

MASSIMILIANO ANNONI

ARCHITETTO

Via Armando Diaz n. 17/a, 21046, Malnate (Va)

Tel. 0332-861128, Cell. 348-3175226

P. IVA 02573520125 C.F. NNNMSM64S23L682M

e-mail: annonimassimiliano@tin.it

pec: massimiliano.annoni@archiworldpec.it

PERIZIA ESTIMATIVA

Relativa a

FABBRICATO AD USO DEPOSITO/TETTOIA

Sito in Comue di Vedano Olona (Va), Via Dei Combattenti s.n.c.

PROPRIETA'

Immobiliare Cinquepiù S.a.s. di Bof Siro & C.	C.F. 02096000126	1/1
Con sede in Malnate (Va), Via P. Lazzari n. 29		

PROVENIENZA

1. **Atto di Compravendita** del 05 maggio 1999, Rogante Dott. Roberto Capizzi, Notaio in Olgiate Comasco (Co), Rep. n. 31369/11139, **trascritto a Como (Co) il 17.05.1999**, Reg. Gen. 7401, Reg. Part. 4538 (vedi all. 1).

Bulgheroni Giovanni (C.F. BLGGNN58SL682C) nato a Varese (Va), il 28.11.1958

Vende a

"Immobiliare Cinquepiù' S.a.s. di Antonietti Dino & C." (P. IVA 02096000126), con sede in Malnate (Va), Via Paolo Lazzari n. 26

In Comune di Vedano Olona terreno con sovrastante fabbricato adibito a deposito/tettoia

- **Terreno**

Catasto Terreni, partita 5090

mappale n. 5396, seminativo arborato, cl. III, ha 0.10.20;

mappale n. 5398, seminativo arborato, cl. III, ha 0.03.65;

con avvertenza che, a seguito di fusione, risulta ora identificato al C.T. come di seguito:

mappale n. 5396, ha 0.13.65

- **Fabbricato**

N.C.E.U., mappale n. 5396, Via Dei Combattenti s.n.c., piano T, Cat. D/1, R.C. £ 2.160.000.

2. Al Sig. Bulgheroni Giovanni (C.F. BLGGNN58SL682C) il bene pervenne in forza di **Atto di Compravendita** del terreno in data 13 gennaio 1981, Rep. n. 2441, rogante Dott. Minoli, Notaio in Varese (Va), **trascritto** presso la Conservatoria di Varese **il 28 gennaio 1981**, ai nn. 1050/869.

I Confini, desunti dall' Atto sono:

Confini in corpo da Nord verso Est:

mappali n. 5395, n. 5397, Ferrovia Nord Milano, mappali n. 3660, n. 4229, n. 2774, n. 2510, n. 896, n. 897.

INQUADRAMENTO CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia sintetico-sommatoria risulta catastalmente costituito da un fabbricato, avente destinazione D1, adibito a deposito/ magazzino” – ed identificato al Mappale n. 5396, Foglio 9, del Catasto Fabbricati nel Comune di Vedano Olona, Piano Terra; al Catasto Terreni l' area su cui il fabbricato insiste è identificata al mappale n. 5396, con superficie catastale pari a mq 1365.

Nello specifico i dati catastali del fabbricato e del terreno di pertinenza in esame risultano rispettivamente i seguenti (vedi all. 2 – Scheda catastale e Visure Storiche):

Catasto Terreni del Comune di Vedano Olona :

- Foglio 9, mappale n. 5396, Seminativo arborato, cl. III, ha 00.13.65.

Catasto Fabbricati del Comune di Vedano Olona :

- Foglio 9, mappale n. 5396, Via Dei Combattenti s.n.c., Piano Terra, Cat. D/1, R.C. € 1.115,55.

CONFINI: in corpo e da Nord verso Est:

Mappale n. 5395, n. 5397, Ferrovia Nord Milano, mappale n. 3660, n. 229, n. 2774, n. 2510, n. 896, n. 897.

