



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**85/2018**



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

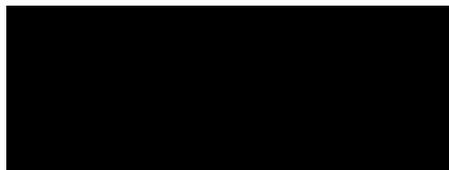
del 08/06/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SILVIA CELESTINA DE RISI**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 85/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **opificio** a CISLAGO Via Maestri del Lavoro, della superficie commerciale di **3.856,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di meglio specificare circa la sup. commerciale indicata, la stessa deriva dall'applicazione di coefficienti di ragguaglio della superficie lorda di pavimento, applicati alle singole porzioni immobiliari, come al successivo paragrafo 8.

Il bene immobile oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Cislago, con accesso pedonale e carraio da Via Maestri del Lavoro, e consiste in un **opificio** allocante a piano terra spazi destinati a magazzino edile, panificio ed area preparazione pasti, a piano primo spazi destinati a ufficio, a piano secondo spazi destinati ad attività di bar / ristorante, a piano terzo un locale tecnico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1 - 2 - 3 .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 7735 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria D/1, consistenza 0, rendita 22.616,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MAESTRI DEL LAVORO, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] con sede in GERENZANO (CF. 12910260152), Proprietà per 1/1
- foglio 11 particella 7735 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA MAESTRI DEL LAVORO, piano: 3, intestato a [REDACTED] con sede in GERENZANO (CF. 12910260152), Proprietà per 1/1
- foglio 1 particella 7735 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2966  
Coerenze: dell'intera proprietà: Nord con Via Maestri del Lavoro, a Est con il mappale 7545 , a Sud con il mappale 7267, a Ovest con il mappale 7731.

Immobile costruito nel 2004.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.856,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.524.214,22</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.524.214,22</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.524.214,22</b>
Data della valutazione:	<b>08/06/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (15/11/2019) l'immobile risulta inutilizzato e la proprietà si è dimostrata collaborativa. Da indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Saronno sono emersi i seguenti contratti:

- Contratto di locazione registrato il 19/09/2006 al numero 2979 serie 3, avente durata dal 01/09/2006 al 31/08/2012 e risolto in data 01/09/2008.

- Contratto di anticipo in conto Mutuo registrato il 02/11/2007 al numero 5123 Serie 3.

A miglior chiarimento si rimanda all'allegato 10.

## **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune CISLAGO , stipulato il 08/10/2003 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 183018/33159 di repertorio, a favore di Comune di Cislago, contro [REDACTED].

Come da accordi intercorsi con l'Ufficio Tecnico, si rileva che: • l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà ad un nuovo soggetto, dovrà avvenire – nell'ambito di procedura d'asta - mediante procedura pubblica (avviso pubblico per l'aggiudicazione di area in diritto di superficie concesse dal Comune di Cislago), tra quelli aventi i requisiti per l'assegnazione di aree all'interno del P.P. n. 8, nel rispetto dei criteri approvati con delibera di C.C. n. 4 del 06/02/2001, integrata con delibera di C.C. n. 52 del 09/11/2001; qualora, limitatamente alla prima asta, non partecipasse nessuno dei soggetti precedentemente individuati, potranno essere considerate valide le altre offerte; le aste successive alla prima non comporteranno detto vincolo; • in alternativa a tale procedura, nel rispetto dell'art. 12 della convenzione, come modificato dalla delibera di G.C. n. 5 del 05/03/2011, potrà essere richiesta la liberalizzata dell'area previo pagamento dell'importo di € 205.328,35 di cui alla delibera di G.C. n. 30 del 27/07/2012, ricalcolato e rimodulato per come previsto dal medesimo art. 12; • trascorsi 10 anni dall'agibilità, l'area diverrà in proprietà ed il suo trasferimento potrà avvenire in condizioni di libero mercato.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di vincolo, stipulata il 23/05/2012 a firma di Notaio Scaravelli Monica ai nn. 43396/14695 di repertorio, trascritta il 31/05/2012 a Milano 2 ai nn. 55319/37586, a favore di COMUNE DI CISLAGO, contro [REDACTED] derivante da Atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a terreno al mapp. 7735.

