta nel fabbricato (impianto elettrico, idrico, ecc…) e non si trovano in stato di abbandono ed incuria pertanto pertanto si attribuisce un coefficiente prudenzialmente pari a 1,00

Se l'impianto non è presente si utilizza il valore minimo (scadente), pertanto:

Impianto funzionale / scadente / mediocre / normale
elettrico 0,95 / 0,98 / 1,00
telecomunicazioni 0,98 / 1,00 / 1,01
Idrico 0,90 / 0,95 / 1,00
riscaldamento 0,95 / 0,98 / 1,00
coefficiente impianti = 1,00

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE STRUTTURALE

Seguendo ciò che viene indicato nella tabella sotto riportata:

Tipologia di strutture e copertura / Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera = 0,70
Reticolare e copertura in vetro = 1,02
Muratura portante e copertura in laterizio = 0,80
Muratura portante e copertura in lamiera = 0,75
Cls precompresso e copertura in cls = 1,00

Cls precompresso e copertura in laterizio = 0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera = 0,95
Cls precompresso e copertura in cls 2 piani = 1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio 2 piani = 1,00

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE

La determinazione del coefficiente globale relativo al corpo di fabbrica sarà ottenuta moltiplicando i coefficienti sopra esposti, pertanto:

Coefficiente aree pertinenziali esterne: 1,00
Coefficiente posizionale della zona: 1,10
Coefficiente funzionale della zona: 1,00
Coefficiente di conservazione: 1,00
Coefficiente altezza: 1,00
Coefficiente relativo agli impianti: 1,00
Coefficiente strutturale: 1,00

COEFFICIENTE GLOBALE: 1,00 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 1,10

Questo coefficiente “1,10” verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili produttivi nel Comune di Magnago come riportato nelle fonti utilizzate.

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: ”CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE” per il coefficiente globale unico.

440,00€/mq x 1,10= 484,00€/mq; ARROTONDATO A: **480,00€/mq**;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	757,00mq	x	480,00€/mq	=	**€ 363.360,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		**importo**	
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1:			
• "difformità edilizie" (-6%)	=	-€ 21.801,60	+
• costo per demolizioni/rimozioni e ripristino dello stato dei luoghi sulla base dell’ordinanza comunale n° 60 del 06/04/2023 (vedere computo metrico)	=	-€ 14.500,00	=
TOTALE decurtazioni	=	-€ 36.301,60	
arrotondamento	=	**-€ 36.000,00**	

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 327.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 327.360,00**

9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Capannone Industriale	757,00	0,00	€ 327.360,00	€ 327.360,00
				€ 327.360,00	**€ 327.360,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): vedi paragrafi precedenti

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.327.360,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.327.360,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **-€ 360,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€.327.000,00**

data 05/06/2023

il tecnico incaricato
arch. Stefano Arcari