



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 63/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Elisa Tosi

CURATRICE:

dott.ssa Maria Pia Sala

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: [stefano.arcari@fastwebnet.it](mailto:stefano.arcari@fastwebnet.it)

PEC: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

## LOTTO 2

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 63/2023

## LOTTO 2

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

**A** capannone industriale a FAGNANO OLONA via Milazzo 4, per la quota di 1/1 proprietà per l'area (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) e per la quota di 1/1 proprietà superficaria (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)). Identificazione catastale: foglio 20 particella 8889, subalterno 501 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 14.285,76Euro, indirizzo catastale: Via Milazzo n° 4, piano: T-1, intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) e al (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*), derivante da variazione del 13/05/2024 pratica n. VA0104249 in atti dal 13/05/2024 protocollo nsd n. entrate.agevst1.registro ufficiale.2074296.13/05/2024 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 104249.1/2024). Coerenze del mappale 8889 su cui è stata edificato il capannone partendo da nord e proseguendo in senso orario: area a parcheggio pubblico e via Milazzo, via San Giuseppe, altra ditta identificata con il mappale 8890 ed infine altra ditta identificata con il mappale 8888.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.515,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 549.150,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 549.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 549.000,00
Data della valutazione:	13/05/24

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla società (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) nella persona del legale rappresentante (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) .

Il contratto è stato stipulato in data 01/09/2008 con durata di 6 anni, registrato il 19/09/2008 a Busto Arsizio ai nn.

003564-serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.000,00€/mese + IVA.

Le parti hanno convenuto che il canone fosse aggiornato automaticamente di anno in anno, senza preventiva richiesta del locatore e nella misura massima prevista dall'art. 32 della legge 27/07/1978. Il contratto è inteso tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni e così di seguito qualora non venga data da una delle due parti disdetta (pagina 5 contratto locazione).

#### **Verifica congruità del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c.c.**

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, attraverso il suo Osservatorio di Mercato Immobiliare, mette a disposizione i dati relativi a valori delle vendite ed anche valori relativi all'affitto.

Le rilevazioni relative al 2° semestre del 2008 (data stipula contratto 01/09/2008) riportano i seguenti dati per tipologie di beni simili al cespite stimato:

"capannone industriale - stato conservativo normale": minimo 1,20€/mq x mese; massimo 1,70€/mq x mese
-------------------------------------------------------------------------------------------------------

La superficie lorda calcolata dallo scrivente risulta pari a 1.515,00mq commerciali (si rimanda al paragrafo relativo al calcolo delle singole aree commerciali costituenti l'unità immobiliare).

Si è proceduto al calcolo del valore di locazione sulla base degli importi riportati dalla pubblicazione Omi:

MINIMO: 1.515,00mq x 1,20€/mq x mese = 1.818,00€ x mese;
----------------------------------------------------------

MASSIMO: 1.515,00mq x 1,70€/mq x mese = 2.576,00€ x mese.
-----------------------------------------------------------

Il canone di locazione per un capannone industriale sito nella periferia di Fagnano Olona, secondo i parametri espressi dalla pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate si attestava, per il secondo semestre 2008, tra un minimo di circa 1.800,00€/mese ad un massimo di circa 2.600,00€/mese.

Si è proceduto a verificare il canone anche per l'anno in corso (dati OMI: 2° semestre 2023) e ne è derivato:

MINIMO: 1.515,00mq x 1,70€/mq x mese = 2.576,00€ x mese;
----------------------------------------------------------

MASSIMO: 1.515,00mq x 2,70€/mq x mese = 4.090,50€ x mese.
-----------------------------------------------------------

Si ritiene che il canone di locazione sia congruo rispetto ai valori espressi dalla pubblicazione OMI ed in linea con le offerte di locazione per immobili industriali situati nel comune di Fagnano Olona.

## **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:

Concessione in diritto di superficie per la durata di 99 anni, a seguito di convenzione stipulata in data 22/11/1991 (n° racc. 28872, 138999rep.) presso lo studio notarile del dott. Brighina Giuseppe di Gallarate tra il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed il “\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*”, nonché con le ditte “\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*”, derivante da Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con delibera C.C. n° 32 del 08/03/1990. Convenzione trascritta presso Conservatoria di Milano 2 in data 11/12/1991 ai nn° 95143/69169.

La convenzione è stata successivamente modificata con quella stipulata in data 18/07/1995 a rogito stesso notaio (n° 36505 racc., 161727 rep.), trascritta sempre presso la Conservatoria di Milano 2 in data 28/07/1995 ai nn° 69120/42704, in cui a riguardo nello specifico della ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrava alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in quanto rinunciante al diritto di superficie.

#### POSSIBILITÀ DI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ.

A seguito di colloquio dello scrivente con il personale dell’ufficio tecnico è emerso che, alla data della stesura della presente perizia, agli atti non vi è delibera o determina specifica nel merito dell’affrancamento del vincolo sull’area in cui sorge l’immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di valutazione.

Pratiche di affrancamento di immobili residenziali sono già state presentate presso l’ufficio tecnico, ma per quanto riguarda gli immobili industriali è stata vagliata solo una possibilità che poi non si è concretizzata.

Il personale dell’U.T. sulla base di quanto calcolato sul precedente caso ha fornito allo scrivente un valore unitario per l’affrancamento del terreno pari a 20,00€/mq (superficie terreno circa 2.472,00mq x 20,00€/mq = 49.500,00€) . **Si ritenga il parametro puramente di massima**, scaturito da un confronto verbale tra lo scrivente esperto estimatore ed i tecnici dell’Ufficio Tecnico di Fagnano Olona, pertanto a seguito di:

- mancanza di determina da parte del Comune sull’area specifica;
- mancanza di domande di affrancamento su immobili industriali al fine di un confronto,

**non può stabilire a priori un valore certo** relativo alla trasformazione e all’affrancamento dell’area di proprietà comunale, oltretutto valutare le spese relative ai diritti e alla stipula e registrazione dell’atto di trasferimento.

Si ritiene di fissare un **valore di decurtazione in percentuale sul valore finale del bene** che tenga conto dei costi relativi per la procedura di affrancamento, ma si sottolinea che i costi ricavati sono **da intendersi di massima** e si consiglia caldamente di consultare l’ufficio tecnico di Fagnano Olona con un proprio tecnico di fiducia, prima della presentazione di una offerta d’asta, al fine di avere il quadro dei costi più preciso possibile.

*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 **giudiziale** attiva, stipulata il 01/09/2022 a firma di Tribunale di Torino al n. 6338 di repertorio, iscritta il 25/07/2023 a Milano 2 ai nn. 105287/18006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 61.366,01

Importo capitale: € 100.000,00.

Ipoteca che interessa altri beni in Fagnano Olona, identificati con il foglio 18, mappale 8963, subalterni 501, 502 e 2.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2022 a firma di Tribunale di Torino al n. 7154 di repertorio, iscritta il 25/07/2023 a Milano 2 ai nn. 105288/18007, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.613,00

Importo capitale: € 20.000,00.

Ipoteca che interessa altri beni in Fagnano Olona, identificati con il foglio 18, mappale 8963, subalterni 501, 502 e 2.

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

**Sentenza apertura liquidazione giudiziale ex art. 49 C.C.I.I.** del 16/08/2023 autorità emittente: Tribunale di Busto Arsizio (VA), n° rep. 7080/2023, trascritta in data 13/09/2023 ai nn. 121151/84913 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

La stessa liquidazione interessa altri beni in Fagnano Olona, identificati con il foglio 18, mappale 8963, subalterni 501, 502, 2 e terreno identificato con foglio 9, mappale 9701.

