

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 68/2020

## LOTTO 2

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

**A** **laboratorio industriale** a CAIRATE VIA GARIBALDI 14, frazione BOLLADELLO, della superficie commerciale di **1.158,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali svoltesi in data 11.12.2021; i rilievi metrici si sono rivelati talvolta difficoltosi e conseguentemente potenzialmente imprecisi per via dell'ingombro di materiali e macchinari funzionali all'attività attualmente in essere.

La proprietà, interamente delimitata da recinzioni, si trova in un'area semicentrale della frazione Bolladello del Comune di Cairate.

All'edificio in oggetto si accede esclusivamente dalla pubblica via Garibaldi (strada asfaltata a doppio senso di marcia con limitate aree di sosta, se si escludono quelle in fregio alla proprietà oggetto di perizia) in corrispondenza del numero civico 14: uno spazio esterno di pertinenza destinato a parcheggi si frappone fra la recinzione metallica su base in cemento con i relativi cancelli carrai e gli ingressi al fabbricato.

L'immobile è stato realizzato a partire antecedentemente l'anno 1967 con successivi plurimi interventi di modifiche e ampliamenti negli anni a seguire: le singole porzioni sono state via via accorpate con elementi di fabbrica aventi caratteristiche differenti e collegati con qualche dislivello interno (gradino), pur tuttavia mantenendo esternamente una sorta di continuità formale.

L'intero terreno di proprietà oggetto dei plurimi interventi è stato a sua volta oggetto di accorpamenti e permuthe che hanno portato alla conformazione attuale (la PE n. 94/1980 riporta un rilievo che calcola l'area pari a 1230,29 mq).

Tutto il complesso è realizzato con al massimo due piani fuori terra, mentre la sola porzione più recente a nord presenta altresì un piano interrato.

L'edificio è principalmente costituito da una struttura a travi e pilastri, il tetto è a falde con sporto di gronda in cemento con sovrastante manto prevalentemente in pannelli ondulati, mentre la porzione di primo impianto ha manto in tegole marsigliesi in cotto. Canali, scossaline e pluviali sono in acciaio.

Dalla consultazione della mappatura dell'ARPA - Regione Lombardia aggiornata all'anno 2012 non risulta identificata copertura con amianto in corrispondenza dei fabbricati oggetto di perizia (si allega l'esito della ricerca).

Due sono i passi carrai che introducono alla proprietà:

- il principale, con scivolo a salire, porta a uno spazio scoperto per parcheggio interno e area di manovra da dove si hanno gli accessi ai diversi piani del complesso (interrato, terra e primo);
- l'altro, con scivolo a scendere, porta ai parcheggi coperti da tettoia al piano interrato al quale da lì si può accedere.

Gli scivoli sono in calcestruzzo a lisca di pesce (in cattive condizioni manutentive quello principale a sud), il terrapieno a ovest antistante il capannone è ultimato con piastrelle flottanti in graniglia, mentre i restanti spazi sono asfaltati.

Le facciate sono intonacate al rustico e tinteggiate con zoccolatura terminale a contrasto, la maggior parte dei serramenti esterni è in alluminio con doppi vetri e inferriate antintrusione.

Lo spessore dei muri perimetrali è di circa 30 cm.

Al piano terra e primo della porzione più recente i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica in stato di conservazione molto buono, al piano interrato, ad esclusione dei servizi igienici che hanno pavimento e rivestimento finiti con piastrelle in ceramica, il pavimento è ultimato con cemento liscio.

Internamente alla porzione più recente il piano terra e primo sono fra loro collegati da un vano scala in muratura; è presente altresì un montacarichi che dal piano interrato giunge al piano primo, dotato di sistemi di sicurezza e caratteristiche REI 120.

Esternamente una scala prefabbricata in metallo porta direttamente al piano primo ove termina con un pianerottolo dal quale si accede vuoi alla porzione più recente, vuoi a quella di impianto.

Al piano interrato si giunge attraverso una scala esterna che fiancheggia il prospetto sud o, alternativamente, percorrendo lo scivolo carraio che si diparte dalla via Garibaldi fiancheggiando in discesa il prospetto nord del capannone sino a raggiungere un'area di manovra antistante ulteriori ingressi.

Si individuano l'impianto di adduzione gas, l'impianto di adduzione acqua, l'impianto di condizionamento autonomo ad alimentazione elettrica e diffusori a split, elementi scalanti in alcuni locali, boiler elettrico per la produzione di acqua calda a uso sanitario nei servizi igienici, sensori antifurto, rilevatori fumo, antincendi, montacarichi, per i quali non è stato verificato il funzionamento né la corrispondenza ai relativi progetti.

È presente altresì una cabina ENEL, costruita per speciali esigenze di attività commerciale/artigianale e non suscettibile attualmente di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Incorpora impianti funzionali alle attività ad esso correlate. In base alle considerazioni espresse in perizia, alla stregua dello stato morfologico, delle modeste dimensioni superficiali, si ritiene di non dividere il bene.

Il fabbricato è situato esternamente al complesso produttivo ed è posizionato in corrispondenza dei parcheggi esterni, lungo il confine dell'area. In occasione dei sopralluoghi non è stato possibile accedere all'interno e si desumono le informazioni dalle pratiche edilizie autorizzative depositate nel Comune di Cairate e allegate alla presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1857 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria D/1, consistenza 0, rendita 49,08 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI N. 14, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08.03.2011 PROT. N. VA0201071 IN ATTI DAL 08.03.2011 - RICH. DAL COMUNE  
Coerenze: MAPPALI 1857- PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA GARIBALDI  
MAPALI TERRENI CORRELATI FOGLIO 2 - PARTICELLA 1857
  - foglio 2 particella 1857 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1335, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE DEL 28.11.2005 PROT. N. VA0282510 IN ATTI DAL 28.11.2005  
MAPPALI FABBRICATI CORRELATI: SEZ. BO-FG. 6 - PARTICELLA 1857; SEZ. BO-FG. 6 - PARTICELLA 2862 (tale particella non risulta dalle ricerche effettuate all'attualità, al N.C.E.U. era originariamente graffiato con il mappale 1240. Attualmente corrisponde probabilmente a un box situato in via Genova n. 5).
  - foglio 6 particella 1857 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria D/7, consistenza 0, rendita 7.300,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI N. 14, piano: S1 - T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 08.03.2011 prot. n. VA0201226 in atti dal 08.03.2011 - richiesta dal Comune  
Coerenze: tutto intorno in contorno via Garibaldi, mappali 1497-3589-2124-4070-3340  
Mappali Terreni Correlati: foglio 2, particella 1857
-

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.158,40 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>€ 373.680,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 354.996,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 354.996,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
in occasione dei rilievi metrici e fotografici non erano in corso attività lavorative.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Annotazioni circa l'ipoteca legale del 16.02.2018: "*si precisa che Agenzia delle Entrate - Riscossione procede a iscrizione ipotecaria su autorizzazione del legale rappresentante della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il quale dichiara, con dichiarazione liberatoria prestata in data 15.02.2018, di rinunciare espressamente alla comunicazione preventiva prevista dal comma 2 bis dell'art. 77 del D.P.R. n. 602 del 29.09.1973 e autorizza l'iscrizione ipotecaria sull'intero debito pendente in deroga al disposto di cui al DL 193/2016 e DL 148/2017*".