Durante il sopralluogo effettuato in data 10.02.2022 , l' accesso è stato garantito dal Sig. Arienti e si è potuto verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi :

Dal raffronto è emersa l'esistenza di alcune modeste difformità (i numeri indicati sono quelli riportati nella planimetria allegata alla Sanatoria n. 262/1985):

- È stato realizzato un locale pollaio in legno all' interno dell' impronta della tettoia con h. 200 cm (tettoia n. 2);
- È stata realizzata una partizione divisoria, in lastre coibentate, per creare una zona magazzino/ripostiglio nel sedime della tettoia con altezza maggiore (tettoia n. 1);
- Infine è stato rilevato un piccolo prefabbricato ad uso ufficio (ml 5,00 x 2,20), posizionato in adiacenza all' ingresso carraio sul lato sinistro.

E' possibile affermare, quindi, la **NON CONFORMITA' CATASTALE**; le difformità rilevate andranno regolarizzate attraverso la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia – fabbricato adibito a deposito e relativo terreno di pertinenza — risulta collocato in una zona periferica rispetto all' abitato del Comune di Vedano Olona; più precisamente l' immobile è situato quasi sul confine con la linea ferroviaria Varese-Milano; l' area è raggiungibile dalla direttrice che conduce da Vedano a Venegono Inferiore, percorrendo una stradina a fondo cieco in parte non asfaltata.

In base a quanto stabilito dal Piano delle Regole del Comune di Vedano Olona, il fabbricato risulta ricompreso nel “Tessuto urbano con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e produzione di servizi” (ex art. 38 N.T.A.), per la maggior parte.

Tale zona è normata dall'art.38 delle N.T.A. che individua le funzioni ammesse e per la residenza e per le attività produttive (vedi All. 3 – Estratto P.D.R.).

Le possibilità edificatorie, normate dall' Art. 38, prevedono di norma l' edificazione mediante Permesso di Costruire o D.I.A.; sono ammessi interventi di Manutenzione, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia ed interventi di nuova costruzione (vedi All. 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica).

L' edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $I_f = 0,60$ mq/mq o pari all' esistente se superiore;
- $I_c = 35\%$ o pari all' esistente se superiore;
- $I_{pf} = 15\%$ o pari all' esistente se superiore;
- Altezza dell' edificio = mt 12,00;
- Distanza dai Confini = $\frac{1}{2}$ altezza edificio con un minimo di 5 mt, salvo convenzione col confinante, o pari all' esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti;
- $D_s = 7,5$ mt per calibro stradale fino a 15 metri, 10 mt per calibro stradale oltre 15,00 mt;
- $D_e =$ pari ad H. con minimo 10 mt in aderenza nei casi consentiti.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento di Igiene.

Inoltre, stante la prossimità con la linea ferroviaria, il mappale ricade in parte nella Fascia di rispetto ferroviario delle F.N.M. (Art. 43).

Ed in minima parte ricade in "Aree Agricole" con possibilità edificatorie nel rispetto delle prescrizioni di cui al Titolo III della L.R. n. 12 del 12.03.2005 e con possibilità di intervento solo su edifici esistenti.

A seguito di Richiesta di Accesso agli Atti, presentata all' Ufficio Tecnico del Comune di Vedano Olona (Va), sono stati reperiti i seguenti Provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 5)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 282/85**, prot. 4852, rilasciata in data 12 marzo 1998;
- **Agibilità del Fabbricato** rilasciata dal Comune di Vedano Olona in data 10 Settembre 1998, prot. 13834.

INQUADRAMENTO DEI BENI

Il Compendio Immobiliare oggetto della presente Perizia Estimativa è costituito, come già anticipato, dal fabbricato vero e proprio – una tettoia articolata e con differenti altezze interne - e dal relativo terreno di pertinenza su cui il fabbricato stesso insiste, della superficie catastale di mq 1365.

La struttura del corpo di fabbrica è estremamente modesta, realizzata empiricamente e probabilmente in più fasi, anche con materiali di recupero, per essere utilizzata come magazzino/ricovero di una Ditta Edile; sono infatti presenti sull' area materiali da cantieristica, ponteggi, un container prefabbricato utilizzato, forse, come ufficio, ed una gru di piccole dimensioni (vedi All. 6 – Relazione fotografica).