#### 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>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 – proprietà superficiaria (da oltre 20 anni) ed il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota di 1/1 – proprietà dell'area, in forza della modifica di convenzione stipulata in data 18/07/1995 a rogito del notaio dott. Brighina Giuseppe di Gallarate ai nn° 36505 racc. e 161727 rep., trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 28/07/1995 ai nn° 69120/42704.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nulla da segnalare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### CRONOLOGIA PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta accesso atti dello scrivente, il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Olona ha recuperato dai propri archivi le seguenti pratiche edilizie:

**Concessione Edilizia n° 167/1993** per costruzione di nuovo capannone artigianale con annessi uffici in PIP – lotto n° 15, domanda presentata in data 04/12/1993, prot. n° 25182, concessione rilasciata in data 25/01/1994 a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\_\_\_\_\_

**Concessione Edilizia n° 91/1994** per costruzione cabina elettrica, domanda presentata in data 18/05/1994, prot. n° 10771/24455, concessione rilasciata in data 29/10/1994 a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\_\_\_\_\_

**Concessione Edilizia n° 100/1994** per formazione di recinzione, presentata in data 21/05/1994, prot. n° 11097/22567, concessione rilasciata in data 15/10/1994 a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\_\_\_\_\_

**Concessione Edilizia n° 129/1994** variante in corso d'opera alla n° 167/1993, presentata in data 16/07/1994, prot. n° 16125/22566, concessione rilasciata in data 15/10/1994 a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\_\_\_\_\_

**Concessione Edilizia n° 88/1996** costruzione di cabina trasformazione energia elettrica e due autorimesse, presentata in data 05/10/1996, prot. n° 16642, concessione rilasciata in data 09/01/1997 a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\_\_\_\_\_

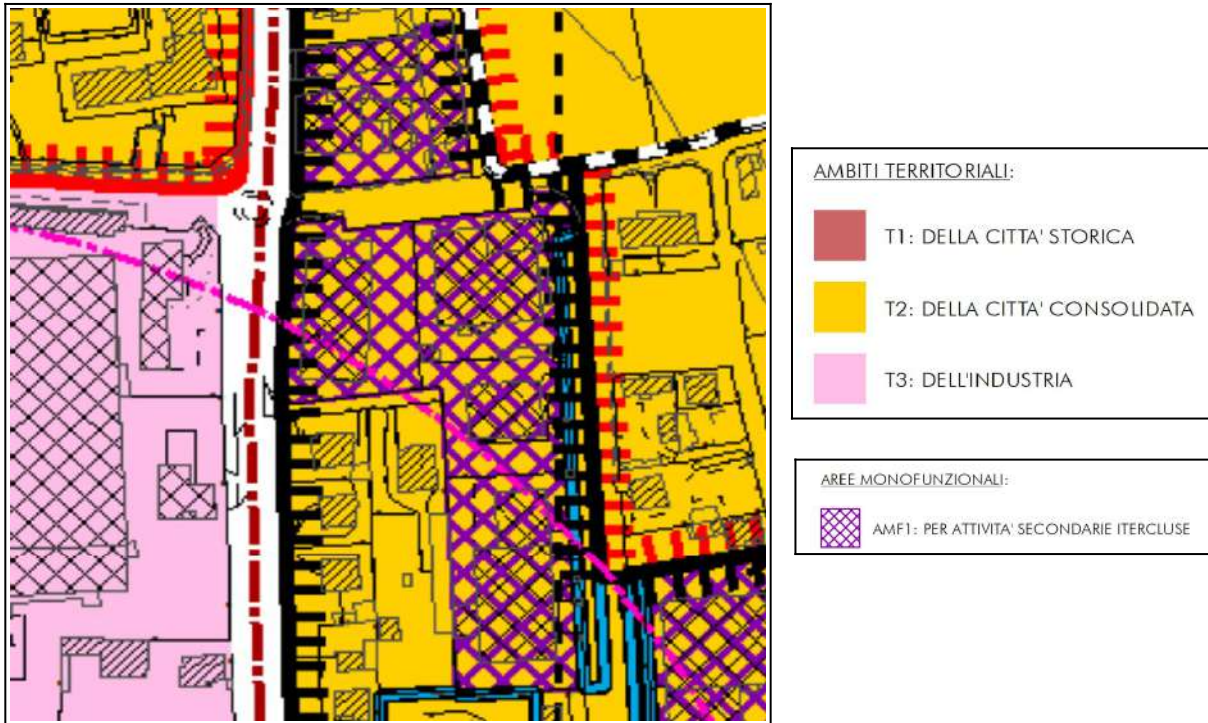
**Denuncia di Inizio Attività n° 118/1996** smontaggio e rimontaggio in altra posizione di portone carraio con relativa pensilina, presentata in data 02/06/1996, prot. n° 8100 a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\_\_\_\_\_

**Denuncia di Inizio Attività n° 65/1998** costruzione di locale compressori con sovrastante struttura metallica per batterie di raffreddamento, costruzione di locale per ricarica batterie muletto e locale deposito cartoni, presentata in data 02/09/1998, prot. n° 14191 a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile insiste su un'area compresa dal vigente PGT 2012 variante 2015 (rettifica) in Ambito territoriale T2: della città consolidata, artt. da 82 ad 84 del Piano delle Regole



Si riporta la integrale trascrizione degli articoli sopracitati dal Piano delle Regole PdR11.1 Disciplina generale PdR 2012 var 2015 e quelli relativi all'area monofunzionale:

<b>Art. 82 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità media, nell'intorno dei nuclei storici, estesa all'intera superficie urbanizzata, nella quale sussistono significativi gradienti di urbanità e potenzialità edificatorie ex-novo influenti sui caratteri generali dell'ambito. Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti: nelle zone pericentrali prevalgono i tipi edilizi a blocco, anche con allineamento fronte strada, mentre delle aree periferiche si denotano isolati caratterizzati da omogeneità tipologica.
<b>Art. 83 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2012 – <b>variante 2015</b> , per quanto attiene all'Ambito Territoriale T2, persegue i seguenti obiettivi: - confermare l'assetto morfotipologico esistente, - confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, - consentire la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.
<b>Art. 84 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	e Il PdR 2012 – <b>variante 2015</b> per l'ambito territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diritto edificatorio: DE = 0,26 mq/mq</li> <li>- Indice edificabilità fondiaria massima: <math>I_{f_{max}} = 0,33</math> mq/mq</li> <li>- Superficie coperta: Sc = 30 %</li> <li>- Altezza massima degli edifici: Hmax = 10,50 m</li> <li>- Superficie filtrante: Sfil = 30 %</li> </ul>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

