

GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSE:

Incaricato dal Dott. Negro Gianluca (c.f.: NGRGLC81H09L682N) con studio professionale in Via Giuseppe Bernascone n. 16 in Varese (VA), in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale “SERRALL INFISSI s.r.l.” - (P.IVA.: 03919720965), io sottoscritto Geom. Roberto Battistella, nato a Busto Arsizio (VA) il 14 aprile 1979 e con Studio professionale in Gallarate (VA) in Via Covetta n. 17, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Varese al n° 3289 di posizione ho redatto il seguente giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna (febbraio 2026) delle unità immobiliari di proprietà della società SERRALL INFISSI s.r.l. in Liquidazione Giudiziale e site in Via Montelungo n. 26-28 in Cerro Maggiore (MI) ed in Via Giovanni Amendola n. 33 in Cavaria con Premezzo (VA).

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono state regolarmente visionate dallo scrivente, al fine di poterne ricavare le caratteristiche principali e le reali consistenze.

Si fa presente che la seguente valutazione è stata redatta sulla base di documentazione fornita dal fascicolo di causa, dati analitici derivanti dalla documentazione catastale ed ipo-catastale recuperata dagli Uffici dell’Agenzia delle Entrate sez. Territorio della Provincia di Varese e Milano e della documentazione amministrativa recuperata presso gli uffici SUE dei Comuni di Cerro Maggiore e Cavaria con Premezzo.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, sono stati presi in considerazione dei valori indicati sui principali portali immobiliari (immobiliare.it – casa.it e idealista.it – Ag. Entrate – Valori Medi della Provincia di Milano e Varese).

UNITA’ IMMOBILIARE SITA IN CERRO MAGGIORE (MI):

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

L’unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato industriale sito in Via Montelungo in corrispondenza dei civici n. 26-28 nella zona S/E e periferica del Comune di Cerro Maggiore della Provincia Metropolitana di Milano. L’intero fabbricato è collocato nella porzione perimetrale del limite edificato del Comune di Cerro Maggiore, in zona mista residenziale e produttiva ed a poca distanza dalla zona industriale, dalla piattaforma ecologica comunale, dalla Cava di San Lorenzo ed alla Via Sempione, capace di mettere in collegamento il territorio comunale con i vicini Comuni di Legnano, Parabiago e Nerviano.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione tecnico-economica è situata ai piani terra e primo della porzione di fabbricato a destinazione industriale con caratteristiche costruttive e tipologiche tipiche dei fabbricati produttivi/industriali della zona, ovvero con strutture in cls prefabbricato. La porzione oggetto della presente relazione, seppur facente parte di un unico edificio industriale, è comunque dotata di autonomia di accessi pedonale e carraio, oltre ad autonomia funzionale, in quanto dotata di singoli impianti elettrici e di riscaldamento, oltre ad area esterna pertinenziale, completamente recintata verso le proprietà limitrofe e verso la pubblica via.

L'intero complesso industriale è stato edificato nella seconda metà degli anni '90 secondo le tipologie costruttive dell'epoca e rimaste ad oggi invariate, ad eccezione di alcune componenti impiantistiche (tipologia di riscaldamento) ed opere di manutenzione ordinaria. L'unità immobiliare oggetto della presente è stata oggetto di un ampliamento di superficie utile interna nel 2014, lasciando invariate la tipologia costruttiva e le finiture generali dell'intera porzione di fabbricato, senza nessun tipo di pregiudizio visivo, architettonico e paesaggistico.

La porzione di capannone industriale oggetto della presente valutazione è caratterizzata da doppio accesso carraio ed accesso pedonale da Via Montelungo n. 26, area pertinenziale esterna opportunamente delimitata verso le altre proprietà. Internamente al fabbricato, ed al piano terra dello stesso è collocato un ampio locale adibito a "Laboratorio" dotato di soppalco in ferro accessibile da scala interna, locale magazzino, locale disimpegno e servizi. L'intera porzione di piano dell'unità immobiliare è dotata di doppi portoni di accesso di ampie superfici sul lato S/E, oltre a doppio accesso all'area esterna pertinenziale sul lato N/O, con porte in ferro a due ante. L'intero fabbricato ha una copertura prefabbricata inclinata, con altezze utili interne perimetrali di ml 5,85 e di ml 7,15 a colmo. La porzione sottostante il soppalco ha altezze utili di ml 2.85 sotto-trave e di ml 3.15 sotto il pavimento di interpiano. I locali accessori del piano terra (magazzino e wc) hanno altezze utili interne di ml 2.45.