L' impronta del fabbricato è articolata e deriva dalla somma di una serie di tettoie realizzate in momenti diversi e con altezze differenti, poggianti su una struttura puntiforme mista, realizzata con pilastri, parte in tubolari di ferro e parte in legno, oltre ad un box in lamiera prefabbricata e, come anticipato, un piccolo container ad uso ufficio di cantiere.

L' immobile è situato all' interno di un lotto recintato, parte con paletti e rete e parte con chiusura opaca in lastre di cemento prefabbricate.

L' accesso carraio e pedonale avviene dalla Via Dei Combattenti, a fondo cieco, a confine con la Ferrovia F.N.M.; dall' esame della mappa a Catasto Terreni si evince che una striscia del mappale di proprietà ricade al di fuori della recinzione, nel piazzalino non asfaltato antistante l' accesso carraio.

Su una porzione dell' area del cortile è stata realizzata una gettata di cemento e rete elettrosaldata, probabilmente per facilitare le manovre ed il transito degli automezzi.

In fase di sopralluogo non sono stati rilevati allacciamenti ai Servizi, nonostante siano visibili i resti di un Impianto Elettrico ormai dismesso; altro fattore penalizzante, non esiste traccia alcuna di allacciamento alla fognatura comunale.

Il compendio presenta diverse criticità:

- La tettoia con altezza maggiore presenta manto di copertura in onduline di fibrocemento,

presumibilmente Eternit, per una superficie di circa mq 137,70 (verrà detratto il costo di smaltimento ai fini valutativi);

- Sono presenti resti di una auto incendiata e priva di targa;
- Nel tempo sul cortile sono stati abbandonati inerti, probabilmente frutto di demolizioni e lavorazioni effettuate dalle Ditte, che saranno da smaltire e conferire presso le Discariche;
- Sono inoltre presenti, sull' area, una piccola gru dismessa, puntelli ed altri materiali di cantiere, residuo dell' attività edile, accatastati in più punti, che dovranno essere smaltiti;
- A lato dell' ingresso, sulla sinistra, è posizionato un container prefabbricato utilizzato probabilmente come ufficio (non accatastato e da rimuovere), di dimensioni pari a ml 5,00 x 2,40;
- Inoltre, all' interno dell' impronta del fabbricato, sono stati realizzati - in difformità rispetto al Titolo Abilitativo reperito (Sanatoria n. 282/85) ed in un tempo ad esso successivo - un piccolo pollaio con struttura in legno (tettoia n. 2) ed una partizione in pannelli coibentati per la realizzazione di una zona ad uso magazzino più raccolta (tettoia n. 1).

Nella pratica di Sanatoria, rilasciata in data 12.03.1998 con successiva Agibilità del 10 settembre 1998, risultano individuati i manufatti secondo il seguente schema (vedi all. 5):

- 1) Tettoia aperta su un lato mq 107,10;
- 2) Tettoia parzialmente aperta su due lati mq 49,05;
- 3) Tettoia parzialmente aperta su due lati mq 186,00;
- 4) Tettoia in parte aperta su un lato ed in parte tutta chiusa mq 115,32;
- 5) Tettoia di raccordo aperta su un lato mq 16,74;
- 6) Box chiuso mq 16,74.

Per una superficie totale condonata pari a mq 490,95 e per una superficie coperta di mq 573,11.

Trattandosi di un immobile condonato, sarà possibile mantenere le superfici e le tettoie nello stato in cui si trovano; sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; in caso di demolizione e ricostruzione, il mappale dovrà sottostare agli indici di zona ed ai vincoli di distanza dalla sede ferroviaria.