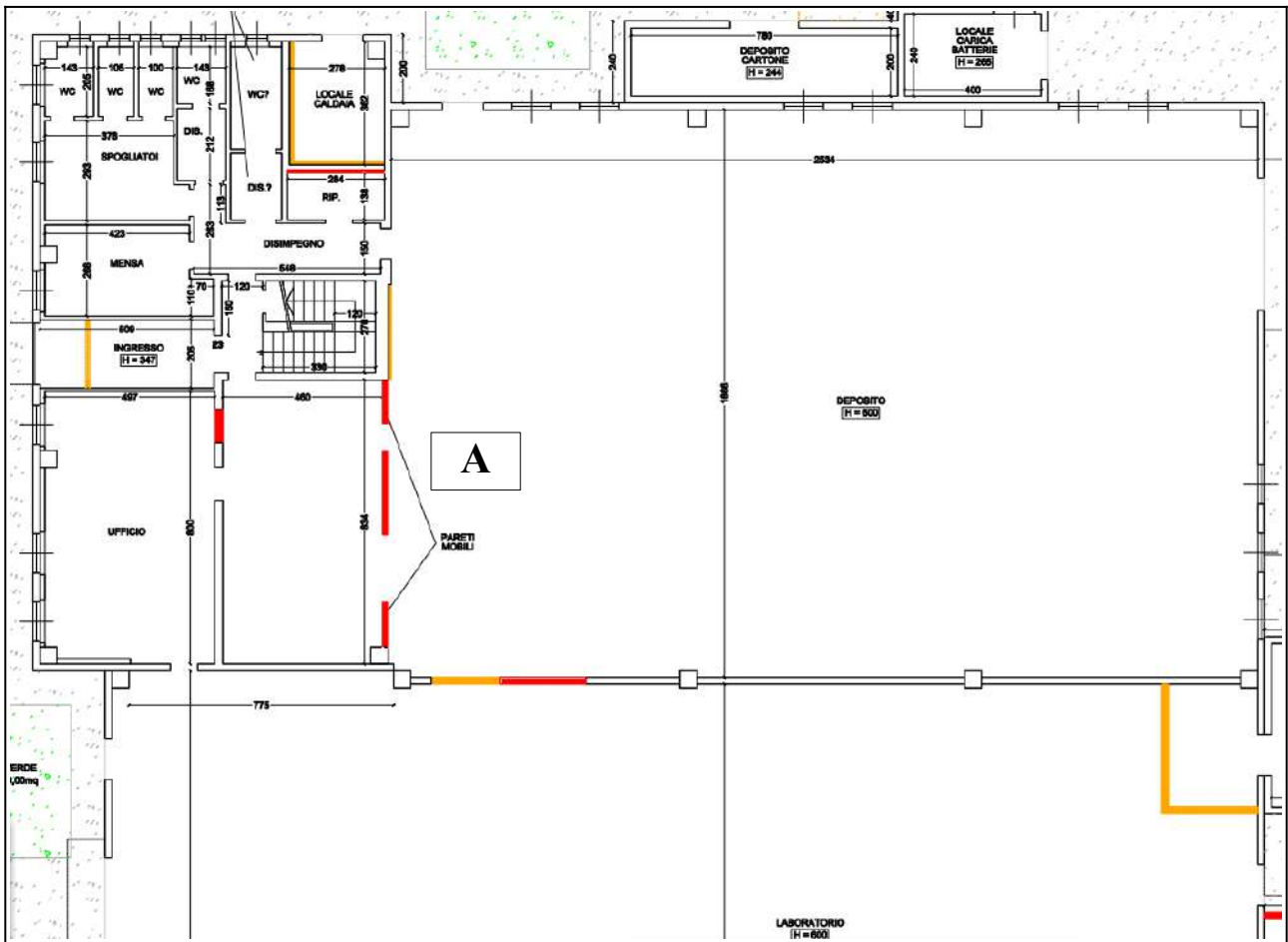
**Art. 95 AMF1: per attività secondarie intercluse**

1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2012 – <a href="#">variante 2015</a> individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>- “PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Nord-ovest”,</li> <li>- “PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Nord-est”,</li> <li>- “PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Centro-est”,</li> <li>- “PdR 7e.1 Quadro urbanistico. Centro-ovest”,</li> <li>- “PdR 7f.1 Quadro urbanistico. Sud-ovest”,</li> </ul> <p>con il codice “AMF1” gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell’ambito territoriale di appartenenza.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle aree specificamente individuate per <i>attività secondarie intercluse</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012 – <a href="#">variante 2015</a>.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l’ampliamento della slp esistente e della superficie coperta esistente in misura non superiore al 30%, fermo restando il rispetto degli ulteriori parametri stabiliti per l’ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>L’ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,</li> <li>- siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell’edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad unità di paesaggio di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.</li> </ul>
3	<i>Interventi ammessi in via generale</i>	<p>Le aree di cui al presente articolo, in via generale, sono soggette ai disposti corrispondenti all’Ambito Territoriale e all’Unità di Paesaggio di appartenenza.</p> <p>Qualora si determinasse la cessazione dell’attività esistente, negli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, potrà essere insediata qualsivoglia funzione definibile “attività economica” (attività che presuppongono l’esistenza di redditi d’impresa e presenza di addetti) ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $Slp \text{ pari all'esistente} + 20\%$ $Slp = Sf \times If_{max} + 20\%$ <p>ove <math>I_{f_{max}}</math> corrisponde all’indice di edificabilità fondiaria attribuito all’ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l’applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2012 – <a href="#">variante 2015</a>, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell’art. 52 e dei disposti del Piano dei Servizi.</p> <p>Nei casi di applicazione del presente comma, la verifica della superficie coperta massima potrà essere effettuata rispetto al parametro stabilito per l’Ambito Territoriale con il beneficio del 20%</p>
4	<i>Altri interventi ammessi.</i>	<p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, è</p>





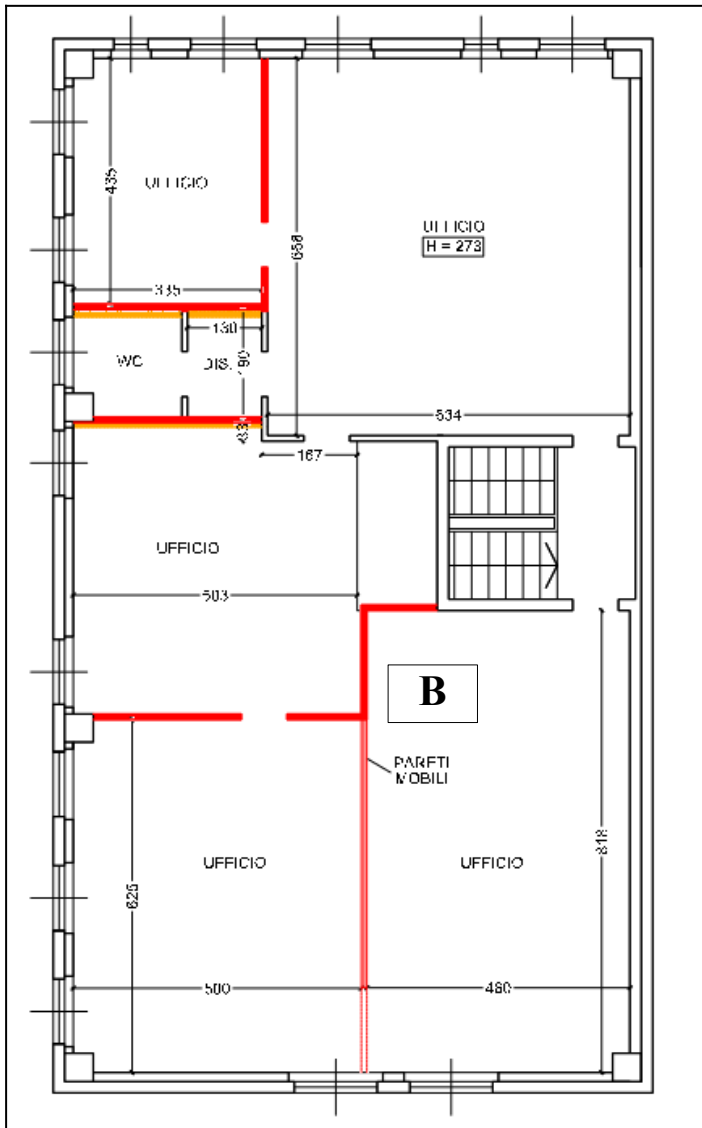
- un piccolo deposito non dichiarato nella zona posta adiacente al muro perimetrale sud della ditta;
- un deposito chiuso non dichiarato su tre lati costituito da muri in blocchetti di cls per un'altezza di circa 2,60m, con copertura in orditura in metallo e sovrapposti pannelli di polycarbonato, posto a confine sull'angolo sud-ovest, di cui si consiglia la demolizione.
- le aree a verde traspirante sono state ridotte rispetto a quelle calcolate e dichiarate nel progetto C.E. 167/1993, nella variante C.E. 129/1994, nella C.E. 88/1996 ed infine nella DIA 118/1996. Si segnala inoltre che la disposizione delle aree a verde rappresentate nella tavola di progetto della DIA 65/1998 riguardante la realizzazione di locali accessori esterni alla ditta (locale compressori, deposito cartoni e carica batterie muletto) sono differenti rispetto a quanto rappresentato graficamente e calcolato nelle precedenti pratiche edilizie citate.
- Da mail inviata dall'attuale affittuario allo scrivente in data 28/12/2023, si segnalava che nel mese di giugno dello stesso anno era stata eseguita la sostituzione delle tubature di scarico delle acque nere danneggiate da radici degli alberi e in quell'occasione l'impresa chiamata per svuotare la vasca biologica aveva rilevato che il capannone non è allacciato alla fognatura comunale. Sempre la società affittuaria però dichiarava di essere in possesso dell'autorizzazione comunale all'allaccio della fognatura datata 27/07/1998. Lo scrivente in sede di relazione peritale non può che riportare quanto dichiarato.
- Dagli atti **non** risulta essere stata presentata la domanda per il rilascio dell'agibilità del capannone.