DATI RICAVATI DA ISPEZIONE IPOTECARIA effettuata in data 23.07.2021 e inerente il periodo dal 02.01.1973 al 22.07.2021, oltre che dall'ispezione ipotecaria per immobile inclusa nella perizia a firma \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dell'anno 2020 per il periodo dal 27.09.1996 al 14.01.2020.

### 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 CAIRATE , stipulato il 15/11/1980 a firma di Biagio Favuzza notaio in Gallarate ai nn. rep. 337776 di repertorio, registrato il 05/12/1980 a Gallarate ai nn. 3771 serie 2°, trascritto il 15/12/1980 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 69015/55159 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI VINCOLO URBANISTICO.

Con l'atto viene dichiarato: a- "di asservire un'area proporzionale al costruito secondo la normativa di P.R.G. o comunque di altre norme vigenti più restrittive; asservimento che appare chiaro ed incontestabile sulle tavole di progetto attraverso i conteggi eseguiti per il rispetto degli indici urbanistico-edilizi di zona"; b- "di mantenere la destinazione d'uso denunciata per l'edificio di nuova costruzione in ampliamento per attività produttiva come da progetto allegato a quest'atto, previa approvazione e sottoscrizione, sotto le lettere "A" e "B". "I presenti vincoli vengono assunti nei confronti del Comune di Cairate e resteranno validi fino a che il Comune medesimo non provvederà ad eventuali modificazioni dei vincoli urbanistici vigenti. Si ribadisce che le obbligazioni nascenti dal

presente atto, a favore del Comune di Cairate, sono per il firmatario vincolanti e si intendono indivisibili ed estese agli eredi, successori ed aventi causa." L'atto, nelle premesse, riporta che "con atto del 13.03.1968 del Notaio Biagio Favuzza rep. n. 40995" la Proprietà "ha acquistato l'appezzamento di terreno sito in Cairate, sezione censuaria Bolladello distinto in catasto terreni di Cairate con i mappali 1428/B - 2123/B e 1857/B di are 13.35" (il mappale contraddistinto al catasto terreni con il numero 1428 era stato acquistato con atto del 08.03.1967 a rogito notaio Biagio Favuzza in Gallarate unitamente al mappale distinto al N.C.E.U. con il numero 1497 sub. 1. La citazione del mappale 1857/B pare imprecisa, anche perché il medesimo mappale viene citato contestualmente sia come acquisto che come coerenza. E' più probabile che sia venuto in possesso del mappale 1857/A, tuttavia sono auspicabili approfondimenti storici catastali) "coerenziano: a nord con i mappali 1428/A - 2123/A e 1857/B; ad est mappale 114; a sud con i mappali 2124 - 1428 e 1429; ad ovest con la strada comunale di via Garibaldi" (le coerenze indicate a sud paiono imprecise, con riferimento al mappale 1428 probabilmente indicato al posto del mappale 1498, tuttavia sono auspicabili approfondimenti con ricerche storiche catastali). L'atto nelle premesse riporta altresì che "il sottoscritto ha richiesto al Comune di Cairate la concessione edilizia per l'ampliamento su detti mappali; che ai sensi dell'art. 10.2 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., adottato il 28 giugno 1977, tutte le costruzioni avranno un'area asservita proporzionale al realizzato e che tale asservimento dovrà essere fatto mediante atto registrato e trascritto; che ai sensi dell'art. 10.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., adottato il 28 giugno 1977, la destinazione d'uso sarà riportata per tutti gli edifici, unitamente con l'impegno di rispettarla, nella convenzione che costituisce atto preliminare necessario per il rilascio della concessione; che il Comune di Cairate ha richiesto, per il rilascio di detta concessione edilizia, l'asservimento di un'area proporzionale al realizzato, il rispetto della destinazione d'uso.". Per specifiche e dettagli si consulti l'allegato atto e relativa domanda di trascrizione.

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/1917 a firma di Notaio Lupinacci Martino in Busto Arsizio ai nn. 90463/17515 di repertorio, iscritta il 07/06/2017 a Milano 2 ai nn. 67913/12310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 165000.

Durata ipoteca: 8 ANNI

ipoteca **legale**, stipulata il 16/02/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 60824/11718 di repertorio, iscritta il 19/02/2018 a MILANO 2 ai nn. 20638/3292, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300-ai sensi art. 77 D.P.R. 602 del 29/09/1973 e s.m.i..

Importo ipoteca: 1.157.986,58.

Importo capitale: 578.993,29.

La formalità è riferita solamente a CAIRATE - CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 6 - PARTICELLA 1857 SUB. 1

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/09/2020 a firma di Pubblico Ufficiale- Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7074/2020 di repertorio, trascritta il 26/11/2020 a SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 ai nn. RP 86292 - RG 135242, derivante da ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 70/2020 del 13.10.2020 - fall. n. 68/2020

### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
l'immobile non è costituito in condominio.	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

In riferimento all'atto di permuta del 13.03.1968, i beni ceduti da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* allo stesso pervennero per successione al padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto a Cairate nel 1941 e per divisione con i fratelli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* giusta scrittura privata 10 dicembre 1951, rep. n. 40349, in autentica dott. Ezechiele Zanzi, notaio in Busto Arsizio, ivi registrato il 28 stesso mese al n. 21027 vol. 158.

Dalla visura catastale storica relativa al mappale 1857 sub. 1 risulta un PASSAGGIO DI PROPRIETA' DEL 17.11.1992 PROT. 7056 repertorio 57406 a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in Busto Arsizio: dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 23.07.2021 si rileva che trattasi di trasformazione di denominazione societaria trascritta a Milano 2 in data 27.01.1993 ai nn. rp 5744 e rg 7221 (si allega lo sviluppo della nota).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 08/03/1967 a firma di BIAGIO FAVUZZA notaio in Gallarate ai nn. 28670/1076 di repertorio, registrato il 24/03/1967 a Gallarate ai nn. 663 mod I vol. 206, trascritto il 29/03/1967 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ai nn. 20314/15653 part..