CONSISTENZA ANALITICA

La consistenza del compendio immobiliare oggetto della presente perizia risulta pari a quanto di seguito riportato; si è operata una differenziazione per altezze delle tettoie:

DESTINAZIONE	S.L.P.	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE		SUPERFICIE COMMERCIALE
Tettoia aperta su un lato	Mq 107,10	x	100%	= Mq 107,10 +
Tettoia parzialmente aperta su due lati	Mq 49,05	x	100%	= Mq 49,05 +
Tettoia parzialmente aperta su due lati	Mq 186,00	x	100%	= Mq 186,00 +
Tettoia in parte aperta su un lato ed in parte tutta chiusa	Mq 115,32	x	100%	= Mq 115,32 +
Tettoia di raccordo aperta su un lato	Mq 16,74	x	100%	= Mq 16,74 +
Box chiuso	Mq 16,74	x	100%	= Mq 16,74 =
TOTALE SUP. COMMERCIALE				= Mq 490,95

In merito al terreno di pertinenza, dedotto il sedime del fabbricato di cui sopra:

DESTINAZIONE	S.L.P.	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE			SUPERFICIE COMMERCIALE
Terreno di pertinenza (dedotto il sedime del fabbricato mq 1365 – mq 490,95 = mq 874,05)	Mq 874,05	x	100%	=	Mq 874,05 =
TOTALE SUP. COMMERCIALE				=	Mq 874,05

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione complessiva del bene si è effettuata una attenta analisi delle quotazioni di mercato immobiliare per edifici con caratteristiche simili nella zona.

In considerazione, da un lato, della funzione specifica del fabbricato (tettoia ricovero materiali) e dello stato manutentivo in cui lo stesso versa e, dall' altro, delle operazioni di adeguamento (necessarie per poter garantire l' utilizzo della struttura); considerato che l' immobile dovrà essere oggetto di un sostanziale intervento di riqualificazione, ai fini estimativi, si è valutato di equiparare la struttura esistente ad un rustico, assegnando perciò il valore di € 150,00/mq.

All' area esterna, in parte asfaltata e ammalorata, in parte piantumata, che andrà ripristinata, verrà invece assegnato un valore di € 25,00/mq, come di seguito:

DESTINAZIONE	SUP. COMM.		€/mq		VALORE	
Fabbricato mappale n. 5396 N.C.E.U.	Mq 490,95	x	€ 150,00/mq	=	€ 73.642,50	+
Terreno	Mq 874,05	x	€ 20,00/mq	=	€ 17.481,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A					= € 91.123,50	

A detto valore saranno applicate le seguenti decurtazioni:

- **Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all' assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all' esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;**

L' abbattimento forfettario derivante dall' assenza di garanzie in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a quanto di seguito:

LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	VALORE VENALE				ABBATT. FORFETTARIO
LOTTO A	Fabbricato e terreno	€ 91.123,50	x	5%	=	€ 4.556,17

- **Decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti;**

Come enunciato, le criticità sul lotto che è necessario regolarizzare, risultano le seguenti:

- Rimozione Eternit tettoia n. 1 mq 137,70	€ 8.000,00	+
- Rimozione auto	€ 1.500,00	+
- Rimozione macerie, gru e materiali	€ 2.500,00	+
- Demolizione pollaio	€ 600,00	+
- Rimozione container uso ufficio	€ 1.800,00	=
TOTALE COSTI DI RIPRISTINO	€ 14.400,00	

Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Il valore finale del lotto oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra applicate, risulta calcolato come di seguito:

VALORE VENALE DEL LOTTO	=	€	91.123,50	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	=	€	4.556,17	-
COSTI DI RIPRISTINO	=	€	14.400,00	-
VALORE FINALE LOTTO A	=	€	72.167,33	

Diconsi Euro settantaduemilacentosessantasette/33

Malnate (Va), 15 Aprile 2022

In fede

Il Perito Estimatore

Arch. Massimiliano Annoni

Si allegano:

- Allegato n. 1 - Atto di Compravendita Notaio Capizzi;
- Allegato n. 2 - Scheda catastale e Visure Storiche;
- Allegato n. 3 – Estratto Piano delle Regole;
- Allegato n. 4 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato n. 5 – Provvedimenti Edilizi;
- Allegato n. 6 – Relazione fotografica;
- Allegato n. 7 – Spese documentate.