*Stralcio della tavola "rilievo stato di fatto e difformità" riscontrate in sede di sopralluogo al piano terra. Allegati alla perizia i disegni delle difformità rilevate.*

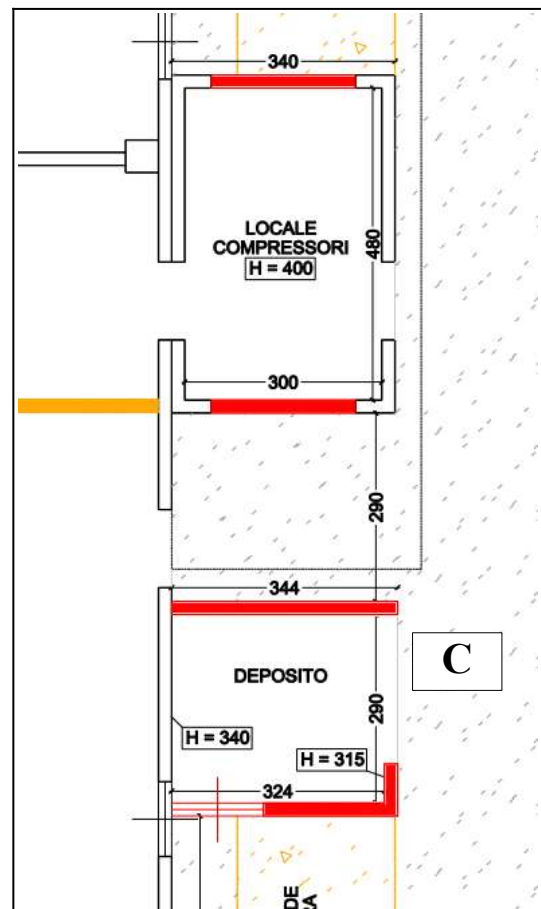


*Foto delle pareti "mobili" poste al piano terra nella zona dedicata a deposito (A)*



*Stralcio della tavola "rilievo stato di fatto e difformità" riscontrate in sede di sopralluogo al piano primo. Allegati alla perizia i disegni delle difformità rilevate.*

*Il locale compressori in cui non si sono realizzati i serramenti esterni e sotto il locale deposito completamente abusivo. Entrambi i locali accessori sono posti in aderenza alla parete sud del capannone*

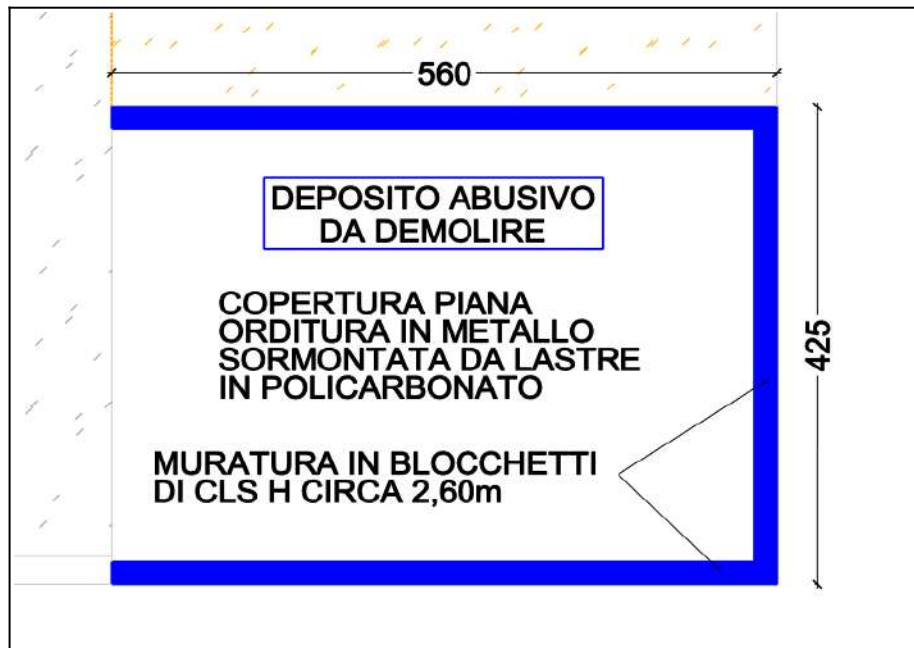




*Foto delle pareti "mobili" poste al piano primo zona ufficio/laboratorio (B)*



*Il locale deposito abusivo presumibilmente sanabile (C)*



*Deposito di cui si dovrebbe disporre la demolizione,  
costruito abusivamente sul confine sud-ovest del lotto di proprietà.  
N.B.: le dimensioni riportate sono indicative.*