La Società [REDACTED] per se stessa ed aventi causa a qualunque titolo, con il trascrivendo atto si e' impegnata nei confronti del Comune di Cislago, con sede in Cislago (va), Piazza Enrico Toti n. 1, codice fiscale 00308220128: - a vincolare, come vincola, ai soli fini urbanistici e in favore della costruzione edificata in forza del permesso di costruire rilasciato in data 3 ottobre 2005 n. 167/04, ai sensi dell'art. 10 delle n.t.a. del p.r.g., porzione dell'area in proprieta' identificata al catasto dei terreni del Comune di Cislago al foglio 11, mappale 7735, per la superficie di metri quadrati 2130,00 (duemilacentotrenta virgola zero zero), come evidenziato in tinta verde nel tipo planimetrico allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "b", pari ad una superficie coperta di metri quadri 1278,00 (milleduecentosettantotto virgola zero zero), maggiore della superficie coperta realizzata di metri quadri 1277,33 (milleduecentosettantasette virgola trentatre') ed una porzione della medesima area in proprieta' per la superficie di mq. 2540,00 (duemilacinquecentoquaranta virgola zero zero), come evidenziato in tinta gialla nel tipo planimetrico

sopra allegato, pari ad una s.l.p. di metri quadri 3048,00 (tremilaquarantotto virgola zero zero), maggiore della s.l.p. realizzata di metri quadri 3036,52 (tremilatrentasei virgola cinquantadue).

Costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 23/05/2012 a firma di Notaio Scaravelli Monica ai nn. 43396/14695 di repertorio, trascritta il 31/05/2012 a Milano 2 ai nn. 55320/37587, a favore di COMUNE DI CISLAGO, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a terreno al mapp. 7735.

La Società [REDACTED] per se stessa ed aventi causa a qualunque titolo, con il trascrivendo atto si è impegnata nei confronti del Comune di Cislago, con sede in Cislago (va), Piazza Enrico Toti n. 1, codice fiscale 00308220128: - a vincolare, come vincola, ai soli fini urbanistici, in favore della costruzione edificata, la superficie a parcheggio privato (art. 9 l. 122/89) di metri quadri 310,24 (trecentodieci virgola ventiquattro) che è maggiore della dotazione di parcheggio necessaria pari a metri quadrati 303,65 (trecentotré virgola sessantacinque); il tutto come meglio evidenziato in tinta azzurra nel tipo planimetrico allegato.

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/07/2006 a firma di Leotta Ignazio ai nn. 33636/9855 di repertorio, iscritta il 27/07/2006 a Milano 2 ai nn. 122107/30079, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €1.350.000,00.

Importo capitale: €900.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno al ex mapp. 7258 (ora mapp. 7735)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/03/2009 a firma di Notaio Leotta Ignazio ai nn. 36614/11874 di repertorio, iscritta il 19/03/2009 a Milano 2 ai nn. 31449/5969, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €3.300.000,00.

Importo capitale: €1.650.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno all'ex mapp. 7258 (ora mapp. 7735).

Si rilevano, infine, le seguenti annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 14/08/2009 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 19122 Registro generale n. 105847 - QUIETANZA E CONFERMA, ANNOTAZIONE presentata il 30/10/2017 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 22304 Registro generale n. 129903 - RESTRIZIONE DI BENI, ANNOTAZIONE presentata il 30/11/2017 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 24641 Registro generale n. 144662 - RESTRIZIONE DI BENI, ANNOTAZIONE presentata il 12/02/2020 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 4155 Registro generale n. 17212 - RESTRIZIONE DI BENI.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/11/2010 a firma di TRIBUNALE DI SARONNO ai nn. 743/10 di repertorio, iscritta il 04/02/2011 a Milano 2 ai nn. 13007/2636, a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto giudiziario .

Importo ipoteca: €43.080,17.

Importo capitale: €40.847,85

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/02/2011 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 91 di repertorio, iscritta il 09/03/2011 a Milano 2 ai nn. 26872/5638, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: €350.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

Si rilevano le seguenti annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 30/10/2017 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 22305 Registro generale n. 129904 - RESTRIZIONE DI BENI,

ANNOTAZIONE presentata il 30/11/2017 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 24637 Registro generale n. 144658 - RESTRIZIONE DI BENI, ANNOTAZIONE presentata il 30/11/2017 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 24642 Registro generale n. 144663 - RESTRIZIONE DI BENI, ANNOTAZIONE presentata il 12/02/2020 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 4156 Registro generale n. 17213 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/03/2011 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 122/2011 di repertorio, iscritta il 05/04/2011 a Milano 2 ai nn. 37751/8230, a favore di [REDACTED] derivante da Atto

giudiziale.