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Bolladello (fraz. di Cairate, via Garibaldi) mappale NCEU 1497/1-PT-A/4-CL. 1 - VANI 4 (non oggetto di perizia); mappale CT 1428-are 6,00

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta , con atto stipulato il 13/03/1968 a firma di BIAGIO FAVUZZA notaio in Gallarate ai nn. 40995/1623 di repertorio, registrato il 01/04/1968 a Gallarate ai nn. 964 mod. I vol. 207, trascritto il 09/04/1968 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ai nn. 23812/17827 part..

Il titolo è riferito solamente a mapp. 2123/b; mapp. 1857/a; mapp. 1857 sub. 1; mapp. 1857 sub. 2.

Nell'atto di permuta, nella descrizione delle coerenze dei beni acquisiti dal proprietario in epigrafe, rispetto all'estratto di mappa riportato nella scheda catastale del 18/06/1974, sono presenti delle discrepanze nella numerazione dei mappali limitrofi. E' probabile si riferisca a numerazioni antecedenti. Sono auspicabili approfondimenti mediante ricerche storiche catastali.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA del 10.12.1951 ( fino al 08/03/1967), con atto stipulato il 10/12/1951 a firma di EZECHIELE ZANZI notaio in Busto Arsizio ai nn. 40349 di repertorio, registrato il 28/12/1951 a Busto Arsizio ai nn. 21027/vol. 158

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

10.10.1994: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (art. 9 Legge 46/1990) per adeguamento alle norme CEI 64-8 terza edizione rilasciato dalla Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cassano Magnago.

29.11.1994: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (art. 9 Legge 46/1990) per esecuzione dell'impianto di trasporto e utilizzazione di gas metano rilasciato dalla Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Gallarate.

13.06.1996: CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI - pratica n. 0011143 prot. 17002 VII 2/9 con validità dal 07.06.1996 al 07.06.1999 per l'attività di lavorazione tessuti e simili e vano montacarichi. Sistemi: 2 idranti cassetta diametro 45 mm, 4 estintori portatili a polvere 6 kg.

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE PER LAVORI EDILI N. **131/1970** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE VANO MAGAZZINO - via GARIBALDI - mappali 1857/a; 2123/b (costruzione vano uso magazzino-deposito, a ovest del laboratorio artigiano (ricamificio) esistente, da mt 7 x 23,20 esterno con servizi igienici interni, presentata il 25/09/1970 con il n. 4962 di protocollo, rilasciata il 06/11/1970, agibilità del 11/03/1974.

Il titolo è riferito solamente a mappali 1857/a; 2123/b.

Approvato a condizione che l'interessato si impegni a cedere gratuitamente al Comune l'area occorrente per l'ampliamento della via Garibaldi in modo da formare una strada della larghezza minima di m. 12 secondo gli allineamenti che stabilirà l'Amministrazione comunale (art. 12 R.E.) Parere Ufficiale sanitario: favorevole a condizione che venga eseguito il vespaio aerato dell'altezza di cm. 50. E' obbligatoria la denuncia dei cementi armati alla Prefettura di Varese e ai Vigili del Fuoco per la prevenzione incendi. E' presente nulla osta all'allacciamento alla pubblica fognatura del 16.04.1971 prot. 1881. VARIANTE: presentata in data 11.10.1971 per l'esecuzione di vano scala all'interno del capannone esistente (in angolo S/E) per l'accesso al ripostiglio sottotetto esistente, con formazione di vano ufficio sopra il nuovo magazzino (in corrispondenza dell'ingresso e vano caldaia) e vano gabinetto. VV.FF. - pratica n. 21769 - comando provinciale di Varese, parere favorevole del 15.07.1972 prot. 4688 per il rilascio della licenza di agibilità comunale dell'ampliamento di cui al N.O. preventivo del 11.12.1970. C.A. - Prefettura di Varese per lavori in cemento armato: autorizzazione rilasciata in data 1.7.1972 prot. 6196. Convenzione con il Comune di Cairate del 5/11/1971 rep. n. 309 registrata a Busto Arsizio il 12.11.1971 al n. 22936 vol. 266 Mod. II . Richiesta di permesso di abitabilità del 17.11.1971, permesso di agibilità rilasciato in data 29.04.1974, agibilità a decorrere dal 11.03.1974.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **94/1980** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO EDIFICIO PRODUTTIVO AD USO RICAMIFICIO E COSTRUZIONE RECINZIONE sui lati S-O-N- VIA GARIBALDI N. 14-mappali 1857/a e 2123/b, presentata il 15/07/1980 con il n. 5392 di protocollo, rilasciata il 13/11/1980, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1857/a-2153/b.

08.11.1980: denuncia opere in c.a. indirizzata al Genio Civile di Varese. 13.11.1980: quietanza versamento oneri di urbanizzazione. 13.02.1981 - ATTO VINCOLO URBANISTICO a firma notaio Favuzza in Gallarate con relativa domanda di trascrizione. 06.04.1981 prot. 2825: ordinanza n. 14 con intimazione alla immediata sospensione dei lavori relativi all'ampliamento di edificio produttivo e costruzione di recinzione per opere eseguite in difformità dalla concessione. 07.04.1981: domanda di variante all'ampliamento di edificio autorizzato il 13.11.1980. 23.06.1981 prot. 5364: il Comune di Cairate decide di non rilasciare la concessione di cui alla domanda del 07.04.1981 poiché in contrasto con le previsioni di P.R.G. 19.10.1981 prot. n. 8236: diffida per demolizione delle opere descritte nella suddetta ordinanza. 22.04.1982. VARIANTE presentata il 22.04.1982 prot. n. 3383 (per l'esecuzione di parapetti esterni sul lato nord e parte sud del portico aperto a P.T. oltreché alla scala di accesso e ripiano al piano superiore; esecuzione di soletta per ripiano carico/scarico al piano superiore in collegamento tra vano montacarichi e sala campionatura), rilasciata il 09.06.1983 alle prescrizioni e obblighi di cui alla concessione originaria del 13.11.1980. 27.08.1985 prot. n. 6971: sollecito presentazione domanda di licenza d'uso. 01.10.1982: domanda di sanatoria per parte delle opere costruite in difformità di cui alla succitata ordinanza n. 14 e relativa quietanza per corrispettivi. 19.04.1988 prot. 615: deposito collaudo statico Genio civile (concessione edilizia 94/80 e successiva pratica di sanatoria presentata al Comune di Cairate il 27.03.1986 n. 2907).

CONDONO (art. 35, 3° comma, lettera b-Legge 28 febbraio 1985 n. 47) **N. 135/1986 CONDONO ex lege 47/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere eseguite in via Garibaldi n. 14 consistenti nella sistemazione di laboratorio, realizzazione di servizi igienici, terrazzi, tettoia e recinzione annessi a fabbricato ad uso artigianale, presentata il 27/03/1986 con il n. 2907 di protocollo, rilasciata il 14/05/1990 con il n. 4788 di protocollo.