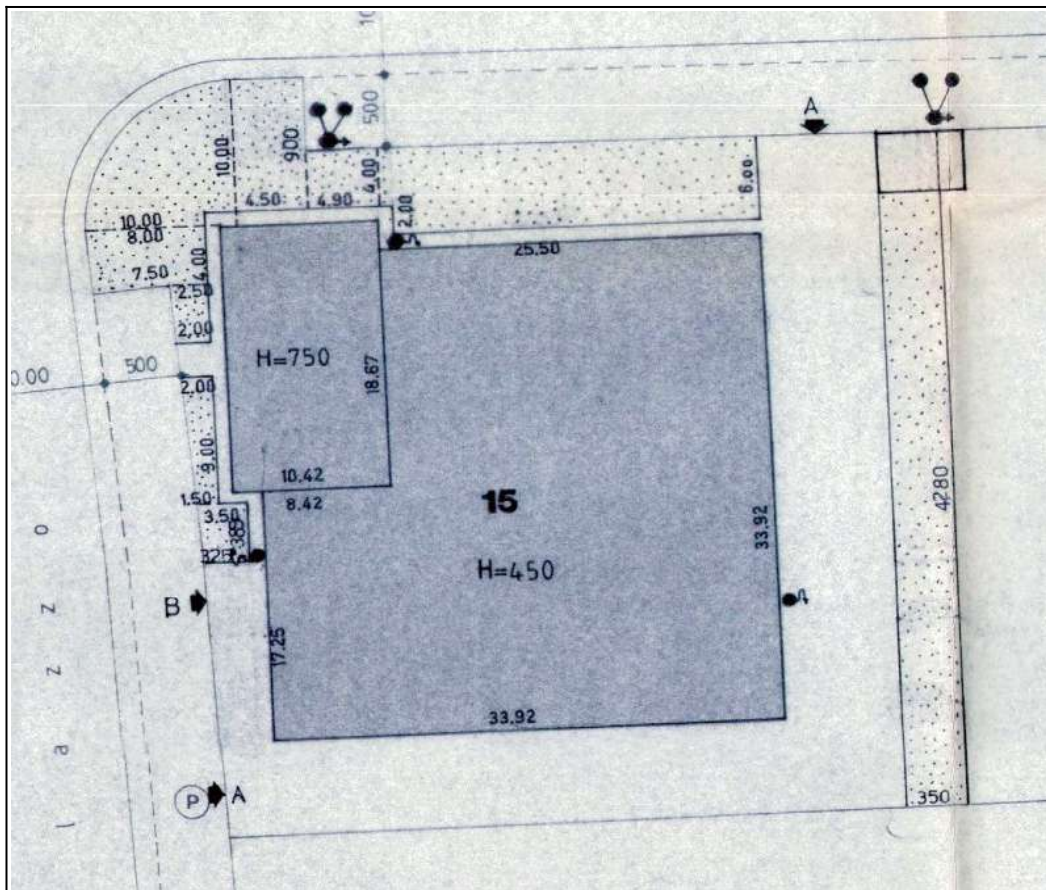
*Fotografia dell'interno del piccolo deposito abusivo da demolire*

## SEGNALAZIONE SULLE AREE PERTINENZIALI A “VERDE TRASPIRANTE”

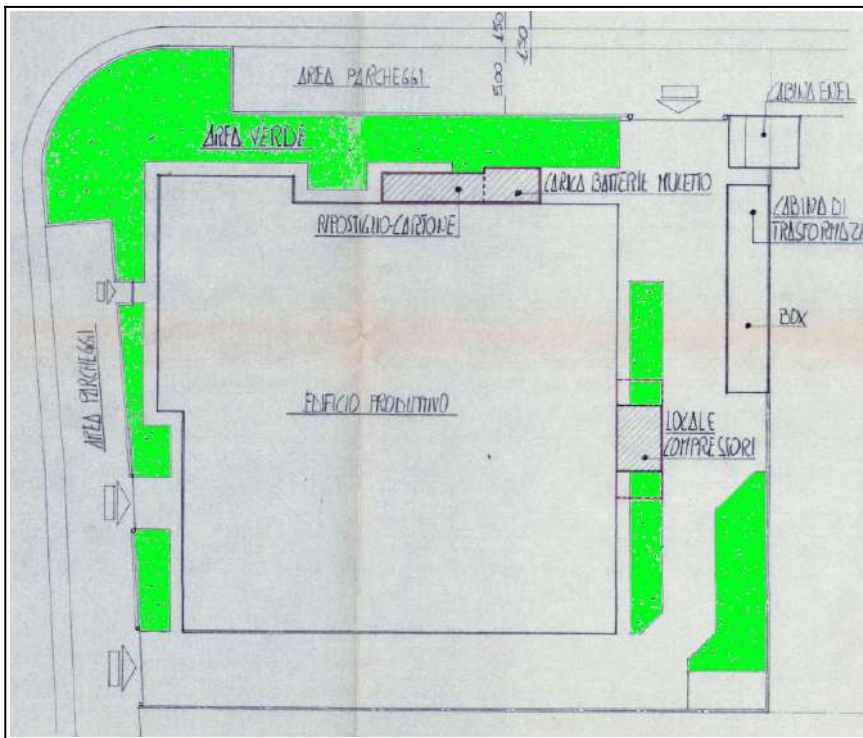
La superficie a verde traspirante da regolamento doveva essere pari a 494,66mq, mentre da progetto era stata stabilita pari a 506,14mq (ultima versione allegata alla DIA del 1996).

<b>DATI TECNICI</b>	
Superficie fondiaria: come da rilievo dettagliato della tav. 2 di progetto:	mq. 2.473,34
Superficie a verde traspirante di regolamento: $2.473,34 \times 20\% = 494,66$	mq. 494,66
Superficie a verde traspirante di progetto: $(3,25+3,50) \times 3,85 \times 1/2 + (1,50+2,00) \times 9,00 \times 1/2 + (2,00 + 2,50) \times 4,00 \times 1/2 + (7,50+8,00) \times 4,00 \times 1/2 + 10,00 \times 10,00 \times 3,14 \times 1/4 - 1,00 \times 2,00 + 4,50 \times 9,00 + 4,90 \times 4,00 + 25,50 \times 6,00 - 1,00 \times 2,00 + 42,80 \times 3,50 = 506,14$	mq. 506,14

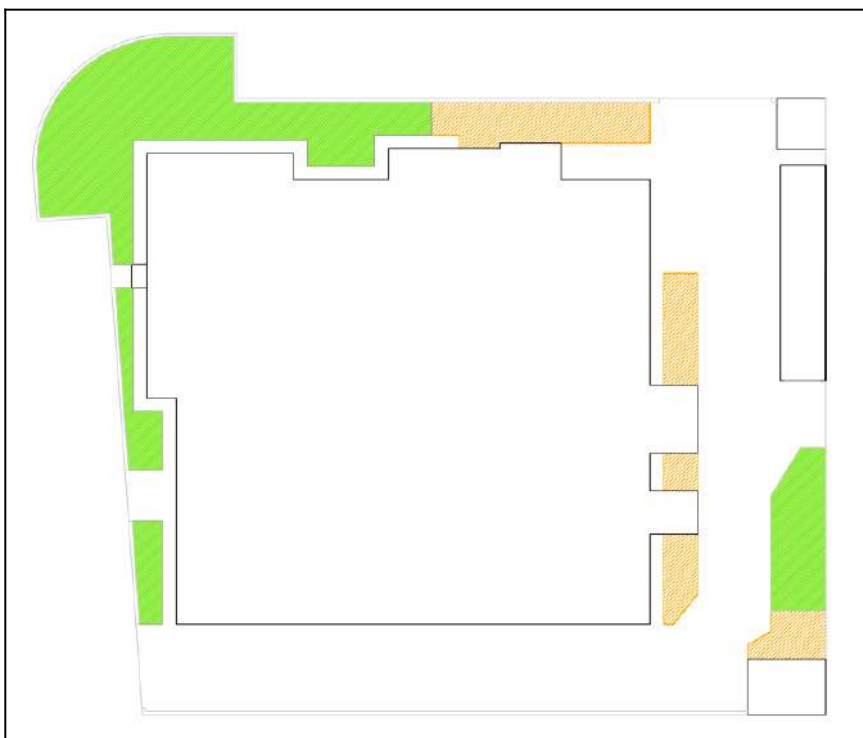
*Stralcio dei calcoli planivolumetrici allegati alla DIA 118/1996*