Importo ipoteca: €10.000,00.

Importo capitale: €5.568,70

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 27/06/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 88/2018 di repertorio, trascritta il 12/06/2019 a Milano 2 ai nn. 75107/48874, a favore [REDACTED]

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Decreto di ammissione Concordato preventivo, stipulata il 15/03/2011 a firma di [REDACTED]

## 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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Convenzione per cessione in diritto di proprietà (dal 08/10/2003), con atto stipulato il 08/10/2003 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 183018/33159 di repertorio.

Da "Convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle aree, lotto n.15, comprese nel piano per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, previsto sulla strada provinciale n. 21 per Busto Arsizio" - Atto notaio Alessio Michele Chiambretti Rep. 183.018 Racc. 33.159 dell'08.10.2003, tra Comune di Cislago e società [REDACTED] l'area su cui sorge l'immobile della presente stima è in diritto di proprietà della società [REDACTED] che successivamente ha costruito il fabbricato oggetto di stima.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la pratica P.E. n. 167/2004 variante n. 1 risulta annullata e che la pratica P.E. n. 167/2004 variante n. 2 risulta essere un Parere Preventivo anch'esso annullato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PE 167/2004**, intestata a [REDACTED] per lavori di nuova edificazione di tipo produttivo di un capannone, presentata il 06/10/2004 con il n. 14835 di protocollo, rilasciata il 03/10/2005

Denuncia di Inizio Attività **N. PE 167/2004-3**, intestata a [REDACTED] per lavori di diversa distribuzione dei tavolati interni e modifica delle facciate, presentata il 11/10/2007 con il n. 14017 di protocollo

Permesso di costruire **N. PE 167/04 - variante 4**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante con ampliamento edificio di tipo produttivo, presentata il 21/05/2009 con il n. 7413 di protocollo, rilasciata il 29/03/2010

**N. Autorizzazione Paesaggistica n. 16**, per lavori di costruzione di capannone

**N. Agibilità parziale**, presentata il 04/05/2010.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 7735 sub. 1

**N. PE 179/2011**, per lavori di sanatoria edilizia per opere realizzate in difformità al titolo originario. Detta Pratica edilizia non risulta essere stata rilasciata. A miglior chiarimento si rimanda al paragrafo 8.1.

Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria **N. Autorizzazione Paesaggistica 37/12**, per lavori di opere realizzate in difformità al titolo originario, rilasciata il 06/03/2012

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - BD - Produttivo di completamento e di ristrutturazione. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 48 delle NTA. L'area di proprietà risulta essere inserita nel P.I.P. (Piano per gli Inseidiamenti Produttivi) di Via Maestri del Lavoro del Comune di Cislago - P.P. n. 8. Le attività che potranno insediarsi all'interno dell'immobile sono quelle indicate all'art. 7 delle NTA del PIP (PP n. 8) ed in merito si veda allegato 4.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: • il P.d.C. n. 167/2004 relativo alla costruzione del capannone risulta carente del pagamento della terza rata del contributo sul costo di costruzione per un importo di €4.434,97, a cui si deve aggiungere la sanzione del 40% pari ad €1.777,59 e gli interessi legali calcolati dal 04/05/2010; • l'agibilità dell'immobile costruito con P.d.C. n. 167/2004 e varianti, è stata presentata in modo parziale riferita solamente all'unità di cui al mappale 7735 sub. 1, pertanto dovrà essere versata la sanzione di €474,00 ai sensi dell'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001, per la restante parte di immobile; • il P.d.C. n. 179/2011 per la sanatoria edilizia delle opere realizzate in difformità al titolo originario, non risulta rilasciato, in quanto manca la trasmissione del pagamento dei diritti istruttori di €220,00, di una marca da bollo da €16,00, dei contributi di costruzione per un importo di €801,26 a cui si deve aggiungere la sanzione del 40% per ritardato pagamento di €320,50

e gli interessi legali calcolati dal 19/04/2013. A seguito di sopralluogo congiunto (in data 18.05.2020) con Polizia Locale ed Ufficio Tecnico del comune di Cislago, è stato verificato che è necessario provvedere alle opere di separazione della sala ristorante dal magazzino a piano secondo e alla realizzazione delle opere di riduzione dell'altezza dei locali tecnici posti al terzo piano, condizioni indispensabili per la definizione della sanatoria; in alternativa andrà presentata nuova istanza di sanatoria; • l'autorizzazione paesaggistica n. 37/2012 per la sanatoria paesaggistica delle opere realizzate in difformità al titolo originario (copertura del vano scala esterno), risulta rilasciata in data 06/03/2012 e mai ritirata, in quanto manca la consegna di una marca da bollo di € 16,00; (normativa di riferimento: Testo Unico dell' Edilizia DPR 380/01, Legge Regionale n.6 del 20/02/89 e Legge Regionale n.12 del 11/03/05)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ottemperare a quanto sopra