Rilascio subordinato all'assolvimento dell'oblazione e del contributo di concessione. 22.07.1986 prot. 6835: integrazione pratica da parte dell'intestatario. 07.10.1986 prot. 10873: l'intestatario integra la domanda del 27.03.1986 con l'attestazione di pagamento della III rata di oblazione e dell'avvenuta presentazione dei documenti catastali. 20.01.1987: segnalazione dell'intestatario della ripresa lavori per ultimazione opere come da allegata perizia asseverata. 19.08.1987: il Comando Prov. le dei VV.FF. di Varese (pratica n. 11143) in relazione al progetto di variante ampliamento fabbricato ad uso artigianale ha approvato il relativo progetto precisando che la licenza d'esercizio per l'attività da esercitare nei locali in oggetto richiede il preventivo nulla osta del Comando Prov. Vigili del Fuoco e che pertanto a lavori ultimati andrà richiesto sopralluogo di controllo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. 05.02.1988 prot. n. 1114. l'intestatario comunica al Comune di Cairate la ripresa lavori di completamento per le parti mancanti delle opere oggetto di condono. 29.04.1988 viene notificata dal Comune di Cairate all'intestatario la richiesta di integrazione della domanda di condono. 19.04.1988 prot. n. 615: il servizio prov. le del Genio Civile comunica al Comune di Cairate (in riferimento alla P.E. 94/80 e successiva sanatoria presentata al Comune di Cairate il 27.03.1986 al n. 2907) di aver depositato presso il Servizio scrivente il collaudo dell'opera in oggetto. 13.05.1988 prot. n. 4689: deposito della certificazione di avvenuto collaudo statico delle opere sia di progetto (94/80) che di condono (135/86). 19.05.1988: in riferimento alla pratica n. 11143 del. 13.11.1980 e successiva integrazione del 21.07.1987 l'intestatario richiede al Comando Prov. le dei Vigili del Fuoco il sopralluogo di controllo per il rilascio del certificato di prevenzione incendi per il vano montacarichi al servizio del ricamificio. 27.05.1988 prot. n. 5132: comunicazione di fine lavori. 26.07.1988 prot. 6973: quietanza oneri assolti. 14.05.1990 è stata emessa concessione edilizia in sanatoria ex art. 35 legge 28.02.1985. n. 47 per la sistemazione di laboratorio, realizzazione di servizi igienici, terrazzi, tettoia e recinzione annessi a fabbricato uso artigianale. 02.12.1996 prot. 14444, richiesta certificato di agibilità a seguito del condono. Silenzio assenso. CERTIF. PREV. INCENDI - pratica n. 0011143 valido dal 07.06.1996 al 07.06.1999.

Autorizzazione edilizia **N. 14/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE CON SOSTITUZIONE DELLA COPERTURA E PICCOLA ORDITURA LATTONERIA. INSTALLAZIONE INFERRIATE SULLE APERTURE SULL'IMMOBILE DI VIA GARIBALDI N. 14, MAPPALE 1857 DEL FOGLIO 6, presentata il 26/02/1988 con il n. 1838 di protocollo, rilasciata il 19/04/1988 con il n. 1838 di protocollo. 08.04.1988 PROT. N. 3352: l'intestataria presenta (art. 26 opere interne - legge 28.02.1985) tavola per sanatoria relativamente alla formazione di alcuni tavolati al piano seminterrato e terreno, la demolizione di una muratura per la formazione di una porta di collegamento.

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 16/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE CABINA ENEL - via Garibaldi n. 14 - SU IMMOBILE AL C.T. MAPPALE N. 2799 DEL FOGLIO 6, presentata il 22/03/1991 con il n. 3532 di protocollo, rilasciata il 29/04/1991 con il n. 5006 di protocollo. 25.02.1992 - domanda di agibilità 02.04.1993- sollecito rilascio agibilità.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 96/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILE DI VIA GARIBALDI - MAPPALE 1857 FG. 3 - recupero e completamento di tettoia esistente, con nuova disposizione di servizi igienici ed altre opere interne, presentata il 05/12/2000 con il n. 16155 di protocollo, rilasciata il 26/03/2001 con il n. 4672 di protocollo.

Divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile. 12.01.2001: parere favorevole A.S.L. 21.05.2001: quietanza versamento alla Tesoreria del Comune di Cairate. 03.10.2001: denuncia inizio lavori il 10.09.2001. 08.10.2001: VV.FF. parere di conformità prevenzione incendi D.I.A. n. 30/04 del 26.03.2004 prot. 3525 per VARIANTE all'Aut. Edilizia. 96/2000 per adeguamento alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi e a maturate diverse esigenze di utilizzo degli ambienti. 29.03.2004: comunicazione fine lavori in data 29.03.2004

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA ai sensi art. 22 T.U. D.P.R. 380/2001 e s.m.i. **N. D.I.A. 38/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FORMAZIONE DI TETTOIA A COPERTURA DEI PARCHEGGI AL PIANO SEMINTERRATO a completamento pratica di Condono Edil. n. 135/86 e come da rel. C.E. in sanat. prot. 4788 del 14.5.90 - IMMOBILE DI VIA GARIBALDI N. 14 - CT/NCEU FOGLIO 6 MAPPALE 1857 SUB. 1, presentata il 14/03/2005 con il n. 3471 di protocollo.

D.I.A. non onerosa per la realizzazione di una tettoia con struttura costituita da tubolari in ferro e una copertura in pannelli di lamiera preverniciata coibentata con inserti in policarbonato, posata pressoché interamente sotto la quota zero del terreno. Viene specificato che la copertura dei posti auto sottostanti la tettoia è resa possibile dalla pratica di condono n. 135 del 1986 per cui per la superficie interessata si sono già pagati sia l'oblazione che gli oneri concessori. 12.03.2008: comunicazione ultimazione lavori.

AUTORIZZAZIONE PER LAVORI EDILI **N. 158/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI RECINZIONE E TETTOIA IN PLASTICA con struttura in ferro - VIA GARIBALDI N. 44 (fraz. Bolladello) - mappali 1857/a e 2123/b, presentata il 06/08/1973 con il n. 4752 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Parere contrario del 10.08.1973 notificato il 21.08.1973 per mancata verifica della cubatura totale nei limiti di zona, per mancata verifica della superficie del cortile nei confronti del mappale 2124; non è stata prevista la recinzione a giorno sui lati est e sud; la tettoia è esteticamente inaccettabile.