*Stralcio tavola 3 DIA 118/1996*



*Stralcio della tavola ultimo progetto in ordine di data, ovvero la DIA 65/1998 con indicate le aree a verde, ma non accompagnate dai relativi calcoli per la determinazione del verde traspirante*



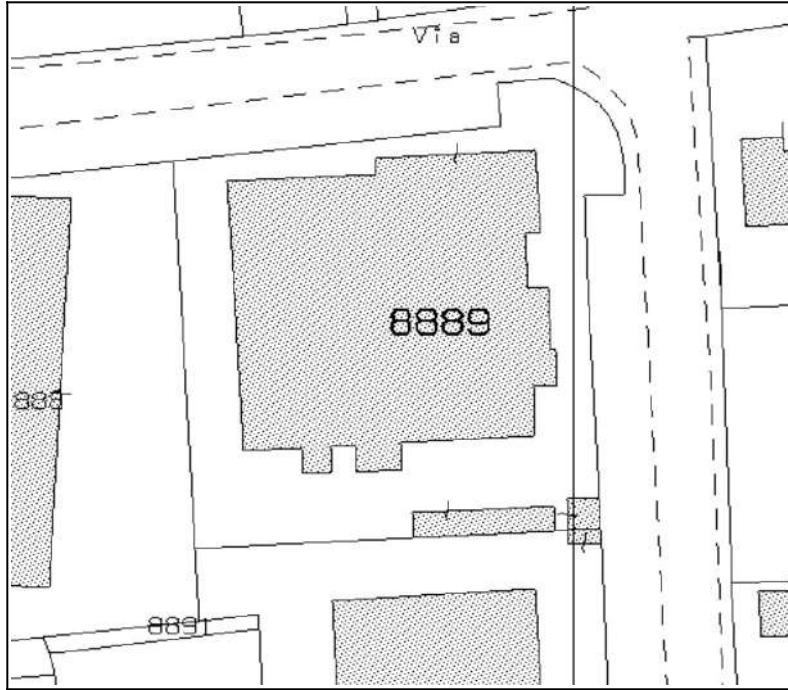
*Indicazione di massima delle aree occupate da verde traspirante in colore verde, mentre in colore giallo le aree che da verde traspirante sono state rivestite in pavimentazione NON traspirante*

Da un mero calcolo di massima la superficie attuale destinata a “verde traspirante” è pari a soli 265,00mq, contro i quasi 495,00mq richiesti dai dati planivolumetrici di progetto (circa -230,00mq).

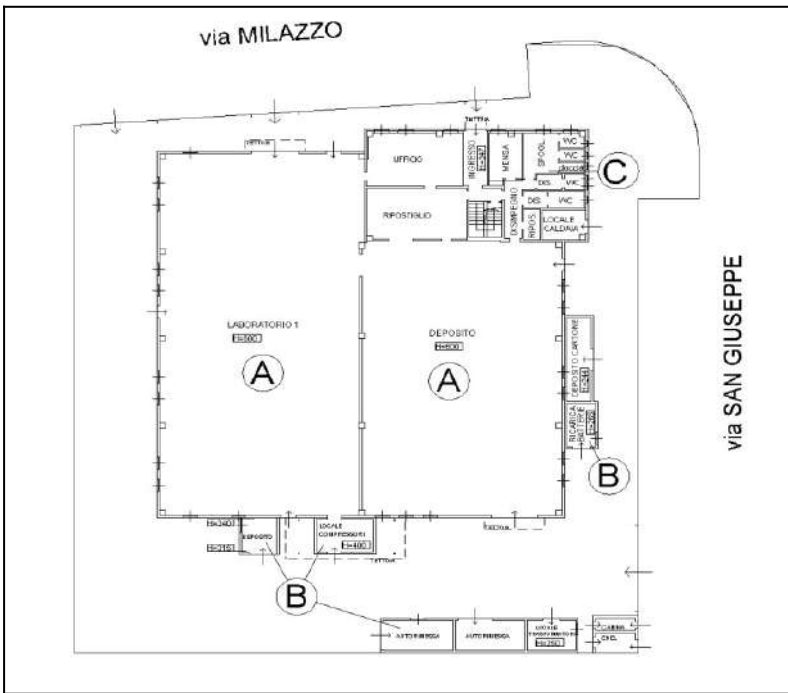


**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Le planimetrie catastali dell'immobile risultavano difformi per i motivi sopra esposti, inoltre non erano stati accatastati i depositi macchinari edificati con la pratica edilizia DIA n° 34/2008, pertanto alla data della presente relazione peritale sono state aggiornate le planimetrie catastali. e si è effettuata la stesura ex novo delle parti non accatastate (in allegato DOCFA e tipo mappale) ad esclusione dell'accessorio posto a confine sud-ovest di cui si consiglia la demolizione.



*Estratto mappa aggiornato a marzo 2024*



*Estratto planimetria catastale aggiornata*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** nulla da rilevare

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nulla da rilevare

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità degli impianti: non è possibile stabilire se quelli presenti all'interno del capannone industriale siano conformi alle varie normative in vigore. Si tenga conto che l'attività all'interno della ditta stessa è in pieno svolgimento e si è appurato che l'impianto elettrico, termico, di adduzione acqua, ecc.. sono tutti funzionanti.

In relazione alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), occorrerà presentare la documentazione attestante la conformità di tutta l'impiantistica dell'immobile.

**CONCLUSIONI SULLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

Le difformità riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica edilizia in sanatoria da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi, dove si evidenzieranno graficamente le "difformità" ("gialli" e "rossi").

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

Occorre presentare:

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

**COSTI PER LA SANABILITÀ EDILIZIA ed URBANISTICA**

Partendo dalla considerazione che, in prima istanza, si dovrebbe definire con l'ente esaminante come inquadrare la pratica edilizia in sanatoria in rapporto alla tipologia di abusi e la relativa sanabilità ed in secondo luogo, non si possono determinare a priori gli importi esatti di oblazione, cosa che è possibile presentando la pratica stessa e successivamente attendere la determina da parte del dirigente o del responsabile l'istruttoria.

Si ritiene pertanto plausibile applicare una decurtazione del 10% sulla valutazione finale del bene che tenga conto in via di massima e prudenzialmente, sia degli oneri di oblazione degli abusi edilizi, sia delle opere edilizie per il ripristino e la sistemazione dello stato dei luoghi, oltretutto dei costi professionali dei tecnici incaricati e ti quant'altro richiesto dall'ente nel corso dell'istruttoria.

Nel dettaglio per sommi capi:

- nel merito del parametro urbanistico difforme relativo al verde traspirante delle aree scoperte pertinenti del capannone, lo scrivente ritiene che si debbano ripristinare le aree a verde per la quota stabilita con i parametri utilizzati nella presentazione della DIA 118/1996, tenuto conto che gli attuali parametri richiedono una superficie filtrante superiore, pari al 30% della superficie fondiaria del lotto.
- Il deposito (edificio accessorio) edificato a confine dovrebbe essere demolito in quanto non rispetta i parametri stabiliti dall'art. 33: "Distanza minima dai confini: Dc" del Piano delle Regole - Disciplina Generale ed in

particolare quanto stabilito dal comma 2 “eccezioni”, inoltre l'altezza di estradosso supera l'altezza massima consentita secondo quanto stabilito dall'art. 23 sempre del Piano delle Regole.