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

I costi per le regolarizzazioni evidenziate sono stati considerati di seguito nel presente paragrafo 8 ove, in sede di valutazione, è stato applicato un coefficiente peggiorativo per situazione urbanistico/edilizia.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella disposizione degli spazi interni e nelle destinazioni d'uso. Si rileva, inoltre, la necessità di aggiornare la posizione catastale del mapp. 7735 sub. 2 (piano terzo): nato come sub 2 in cat F in corso di costruzione, essendo stato completato, deve essere integrato in Cat D, previ lavori edili di adeguamento e sistemazione della conformità urbanistica. Sostanzialmente il sub. 2, attualmente censito in corso di costruzione, dovrebbe far parte del D/1 cioè compreso nella stessa consistenza, facendo parte dello stesso complesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione delle schede catastali a seguito della regolarizzazione urbanistica di cui sopra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per compenso del professionista per la presentazione delle n. 2 schede e diritti di segreteria: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni (dopo la regolarizzazione urbanistica di cui al precedente paragrafo)

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che la proprietà, essendo posta all'interno del P.P. 8, è soggetta agli obblighi di cui alla convenzione stipulata in data 08/10/2003, con atto Notaio dott. A. M. Chiambretti rep. n. 183018/33159, e pertanto devono essere ancora corrisposti gli importi delle opere di urbanizzazione primaria, realizzati da parte del Comune di Cislago, pari ad €7.569,398, oltre agli interessi legali calcolati dal 12/10/2015.

(normativa di riferimento: Testo Unico dell' Edilizia DPR 380/01, Legge Regionale n.6 del 20/02/89 e Legge Regionale n.12 del 11/03/05)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CISLAGO VIA MAESTRI DEL LAVORO

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a CISLAGO Via Maestri del Lavoro, della superficie commerciale di **3.856,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di meglio specificare circa la sup. commerciale indicata, la stessa deriva dall'applicazione di coefficienti di ragguaglio della superficie lorda di pavimento, applicati alle singole porzioni immobiliari, come al successivo paragrafo 8.

Il bene immobile oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Cislago, con accesso pedonale e carraio da Via Maestri del Lavoro, e consiste in un **opificio** allocante a piano terra spazi destinati a magazzino edile, panificio ed area preparazione pasti, a piano primo spazi destinati a ufficio, a piano secondo spazi destinati ad attività di [REDACTED], a piano terzo un locale tecnico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1 - 2 - 3 .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 7735 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria D/1, consistenza 0, rendita 22.616,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MAESTRI DEL LAVORO, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] Proprieta` per 1/1
- foglio 11 particella 7735 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA MAESTRI DEL LAVORO, piano: 3, intestato a [REDACTED] Proprieta` per 1/1
- foglio 1 particella 7735 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2966  
Coerenze: dell'intera proprietà: Nord con Via Maestri del Lavoro, a Est con il mappale 7545 , a Sud con il mappale 7267, a Ovest con il mappale 7731.

Immobile costruito nel 2004.



Vista esterna - Laboratorio



Vista esterna - Laboratorio



Vista esterna - Area di pertinenza



Vista esterna - Area di pertinenza

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23,00 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6,60 km (A9)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,60 km (Stazione di Cislago)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso oggetto della presente perizia ha accesso pedonale e carraio da Via Maestri del Lavoro

ed in particolare risulta essere composto da un **ufficio** in Via Maestri del Lavoro e relativa area di pertinenza.

#### **Magazzino (piano terra)**

Risulta composto da due ampi locali a piano terra adibiti a spazio deposito. La superficie complessiva è di mq. 509,13 circa ed il volume si sviluppa con due altezze diverse pari a mt. 5,80 e mt. 6,40. L'accesso agli spazi deposito avviene direttamente dall'area pertinenziale esterna, tramite due portoni scorrevoli, includenti due portoncini, posti sul prospetto sud e di altezza pari a mt. 5,00 ed un portoncino posto sul fronte est. Dai locali magazzino si ha accesso all'area preparazione cibi, posta anch'essa a piano terra, tramite porta in metallo con caratteristiche di resistenza al fuoco ed agli uffici, posti al piano primo, tramite scala in metallo. Il pavimento interno è in battuto di cemento; le pareti sono in blocchi di calcestruzzo finite con intonaco civile; i soffitti sono costituiti da tegoli in cemento armato.