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 8 D.L. 27.03.1995 n. 88 **N. D.I.A. del 02.11.1995 prot. 13274**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione colonnette recinzione in cemento prefabbricato - via Garibaldi n. 14 - mapp. 1857-2123/b-1428/b., presentata il 02/11/1995 con il n. 13274 di protocollo

Denuncia inizio Attività edilizia ai sensi della L. 662 del 23.12.1996, della L. n. 135 del 23.05.1997 e della L.R. n. 22 del 19.11.1999 **N. D.I.A. 06.08.2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di smaltimento lastre di cemento/amianto e posa in opera di nuovo manto di copertura in alluminio preverniciato color terracotta (lamiera in acciaio zincato), presentata il 06/08/2001 con il n. 11732 di protocollo

NULLA OSTA DI COSTRUZIONE **N. 57/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione portico esistente ad uso magazzino (chiusura di portico esistente sui lati nord/sud con muro da cm. 25 con relative porte e finestre, solaio in travi Varese e tavelloni in cotto) a Bolladello sul mappale 1857 - via Garibaldi n. 44, presentata il 22/04/1963, rilasciata il 06/06/1963

Domanda di approvazione di progetto al Podestà del Comune di Cairate ed uniti **N. prot. 2489/1938**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di porticato a quattro campate con annessa stalla da eseguirsi in via Garibaldi n. 12 a Bolladello, presentata il 01/12/1938 con il n. 2489 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Per quanto concerne la conformità tecnica impiantistica in occasione dei sopralluoghi gli impianti di riscaldamento e raffrescamento erano spenti, funzionante e attivo quello elettrico e idrico.

Tra le pratiche edilizie consultate sono state ritrovate le seguenti certificazioni:

10.10.1994: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (art. 9 Legge 46/1990) per adeguamento alle norme CEI 64-8 terza edizione rilasciato dalla Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cassano Magnago.

29.11.1994: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (art. 9 Legge 46/1990) per esecuzione dell'impianto di trasporto e utilizzazione di gas metano rilasciato dalla

Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Gallarate.

13.06.1996: CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI - pratica n. 0011143 prot. 17002 VII 2/9 con validità dal 07.06.1996 al 07.06.1999 per l'attività di lavorazione tessuti e simili e vano montacarichi. Sistemi: 2 idranti cassetta diametro 45 mm, 4 estintori portatili a polvere 6 kg.

Si rammenta che le dichiarazioni di conformità non debbono essere inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli impianti per la verifica dei quali è necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la Dichiarazione di Rispondenza.

La quantificazione dei costi per una eventuale regolarizzazione impiantistica necessita di un computo metrico delle opere da eseguirsi solo dopo un sopralluogo con idraulico, termotecnico ed elettricista.

Andrà oltretutto valutata l'efficienza e la rispondenza alla norma rispetto alla nuova attività che si andrà ad insediare.

Si escludono dalla presente valutazione gli impianti collegati alla produzione.

Non si escludono vizi occulti. L'eventuale necessità di adeguamento e di nuove certificazioni/dichiarazioni è considerata nella stima finale del bene.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale sui beni (edificio costituito da più porzioni realizzate mediante una progressiva serie di interventi edilizi di ampliamento e trasformazione) risultano eseguiti lavori in difformità rispetto ai progetti autorizzati con le Pratiche edilizie annoverate nel presente documento e messe a disposizione e verificate attraverso domanda di accesso agli atti al Comune di Cairate, cui si rimanda per approfondimenti (si allegano parte dei documenti alla presente perizia). Si premette che: - la domanda edilizia per l'edificazione della parte originaria (quella prossima al confine sud-est) risale all'anno 1938 e si riferisce per lo più a un portico aperto sui lati con attigua stalla; la data di presentazione della domanda è antecedente l'obbligo di formulazione di specifiche istanze non essendo oltretutto, a quel tempo, il Comune di Cairate dotato di strumento urbanistico (l'obbligo decorrerà a partire dall'anno 1961); - sempre relativamente alla parte originaria (prossima al confine sud-est), la stessa è stata successivamente trasformata come documentato dalla pratica edilizia n. 57/1963, tuttavia la colorazione in pianta delle porzioni in rosso e in giallo che contraddistingue le parti oggetto di modifica non è estesa a tutte le aree variate (come evidente da un raffronto tra le tavole relative alle due differenti domande); - molti rilievi, benché estesi, sono stati necessariamente approssimativi per via dell'ingombro in loco di materiali, arredi e macchinari inerenti all'attività ivi esercitata. Le difformità edilizie riscontrate a seguito del raffronto fra i rilievi in loco e i progetti autorizzati e la modalità e costi per la regolarizzazione sono state condivise con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cairate. In particolare si rileva nel fabbricato al PIANO PRIMO: 1- i locali pur presentando medesima conformazione geometrica e distributiva, differiscono nella lunghezza di alcuni lati e nelle altezze; 2- il servizio igienico accessibile dal locale archivio-deposito presenta la finestra su lati differenti (rif. PE 96/2000 e variante rif. DIA 30/04 - rif. PE 135/86); 3- il locale deposito presenta un'apertura (vano porta) lungo il lato sud, a sbalzo sul piano inferiore (rif. PE 96/2000 e variante rif. DIA 30/04); 4- il lato più a nord del complesso, prospiciente la via Garibaldi, presenta in facciata una pensilina non risultante dalle pratiche presentate e rilasciate; 5- i locali a sud, pur presentando medesima conformazione geometrica e distributiva, differiscono nella lunghezza di alcuni lati e nelle altezze (le tavole allegate alle più recenti pratiche edilizie non riportano le quote esterne al fabbricato) - (rif. PE 96/2000 e variante rif. DIA 30/04, oltre che P.E. 158/1973 della tettoia originaria); In particolare si rileva nel fabbricato al PIANO INTERRATO: 6- il piano interrato presenta una altezza inferiore (rif. DIA 2005).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per quanto concerne le difformità rilevate, parte possono rientrare nella tolleranza del limite del 2% di cui all'art. 34 bis comma 1 de DPR n. 380/2001 e s.m.i., parte possono riconducibili a una "variazione non essenziale" così come determinabile ai sensi dell'art. 54 comma 1 lettera b) punto 1) della L.R. 12/2005 e s.m.i. entro la quale possono essere fatte ricadere le opere interne regolarizzabili altrimenti con separata C.I.L.A. in sanatoria. Tale ipotesi assimilerebbe le difformità non ad una semplice tolleranza costruttiva, bensì ad una SCIA in sanatoria per variante

non costituente variazione essenziale ai sensi dell'art. 37 comma 4 del medesimo D.P.R. con relativo pagamento di una sanzione compresa fra euro 516 e euro 5.164 stabilita dal Comune di Cairate in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia delle Entrate. Si prevede la messa in pristino di porta e cancelletto per l'apertura di cui al punto 3 per motivi di sicurezza, mentre per le difformità di cui ai precedenti punti 1 (realizzazione di contro-parete per chiusura vani finestre per prescrizioni antincendio) – 2 – 4 - 5 (per le altezze) si prevede la messa in pristino alle relative pratiche edilizie autorizzative.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche edilizie per la regolarizzazione delle difformità individuate, compreso dir. di segreteria, compensi a Tecnico abilitato incaricato, opere edili per la messa in pristino, spese, IVA, contributi di Legge, stima presunta dei costi: €10.750,00