- Il locale deposito edificato in aderenza al fabbricato principale potrebbe essere sanato, ma previa opera edilizia che abbassi l'altezza massima di estradosso della copertura piana pari a 2,50m (art. 23, comma 1 Piano delle Regole).
- La diversa disposizione dei tavolai e/o comparti interni del fabbricato principale (area produttiva ed uffici) rispetto all'ultimo progetto approvato comporta una segnalazione grafica nelle tavole allegata alle sanatoria.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti devono essere prodotte, se mancanti, al fine di essere allegate alla Segnalazione Certificata di Agibilità. Allo stato attuale non si può avere certezza della regolarità degli stessi

Si consiglia di consultare l'Ufficio Tecnico di Fagnano Olona, **prima della presentazione di una offerta d'asta**, con il supporto di un tecnico del settore (geometra, architetto o ingegnere), in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).

BENI IN FAGNANO OLONA VIA MILAZZO 4

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Capannone industriale** a FAGNANO OLONA via Milazzo 4, per la quota di 1/1 proprietà per l'area (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) e per la quota di 1/1 proprietà superficiale (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)). Identificazione catastale: foglio 20 particella 8889, subalterno 501 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 14.285,76Euro, indirizzo catastale: Via Milazzo n° 4, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da variazione del 13/05/2024 pratica n. VA0104249 in atti dal 13/05/2024 protocollo nsd n. entrate.agevst1.registro ufficiale.2074296.13/05/2024 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 104249.1/2024).

Coerenze del mappale 8889 su cui è stata edificato il capannone partendo da nord e proseguendo in senso orario: area a parcheggio pubblico e via Milazzo, via San Giuseppe, altra ditta identificata con il mappale 8890 ed infine altra ditta identificata con il mappale 8888.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un immobile a destinazione industriale edificato agli inizi degli anni '90 del secolo scorso, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale n° 2, ubicato in posizione strategica nelle immediate vicinanze della Pedemontana e dell'Autostrada dei Laghi A8, sito nella zona industriale sud-est del comune di Fagnano Olona.

L'accesso viabilistico al complesso avviene dalla via Milazzo e dalla via San Giuseppe per mezzo di tre ampi cancelli viabilistici con struttura tubolare metallica, mentre l'accesso pedonale è sito sulla via Milazzo 4 per mezzo di un cancelletto metallico che conduce alla zona di ingresso del fabbricato.

Il capannone è costituito da tre "blocchi": la zona deposito, la zona laboratorio e la zona uffici su due piani, il primo nucleo, posto in direzione sud-est è di forma rettangolare ed è costituito da area dedicata allo stoccaggio pari a circa 430,00mq lordi, per una altezza intradosso nervatura tegolo di copertura pari a circa 6,00m, da un'area dalla forma sempre rettangolare di medesima altezza, destinata a laboratorio pari a circa 575,00mq ed infine una terza zona, pari a circa 385,00mq su due piani (193,00mq per piano) dedicata a locali di servizio del personale (spogliatoi, wc, mensa) e ad uffici.

La struttura del capannone è di tipo prefabbricato, con sistema travi pilastri in c.a., con pannelli in lastre in cls a tamponamento tra un pilastro e l'altro, la copertura è in "tegoli" prefabbricati rivestita da guaine bituminose e lastre in policarbonato traslucido per permettere il passaggio della luce, la pavimentazione è in battuta di cemento e i serramenti presenti lungo i muri perimetrali a delimitazione delle aree esterne sono con telaio in ferro e vetri monostrato

Gli uffici sono costituiti prevalentemente da pavimentazione galleggiante, per facilitare il passaggio dei cavi elettrici, da solai controsoffittati con pannelli su maglia metallica, tavolati intonacati alla civile e porte interne in tamburato semplice di colore bianco.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica sulla tonalità bianca e dotati dei sanitari tipo (wc, piatti doccia, lavandini) tipicamente presenti in fabbricati ad uso industriale produttivo. Il tutto si trova in discreto stato manutentivo.

Completano l'edificio industriale una serie di fabbricati accessori: il locale "cartoni" di circa 19,00mq ed il locale "carica batterie" di circa 12,00mq ad est, la cabina Enel di circa 13,50mq, la cabina di trasformazione corrente di circa 14,00mq e due box depositi/autorimesse di 20,00mq l'uno posti al confine sud del lotto costituiti da pareti in blocchetti semiportanti in cls, da solaio in latero cemento rivestito con guaine bituminose e portelloni ad ante in metallo.

In aderenza al lato sud del fabbricato principale si trova il locale deposito abusivo di circa 11,00mq ed il locale compressori di circa 18,00mq con sovrastante struttura metallica che dovrebbe contenere "batterie di raffreddamento" (informazione desunta dalla pratica edilizia DIA 68/1998),

Le aree esterne viabilistiche dedicate a parcheggio e alla manovra degli automezzi sono in asfalto e occupano circa 840,00mq, completano il tutto le aree destinate a verde traspirante per una superficie pari a 265,00mq

Nel capannone è presente impianto elettrico con quadro e derivazioni, impianto di allarme, impianto di riscaldamento costituito da caloriferi in alluminio (piano terra) e ventilconvettori (fan coil al piano primo) all'interno dei locali destinati alla permanenza continua del personale degli uffici. Il funzionamento e la conformità degli impianti dovrebbe essere verificata, anche se il fabbricato è tutt'ora utilizzato pertanto si presume, con un buon grado di probabilità, che sia tutto funzionante.

Per il rilievo ed il calcolo della superficie commerciale nonché delle difformità riscontrate si rimanda all'attenta lettura del paragrafo dedicato, nonché alle tavole grafiche allegate alla presente.



*Foto aerea dell'immobile.*

*Il fronte sulla via  
Milazzo*





*Il lato ovest, in fondo il cancello viabilistico sulla via Milazzo*

*Il lato sulla via San Giuseppe (lato est), con l'ampio cancello vaibilistico*



*Il lato sud*

*La cabina Enel: per  
circa la metà  
edificata sul  
mappale di  
proprietà*



*I locali accessori  
posti a confine sud:  
i due  
depositi/autorimese  
ed il locale  
trasformatore*

*Il locale deposito  
abusivo edificato a  
ridosso della  
facciata a sud*



*Il locale  
trasformatori con  
sovrastante  
struttura a servizio  
di impianti*



*I due depositi  
adiacenti al lato  
est: deposito  
cartoni e deposito  
“ricarica batterie”*

*Altro particolare  
della facciata sul  
lato est*





*Interno della  
porzione del  
capannone*



*Particolare della  
copertura in tegole  
nervate con fasce  
costituite da  
pannelli in  
policarbonato*