#### **Panificio ed area preparazione cibi (piano terra e primo)**

Il laboratorio per la preparazione del pane risulta composto a piano terra da un unico ambiente, annesso al quale è presente uno spazio deposito/dispensa, e da uno spazio adibito a spogliatoi e servizi igienici al piano primo. La superficie complessiva è di mq. 207,14 circa e l'altezza è pari a mt. 5,80. L'accesso al panificio avviene direttamente dall'area pertinenziale esterna, tramite portone scorrevole, includente un portoncino, posto sul prospetto sud e di altezza pari a mt. 5,00 ed un portoncino posto sul fronte ovest. Dal panificio si ha accesso all'area di preparazione cibi costituita da un primo spazio con celle frigorifere e zona di approntamento alimenti, a cui fanno seguito il locale cucina e lavaggio, con accesso indipendente dall'area esterna di pertinenza, nonché i servizi igienici, gli spogliatoi e i vani tecnici, aventi anch'essi accesso indipendente dall'esterno. Si rileva, in questo settore, la presenza dell'ingresso principale all'immobile, di tre vani ascensore ed un vano scala, considerati spazi comuni all'intero complesso. La superficie complessiva dell'area preparazione cibi è di mq. 520,91 circa e l'altezza varia da mt. 2,70 a mt. 6,40. I pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica monocottura; le pareti sono in blocchi di calcestruzzo finite in parte con intonaco civile ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; le porte interne sono in legno o in metallo con caratteristiche di resistenza al fuoco. Si rileva la presenza impianto di aspirazione nel locale cucina.

#### **Spazio uffici (piano primo)**

Risulta composto da quattro locali ad uso ufficio, una sala riunioni ed una sala di attesa e servizi igienici. La superficie complessiva è di mq. 386,85 circa ed ha altezza interna pari a mt. 2,95. L'accesso allo spazio uffici avviene dall'ingresso principale all'immobile, tramite vano scala e ascensore comune, e dai magazzini a piano terra, tramite scala in ferro; inoltre si rileva un ulteriore accesso da scala esterna di sicurezza. I pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica monocottura; le pareti sono in laterizio, finite in parte con intonaco civile e tinteggiate (alcune porzioni in stucco veneziano) ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica monocottura (servizi igienici), tranne una porzione di tavolato costituito da blocchi di vetrocemento; i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati ed in alcune porzione presentano ribassamenti in cartongesso; le porte interne sono in legno.

#### **██████████ (piano secondo)**

Risulta composto da due grandi spazi principali, costituenti le sale ██████████, disposti su due livelli differenti e collegati da una rampa e da una piccola scalinata; i restanti ambienti costituiscono la zona cucina, l'ingresso ed i servizi igienici. La superficie complessiva è di mq. 1.211,03 circa e l'altezza varia da mt. 2,90 a mt. 3,75. L'accesso al ristorante avviene dall'ingresso principale all'immobile, tramite vano scala e ascensore comune; inoltre si rilevano tre uscite di sicurezza, due da vani scala interni posti sul lato sud ed uno da scala esterna. I pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica monocottura; le pareti sono in laterizio, finite in parte con intonaco civile e tinteggiate (alcune porzioni in stucco veneziano) ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica monocottura (cucina e servizi igienici); i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, in alcune porzione presentano ribassamenti in cartongesso ed in altre mostrano la struttura portante orizzontale; le porte interne sono in legno.

Si rileva la presenza impianto di aspirazione nel locale cucina.