In ogni caso coloro che vorranno partecipare all'offerta e/o gli aggiudicatari sono invitati a verificare (meglio se a mezzo di un professionista tecnico abilitato incaricato) presso l'Ufficio Tecnico comunale le modalità, i costi e la tempistica per la regolarizzazione Urbanistica ed edilizia del bene anche alla luce delle norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. E' evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. Si tenga conto che anche gli oneri di oblazione sono di massima, in quanto l'attestazione degli importi da corrispondere sono stabiliti in via definitiva dall'Ente competente previa presentazione di domanda di sanatoria. Lo stesso dicasi per i costi stimati per i ripristini i quali, benché desunti da listini di settore, sono all'atto pratico soggetti alle offerte delle imprese interpellate. Si è pertanto indicata l'entità economica più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene. Le valutazioni circa la regolarità urbanistica sono incluse nel presente paragrafo.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano interrato il locale intercapedine è in continuità con l'ambiente attiguo e le altezze indicate sono differenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica della scheda catastale per aggiornamento delle attuali planimetrie non conformi allo stato di fatto e dei documenti ad esse correlati presso l'Agenzia del Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico abilitato incaricato per la presentazione di DOCFA per l'aggiornamento della planimetria (comprensivo di rilievo in loco), eventuale correzione visura, diritti, oltre a eventuale IVA e cassa previdenziale di Legge, si stimano indicativamente: €570,00

Non si è provveduto alla correzione dei documenti catastali in quanto tali rettifiche dovranno necessariamente essere apportate alla regolarizzazione mediante opportuna Pratica Edilizia presso l'U.T.C. del Comune di Cairate, con pagamento delle relative spettanze. Gli importi sopra stimati possono subire oscillazioni sia per via dei diritti catastali e degli oneri di Legge che potrebbero variare al momento della presentazione del D.O.C.F.A., sia perché include prestazioni professionali discrezionali. Si segnala che la visura storica catastale relativa al mappale 1857 sub. 1 cita pratiche edilizie e interventi per i quali non si è trovata precisa sovrapposizione con le risultanze dall'accesso agli atti.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CAIRATE VIA GARIBALDI 14, FRAZIONE BOLLADELLO

## LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio industriale** a CAIRATE VIA GARIBALDI 14, frazione BOLLADELLO, della superficie commerciale di **1.158,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali svoltesi in data 11.12.2021; i rilievi metrici si sono rivelati talvolta difficoltosi e conseguentemente potenzialmente imprecisi per via dell'ingombro di materiali e macchinari funzionali all'attività attualmente in essere.

La proprietà, interamente delimitata da recinzioni, si trova in un'area semicentrale della frazione Bolladello del Comune di Cairate.

All'edificio in oggetto si accede esclusivamente dalla pubblica via Garibaldi (strada asfaltata a doppio senso di marcia con limitate aree di sosta, se si escludono quelle in fregio alla proprietà oggetto di perizia) in corrispondenza del numero civico 14: uno spazio esterno di pertinenza destinato a parcheggi si frappone fra la recinzione metallica su base in cemento con i relativi cancelli carrai e gli ingressi al fabbricato.

L'immobile è stato realizzato a partire antecedentemente l'anno 1967 con successivi plurimi interventi di modifiche e ampliamenti negli anni a seguire: le singole porzioni sono state via via accorpate con elementi di fabbrica aventi caratteristiche differenti e collegati con qualche dislivello interno (gradino), pur tuttavia mantenendo esternamente una sorta di continuità formale.

L'intero terreno di proprietà oggetto dei plurimi interventi è stato a sua volta oggetto di accorpamenti e permuthe che hanno portato alla conformazione attuale (la PE n. 94/1980 riporta un rilievo che calcola l'area pari a 1230,29 mq).

Tutto il complesso è realizzato con al massimo due piani fuori terra, mentre la sola porzione più recente a nord presenta altresì un piano interrato.

L'edificio è principalmente costituito da una struttura a travi e pilastri, il tetto è a falde con sporto di gronda in cemento con sovrastante manto prevalentemente in pannelli ondulati, mentre la porzione di primo impianto ha manto in tegole marsigliesi in cotto. Canali, scossaline e pluviali sono in acciaio.

Dalla consultazione della mappatura dell'ARPA - Regione Lombardia aggiornata all'anno 2012 non risulta identificata copertura con amianto in corrispondenza dei fabbricati oggetto di perizia (si allega l'esito della ricerca).

Due sono i passi carrai che introducono alla proprietà:

- il principale, con scivolo a salire, porta a uno spazio scoperto per parcheggio interno e area di manovra da dove si hanno gli accessi ai diversi piani del complesso (interrato, terra e primo);
- l'altro, con scivolo a scendere, porta ai parcheggi coperti da tettoia al piano interrato al quale da lì si può accedere.

Gli scivoli sono in calcestruzzo a lisca di pesce (in cattive condizioni manutentive quello principale a sud), il terrapieno a ovest antistante il capannone è ultimato con piastrelle flottanti in graniglia, mentre i restanti spazi sono asfaltati.

Le facciate sono intonacate al rustico e tinteggiate con zoccolatura terminale a contrasto, la maggior parte dei serramenti esterni è in alluminio con doppi vetri e inferriate antintrusione.

Lo spessore dei muri perimetrali è di circa 30 cm.

Al piano terra e primo della porzione più recente i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica in stato di conservazione molto buono, al piano interrato, ad esclusione dei servizi igienici che hanno pavimento e rivestimento finiti con piastrelle in ceramica, il pavimento è ultimato con cemento

lisciato.

Internamente alla porzione più recente il piano terra e primo sono fra loro collegati da un vano scala in muratura; è presente altresì un montacarichi che dal piano interrato giunge al piano primo, dotato di sistemi di sicurezza e caratteristiche REI 120.

Esternamente una scala prefabbricata in metallo porta direttamente al piano primo ove termina con un pianerottolo dal quale si accede vuoi alla porzione più recente, vuoi a quella di impianto.

Al piano interrato si giunge attraverso una scala esterna che fiancheggia il prospetto sud o, alternativamente, percorrendo lo scivolo carraio che si diparte dalla via Garibaldi fiancheggiando in discesa il prospetto nord del capannone sino a raggiungere un'area di manovra antistante ulteriori ingressi.