*Porzione del  
capannone uso  
laboratorio*



*Il piccolo locale  
mensa posto al  
piano terra*



*La zona dei servizi  
igienici al piano  
terra*

*Il locale ufficio al piano terra*



*Disimpegno al piano terra*

*Ufficio al piano  
primo*



*Saletta riunioni  
piano terra*



*Altro ufficio piano  
primo*



## COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

- La superficie è stata calcolata al lordo dei tavolati interni di separazione: coefficiente utilizzato 1,00 (pari al 100% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).
- La superficie dei muri perimetrali che separano il complesso dall'esterno calcolata al 100%.
- La superficie dei muri di separazione con altri corpi di fabbrica calcolata al 50%.
- La superficie dei garages e dei depositi posti sul confine nord calcolati al 25% (da: “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio”, dove viene riportato: “..la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 25% se non comunicanti con i locali principali...”).
- Le aree scoperte di pertinenza esclusiva asfaltate, carrabili ed attrezzate: piazzali antistanti i capannoni, aree di manovra, aree di passaggio e viabilità: coefficiente utilizzato 0,10 (pari al 10% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare). (da: “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio”, dove viene riportato: “...La superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%...”).
- Le aree destinate al verde calcolate con coefficiente 0,05 (pari al 5% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
<b>PIANO TERRA: AREE PRODUTTIVE/STOCCAGGIO, AREE ESTERNE DI PERTINENZA</b>					
superficie lorda piano terra area produttiva	1.207,00 mq	x	100,00%	=	1.207,00 mq
autorimesse, depositi e locali accessori	114,00 mq	x	25,00%	=	28,50 mq
piazzale per manovra e parcheggi, pass. pedonali	738,00 mq	x	10,00%	=	73,80 mq
verde esistente e aree da ripristinare a verde secondo la tavola di progetto DIA 65/1998 (calcolo di massima)	414,00 mq	x	5,00%	=	20,70 mq
	<b>totale:</b>				<b>1.330,00 mq</b>
<b>PIANO TERRA E PRIMO: AREE DESTINATE AGLI UFFICI E</b>					
superficie lorda piano primo uffici (esclusa rampa scale conteggiata una volta al piano terra)	185,00 mq	x	100,00%	=	185,00 mq
	<b>totale:</b>				<b>185,00 mq</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

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

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

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it: capannoni produttivi
minimo 224,00€/mq – massimo 463,00€/mq

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

punto A: $(300,00€/mq + 500,00€/mq)/2 = 400,00€/mq$
punto B: $(224,00€/mq + 463,00€/mq)/2 = 344,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(400,00€/mq + 344,00€/mq)/2] = 372,00€/mq$ arrotondato a <u>370,00€/mq</u>
------------------------------------------------------------------------------

## PUBBLICAZIONI COME RIFERIMENTO PER VALORI DI VENDITA TIPOLOGIA "UFFICI":

A) Omi (Agenzia delle Entrate): uffici
Prezzi mancanti dalla pubblicazione (insufficiente dato statistico)

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it: uffici
minimo 773,00€/mq – massimo 1.052,00€/mq valore medio: 912,00€/mq arrotondato a <u>910,00€/mq</u>

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

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

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

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

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

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

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

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

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

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

## DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA

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

<b>Centralità: classificata come "ottimo”</b>
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,25 a 0,00; rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: +0,05; variazione: 1,15

<b>Vicinanza: classificata come “neutra”;</b>
coefficiente di differenziazione min/max: da 0,25 a 0,00; rilevanza: x
Coefficiente ritenuto equo e proposto: +0,00; variazione: 1,00
Coefficiente posizionale: $1,10 \times 1,00 = 1,15$

#### DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELLA ZONA

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

<b>Presenza della fognatura</b>
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,20 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
<b>Presenza adduzione idrica</b>
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,40 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
<b>Presenza linea elettrica</b>
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,50 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
<b>Presenza linea telefonica - reti cablate</b>
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,05 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
<b>Presenza adduzione gas</b>
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,10 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
<b>Assenza Uffici Pubblici</b>
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,03 a 0,00 Rilevanza: x
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
<b>Assenza Quartieri Residenziali</b>
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,04 a 0,00 Rilevanza: xx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Coefficiente funzionale della zona : $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$

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

#### DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI PECULIARI

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



corrispondono altrettanti coefficienti:

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

#### DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTA'

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

#### DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE

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

Si segnalano dei principi di infiltrazione dalla copertura rivestita in guaine bituminose e composta da elementi prefabbricati e lucernari in lastre di policarbonato.

La tabella sotto riportata propone i seguenti valori:

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

#### DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE "ALTEZZA"

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

La tabella sottostante riporta i seguenti coefficienti:

Classi di Altezza / Coefficiente
Sino a 3,00ml = 0,85
Da 3,01ml a 4,00ml = 0,90
<b>Da 4,01ml a 6,00ml = 1,00</b> (altezza area produttiva/stoccaggio con maggiore superficie)
Da 6,01ml a 8,00ml = 1,10
Oltre 8,00ml = 1,28

#### DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DEGLI IMPIANTI

Lo scrivente andrà ad indicare un "grado di giudizio" sullo stato degli impianti fondamentali cui deve essere dotato un

edificio con destinazione industriale, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo, tenuto conto che sono presenti gli impianti di base relativi all'attività svolta nel fabbricato (impianto elettrico, idrico, ecc...) e non si trovano in stato di abbandono ed incuria pertanto si attribuisce un coefficiente prudenzialmente pari a 1,00

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

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

#### DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE STRUTTURALE

Seguendo ciò che viene indicato nella tabella sotto riportata:

Tipologia di strutture e copertura / Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera = 0,70
Reticolare e copertura in vetro = 1,02
Muratura portante e copertura in laterizio = 0,80
Muratura portante e copertura in lamiera = 0,75
<b>Cls precompresso e copertura in cls = 1,00</b>
Cls precompresso e copertura in laterizio = 0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera = 0,95
Cls precompresso e copertura in cls 2 piani = 1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio 2 piani = 1,00

#### COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE

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

Coefficiente aree pertinenziali esterne: 1,00
Coefficiente posizionale della zona: 1,15
Coefficiente funzionale della zona: 1,00
Coefficiente di conservazione: 0,95
Coefficiente altezza: 1,00
Coefficiente relativo agli impianti: 1,00
Coefficiente strutturale: 1,00

COEFFICIENTE GLOBALE:  $1,00 \times 1,15 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,09$

Questo coefficiente "1,09" verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili produttivi nel Comune di Fagnano Olona come riportato nelle fonti utilizzate.

## VALORE AL MQ DEL BENE

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

Capannone industriale 370,00€/mq x 1,09= 403,30€/mq; ARROTONDATO A: **400,00€/mq**;  
 Uffici 910,00€/mq x 1,09= 991,90€/mq; ARROTONDATO A: **990,00€/mq**;

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie capannone:	1.330,00mq	x	400,00€/mq	=	€ 532.000,00
Valore superficie uffici:	185,00mq	x	990,00€/mq	=	€ 183.150,00
			<b>totale</b>		<b>€ 715.150,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione			importo
<ul style="list-style-type: none"> <li>• difformità edilizie, costi per la messa in ripristino e spese professionali (circa <b>10,00%</b>); si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1.</li> </ul>	=		-€ 75.000,00 +
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decurtazione per costo di affrancamento del vincolo (diritto superficario trasformato nella piena proprietà), stimato circa <b>8,00%</b> sul valore di mercato del bene, compreso delle spese per l'atto, la registrazione, per i diritti e per le imposte richieste dall'Agenzia delle Entrate; si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 4.1.3.</li> </ul>			-55.000,00 +
			=
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riduzione del <b>5,00%</b> per lo stato di occupazione</li> </ul>			-36.000,00
<b>TOTALE decurtazioni</b>			<b>= -€ 166.000,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 549.150,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 549.150,00

**9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<b>descrizione</b>	<b>consistenza cons.</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
Capannone Industriale	1.515,00	0,00	€ 549.150,00	€ 549.150,00
			<b>€ 549.150,00</b>	<b>€ 549.150,00</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 549.150,00**

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

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

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 549.150,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **-€ 150,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 549.000,00**

data 13/05/2024

il tecnico incaricato  
arch. Stefano Arcari