#### **Locale tecnico (piano terzo)**

Risulta composto da due sale principali, spazio di servizio ed i servizi igienici. La proprietà si completa con un grande terrazzo. La superficie complessiva interna è di mq. 172,29 circa e l'altezza varia da un minimo di mt. 2,96 ad un massimo di mt. 3,34, essendo la copertura inclinata; la superficie del terrazzo è di mq. 129,97. L'accesso al locale avviene dall'ingresso principale all'immobile, tramite vano scala e ascensore comune; inoltre si rileva un ulteriore accesso da scala esterna di sicurezza. I pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica monocottura; le pareti sono in laterizio, finite in parte con intonaco civile e tinteggiate in stucco veneziano ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica monocottura (cucina e servizi igienici); i soffitti hanno travi in legno a vista; le porte interne sono in legno.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : n. 2 cancelli carrai a battente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : pedonale a battente con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre a nastro realizzati in alluminio grigio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegoli prefabbricati con lucernari	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi in calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in parte in legno e in parte in metallo (resistenti al fuoco)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parte in battuto di cemento, in parte in piastrelle di ceramica monocottura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in parte intonaco civile, in parte tegoli in c.a. intonacati e in parte travi in legno a vista.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in piastrelle di ceramica monocottura ove presente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in lastre di granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>termico</i> : conformità: Risulta sprovvisto di certificato di conformità. composto da generatori di calore tradizionali con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio o ghisa (servizi igienici), nonché da fan-coil (uffici, ristorante e cucine)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ventilazione</i> : trattamento aria conformità: Risulta sprovvisto di certificato di conformità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: Risulta sprovvisto di certificato di conformità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: Risulta sprovvisto di certificato di conformità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in calcestruzzo armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : parte in calcestruzzo armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

e in parte gettati in opera  
*scale esterne:* cemento armato

nella media 



Vista interna – Magazzino PT



Vista interna – Panificio PT



Vista interna – Uffici P1



Vista interna – Ristorante P2



Vista interna – Locale P3



Vista interna – Terrazzo P3

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Magazzino	509,13	x	80 %	=	407,30
PT - Panificio ed area preparazione cibi	728,05	x	100 %	=	728,05

P1 - Spazio uffici	386,85	x	120 %	=	464,22
P2 - Ristorante	1.211,03	x	150 %	=	1.816,55
P3 - Locale Tecnico	172,29	x	150 %	=	258,44
Spazi comuni	273,49	x	40 %	=	109,40
P3 - Terrazzo	129,97	x	30 %	=	38,99
Area di pertinenza	1.688,00	x	2 %	=	33,76
<b>Totale:</b>	<b>5.098,81</b>				<b>3.856,70</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/03/2020

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Cislago, Via Maestri del Lavoro

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 720.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/03/2020

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Cislago, Via Enrico Mattei

Superfici principali e secondarie: 560

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (27/03/2020)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 500,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "immobili industriali ed artigianali usati" nel Comune di Cislago. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 500,00 in considerazione delle caratteristiche dei beni.

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (27/03/2020)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "laboratori" in stato conservativo normale nel Comune di Cislago. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 550,00 in considerazione delle caratteristiche dei beni non essendovi differenziazione tra nuovo ed usato.

BORSINO IMMOBILIARE (27/03/2020)

Valore minimo: 310,00

Valore massimo: 416,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "capannoni tipici" in buono stato conservativo nel Comune di Cislago, Via Maestri del Lavoro. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 416,00 in considerazione del fatto che usualmente espongono valori medio-bassi.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 513,70 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 500,00;
- quotazioni OMI €/mq. 550,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 416,00;
- annuncio di vendita su immobiliare.it: capannone simile per caratteristiche, nel medesimo comune - si assume un valore decurtato del 10% in considerazione del fatto che le trattative immobiliari si concludono solitamente ad un prezzo inferiore a quello posto in vendita: €/mq. 540,00.
- annuncio di vendita su immobiliare.it: capannone simile per caratteristiche, nel medesimo comune - si assume un valore decurtato del 10% in considerazione del fatto che le trattative immobiliari si concludono solitamente ad un prezzo inferiore a quello posto in vendita: €/mq. 562,50.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.856,70 x 513,70 = **1.981.187,30**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	-19.811,87
Parametro costruttivo	19.811,87
Parametro tecnologico	19.811,87
Parametro funzionale	-59.435,62
Parametro urbanistico/edilizio	-138.683,11
Parametro architettonico	19.811,87
Parametro di manutenzione	-297.178,10

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.525.514,22**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.525.514,22**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone

comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare di Varese

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	3.856,70	0,00	1.525.514,22	1.525.514,22
				<b>1.525.514,22 €</b>	<b>1.525.514,22 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.524.214,22**

#### 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: **€ 1.524.214,22**

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: **€ 1.524.214,22**

data 08/06/2020

il tecnico incaricato  
SILVIA CELESTINA DE RISI