Si individuano l'impianto di adduzione gas, l'impianto di adduzione acqua, l'impianto di condizionamento autonomo ad alimentazione elettrica e diffusori a split, elementi scalanti in alcuni locali, boiler elettrico per la produzione di acqua calda a uso sanitario nei servizi igienici, sensori antifurto, rilevatori fumo, antincendi, montacarichi, per i quali non è stato verificato il funzionamento nè la corrispondenza ai relativi progetti.

E' presente altresì una cabina ENEL, costruita per speciali esigenze di attività commerciale/artigianale e non suscettibile attualmente di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Incorpora impianti funzionali alle attività ad esso correlate. In base alle considerazioni espresse in perizia, alla stregua dello stato morfologico, delle modeste dimensioni superficiali, si ritiene di non dividere il bene.

Il fabbricato è situato esternamente al complesso produttivo ed è posizionato in corrispondenza dei parcheggi esterni, lungo il confine dell'area. In occasione dei sopralluoghi non è stato possibile accedere all'interno e si desumono le informazioni dalle pratiche edilizie autorizzative depositate nel Comune di Cairate e allegate alla presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1857 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria D/1, consistenza 0, rendita 49,08 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI N. 14, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08.03.2011 PROT. N. VA0201071 IN ATTI DAL 08.03.2011 - RICH. DAL COMUNE  
Coerenze: MAPPALI 1857- PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA GARIBALDI  
MAPALI TERRENI CORRELATI FOGLIO 2 - PARTICELLA 1857
- foglio 2 particella 1857 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1335, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE DEL 28.11.2005 PROT. N. VA0282510 IN ATTI DAL 28.11.2005  
MAPPALI FABBRICATI CORRELATI: SEZ. BO-FG. 6 - PARTICELLA 1857; SEZ. BO-FG. 6 - PARTICELLA 2862 (tale particella non risulta dalle ricerche effettuate all'attualità, al N.C.E.U. era originariamente graffiato con il mappale 1240. Attualmente corrisponde probabilmente a un box situato in via Genova n. 5).
- foglio 6 particella 1857 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria D/7, consistenza 0, rendita 7.300,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI N. 14, piano: S1 - T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 08.03.2011 prot. n. VA0201226 in atti dal 08.03.2011 - richiesta dal Comune  
Coerenze: tutto intorno in contorno via Garibaldi, mappali 1497-3589-2124-4070-3340  
Mappali Terreni Correlati: foglio 2, particella 1857



## PIANO PRIMO

## RIPRESA FOTOGRAFICA DEGLI ESTERNI

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio, Varese, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: villa di Carlo Leone II duca di Bolladello, santuario della Madonna di San Calimero (zona collinare).



INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL  
FABBRICATO



ACCESSO SU VIA GARIBALDI

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa km. 21 - Milano Malpensa

ottimo ★★★★★★★★★★

aeroporto distante circa km. 59 - Milano Linate

buono ★★☆☆☆☆★★★★

ferrovia distante ca. km. 6,4 - FF.SS.- stazione di Gallarate

al di sopra della media ★★☆☆☆☆★★★★

ferrovia distante circa 12 km. - FNM - Busto A .

buono ★★☆☆☆☆★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si indicano le superfici ricavandole dalle pratiche edilizie che ne hanno legittimato gli interventi, successivamente saranno messe a confronto con i rilievi effettuati in loco per la verifica delle difformità rimandando allo specifico paragrafo.

Dalle visure al catasto energetico non risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica.

**PIANO TERRA**

**Da PE 135/1986**

LOCALE RICEVIMENTO CLIENTI/SALA CAMPIONATURA

Altezza interna netta utile 300 cm circa.

Superficie interna netta utile: 56 mq circa.

Esposizione: nord-sud.

LOCALE LABORATORIO CONTROLLO PEZZE

Altezza interna netta utile 300 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 110 mq circa.  
Esposizione: nord-sud.

**ANTIBAGNO:**

Altezza interna netta utile 300 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 2,45 mq circa.  
Esposizione: sud.

**SERVIZIO IGIENICO:**

Altezza interna netta utile 300 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 1,20 mq circa.  
Esposizione: sud.

**INGRESSO**

Altezza interna netta utile 300 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 4,55 mq circa.  
Esposizione: sud.

**Da PE 131/1970**

LOCALE RICAMIFICIO originario  
Altezza interna netta utile 440 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 126 mq circa.  
Esposizione: est.

**LOCALE MAGAZZINO DEPOSITO MERCI**

Altezza interna netta utile 600 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 135 mq circa.  
Esposizione: ovest.

**Da PE 96/2000 del 29.11.2000 e variante D.I.A. 30/2004**

LOCALE RIPOSTIGLIO MINUTERIE  
Altezza interna netta utile 205 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 10,65 mq circa.  
Esposizione: est.

**LOCALE SPOGLIATOIO ESISTENTE**

Altezza interna netta utile variabile da 205 a 240 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 21,25 mq circa.  
Esposizione: zenitale.

**LOCALE DEPOSITO-RIPOSTIGLIO**

Altezza interna netta utile 220 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 11,40 mq circa.  
Esposizione: sud.

#### USCITA

Altezza interna netta utile 220 cm ca.  
Superficie interna netta utile: 8,90 mq circa.  
Esposizione: sud.

#### DISIMPEGNO-INGRESSO

Altezza interna netta utile variabile da 525 a 440 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 21 mq circa.  
Esposizione: ovest.

#### ANTIBAGNO

Altezza interna netta utile 240 cm ca.  
Superficie interna netta utile: 295 mq circa.  
Esposizione: zenitale.

#### BAGNO

Altezza interna netta utile 240 cm ca.  
Superficie interna netta utile: 220 mq circa.  
Esposizione: est.

#### BAGNO DISABILI

Altezza interna netta utile 240 cm ca.  
Superficie interna netta utile: 355 mq circa.  
Esposizione: nord.

### PIANO PRIMO

#### **Da PE 135/1986**

##### LOCALE DIREZIONE-CONTABILITA'

Altezza interna netta utile variabile da 220 a 358 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 52,20 mq circa.  
Esposizione: nord-sud.

##### LOCALE REPARTO DISEGNATORI

Altezza interna netta utile variabile da 220 a 358 cm circa.  
Superficie interna netta utile: 121 mq circa.  
Esposizione: nord-sud.

##### LOCALE ANTIBAGNO

Superficie interna netta utile: 2,80 mq circa.

#### BAGNO

Superficie interna netta utile: 165 mq circa.

Esposizione: sud.

#### **Da PE del 29.11.2000 e variante D.I.A. 30/2004**

##### LOCALE ARCHIVIO-DEPOSITO

Altezza interna netta utile da 205 a 177 cm (piccola parte rialzata) circa.

Superficie interna netta utile: 27 mq circa.

Esposizione: EST.

##### LOCALE DEPOSITO

Altezza interna netta utile variabile da 287 a 431 cm circa.

Superficie interna netta utile: 20 mq circa.

Esposizione: ovest.

##### LOCALE WC

Altezza interna netta utile 205 cm circa.

Superficie interna netta utile: 2,60 mq circa.

### **PIANO INTERRATO**

#### **Da DIA 2005 tav. n. 2**

##### LOCALE COMPRESSORI

Altezza interna netta utile misurata 290 cm circa.

Superficie interna netta utile: 14,35 mq circa.

Esposizione: intercapedine sud.

##### LOCALE TAGLIAFUOCO

Altezza interna netta utile misurata 294 cm circa.

Superficie interna netta utile: 8,10 mq circa.

Esposizione: intercapedine sud.

##### SALA MACCHINE

Altezza interna netta utile 300 cm circa.

Superficie interna netta utile: 4,40 mq circa.

Esposizione: intercapedine sud.

##### LOCALE CALDAIA

Altezza interna netta utile 300 cm circa.

Superficie interna netta utile: 7,90 mq circa.

Esposizione: intercapedine sud.

**LOCALE ANTIBAGNO**

Altezza interna netta utile 300 cm circa.

Superficie interna netta utile: 1,50 mq circa.

**LOCALE WC**

Altezza interna netta utile 300 cm circa.

Superficie interna netta utile: 1,50 mq circa.

Esposizione: nord (in corrispondenza della tettoia).

**LOCALE MAGAZZINO**

Altezza interna netta utile misurata 292 cm circa.

Superficie interna netta utile: 183,91 mq circa.

Esposizione: nord - sud.

**Da PE 16/1991****CABINA ENEL**

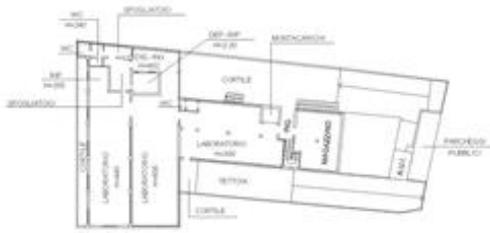
Altezza interna netta utile fuori terra 260 cm circa.

Superficie interna netta utile: 9,40 mq circa.

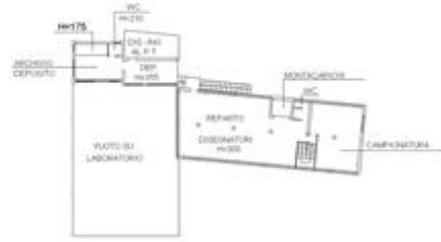
Si rinvia all'allegata restituzione fotografica per ulteriori dettagli.

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

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
PIANO TERRA circa	608,00	x	100 %	=	608,00
PIANO PRIMO circa	274,00	x	100 %	=	274,00
PIANO INTERRATO circa	247,00	x	100 %	=	247,00
VANI TECNICI PER IMPIANTI IN CORPO STACCATO, circa	12,00	x	10 %	=	1,20
AREE ESTERNE incluse nella stima complessiva della proprietà, circa	150,00	x	10 %	=	15,00
PIANO INTERRATO- TETTOIA CON AREA PARCHEGGIO, ca.	66,00	x	20 %	=	13,20
<b>Totale:</b>	<b>1.357,00</b>				<b>1.158,40</b>



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE PASSONI - tel. 0331.167.67.17

Descrizione: CAPANNONE DI 500 MQ, PIANO TERRA CON AREA ESTERNA - VIA TERAMO - CAIRATE

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 216,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE PASSONI - TE. 0331 167 67 17

Descrizione: CAPANNONE IN VENDITA IN VIA TERAMO A CAIRATE CON AREA ESTERNA - PIANO TERRA

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 266,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2021

Fonte di informazione: CASA & INDUSTRIA - RIF. EK-66388111

Descrizione: CAPANNONE - DOPPIO ACCESSO - 2 PIANI - ALTEZZA 5 METRI SOTTOTRAVE-2 CAMPATE-1 CARROPONTE - RECINTATO - ANNO COSTRUZIONE 1980 - DA RISTRUTTURARE

Indirizzo: VIA CORNO A CAIRATE (VA)

Superfici principali e secondarie: 1750

Superfici accessorie:

Prezzo: 400.000,00 pari a 228,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGIANATO-RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - ANNO 2020 - MACROAREA BUSTO ARSIZIO E LIMITROFI (28/04/2021)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

Note: VALORI RIFERITI A USATO

AGENZIA DELLE ENTRATE - 2° semestre 2020 - COMUNE DI CAIRATE - Laboratori in normale stato conservativo (28/04/2021)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

REQUOT (28/04/2021)

Valore minimo: 307,00

Valore massimo: 353,00

BORSINO IMMOBILIARE - CAIRATE ZONA BOLLADELLO - LABORATORI (28/04/2021)

Valore minimo: 252,14

Valore massimo: 495,79

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri desunti dalle planimetrie catastali, dalle risultanze delle pratiche edilizie autorizzative, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne e l'accessorio cabina elettrica esterna. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata delle caratteristiche specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado di finitura, la dotazione di impianti (si escludono dalla presente stima macchine e relativi impianti collegati alla produzione), dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, la distribuzione interna; successivamente si analizzano eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. E' invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella. Si specifica che, per quantificare il valore del bene l'esperto stimatore ha preso in considerazione le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state altresì considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, il livello di piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la distribuzione interna, la dotazione di impianti la fruibilità dei locali, ecc. Non da meno si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica.

Si è poi proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuali al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica -

coefficienti indicati nella Legge 392/1978, nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" e dal borsino immobiliare-Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa (tipologia, classe demografica del Comune, livello di piano, luminosità, esposizione e vista, vetustà dell'edificio, riscaldamento, dimensione e presenza di parcheggi pubblici in zona, ecc..).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **385.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 385.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 385.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio industriale	1.158,40	0,00	385.000,00	385.000,00
				<b>385.000,00 €</b>	<b>385.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

premesso che la divisibilità o meno non deriva da caratteristiche fisiche (tutto è divisibile), ma da valutazioni anche di tipo economico e funzionali, si sono considerati i beni in perizia, la loro consistenza, la destinazione d'uso, la distribuzione, la conformazione del mappale e degli accessi nonché la richiesta di mercato della zona e non si è ritenuto di dover applicare frazionamenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.320,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 373.680,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 18.684,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 354.996,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 354.996,00**

data 09/02/2022

il tecnico incaricato  
Arch. SONIA FRULLA