Al piano primo soppalcato, accessibile da scala interna in ferro, è presente un ampio spazio adibito a deposito materiali senza permanenza di persone (altezze perimetrali di ml 2.63 e di ml 3.95 a colmo), oltre a locali accessori ricavati nella zona a S/E sovrastanti i servizi igienici del piano terra. Il primo locale accessorio accessibile direttamente dal vano scala è adibito a Magazzino e con altezza utile interna di ml 2.70. Adiacente al medesimo locale, ma accessibili dalla porzione a Sud del soppalco, sono presenti altri due locali accessori, uno adibito a magazzino e l'altro dotato di apparecchiature idrauliche riconducibili ad un servizio igienico (attualmente non terminato e non funzionante), sempre con altezza utile interna di ml 2.70.

L'intera unità immobiliare è dotata di pavimentazione in battuto di cemento (al piano terra), portoni di ingresso in ferro e scorrevoli, serramenti in alluminio con sistemi esterni di protezione (al solo piano terra), porte in ferro a doppia anta per l'accesso all'area esterna pertinenziale (lato N/O),

impianto elettrico (attualmente non funzionante e non testato dallo scrivente), impianto di riscaldamento nella sola zona del magazzino e servizi del piano terra, mediante sistema di distribuzione calore a caloriferi ed attualmente priva di caldaia. I locali accessori al piano terra sono dotati di struttura portante in muratura opportunamente intonacata, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica smaltata, zoccolini in legno, porte a battente in legno tamburato, impianto idraulico ed igienico sanitario (non collaudati dallo scrivente) ed impianto antincendio esterno (non verificato dallo scrivente).

Il piano soppalco (con struttura portante in ferro) è dotato di scala di accesso in ferro, pavimentazione in lamiera grecate di ferro, parapetti in ferro a disegno semplice, serramenti in alluminio lungo tutto il perimetro dell'unità immobiliare, locali accessori dotati di pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, abbassamento in lastre di cartongesso. Come già indicato in precedenza, uno dei locali presenti al piano soppalco è dotato di apparecchiature idrauliche riconducibili ad un servizio igienico (attualmente non terminato e non funzionante) e impianti elettrici in fase di completamento e non funzionanti.

L'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali sanabili, come sotto meglio descritte.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente, l'unità immobiliare non risulta essere utilizzata ed in stato di abbandono, con evidenti segni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura che hanno comportato notevoli problematiche alle strutture di cartongesso al piano soppalco e successivamente anche alle murature dei locali accessori al piano terra.

Si segnala inoltre all'interno del laboratorio, la presenza di alcuni beni ed attrezzature riconducibili alla precedente attività in esso contenuta.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla documentazione Ipo-catastale recuperata a nome della SERRALL INFISSI s.r.l. (proprietaria delle unità immobiliari oggetto di valutazione) presso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate di Milano² ed allegati alla presente relazione. In particolare, si segnalano le seguenti annotazioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/05/2014 - Registro Particolare 30974 Registro Generale 44276 - Pubblico ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE Repertorio 155227/28959 del 07/05/2014 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CERRO MAGGIORE (MI) - SOGGETTO ACQUIRENTE. (vedasi allegato);

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2019 - Registro Particolare 8496 Registro Generale 47942 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14032/6819 del 11/04/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Immobili siti in CERRO MAGGIORE (MI) - SOGGETTO DEBITORE. (vedasi allegato);
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2021 - Registro Particolare 34557 Registro Generale 184722 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 16725/6821 del 22/12/2021 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Immobili siti in CERRO MAGGIORE (MI) - SOGGETTO DEBITORE. (vedasi allegato)

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare oggetto di stima è attualmente intestata alla SERRALL INFISSI s.r.l. e come sotto riportato:

Soggetto: SERRALL INFISSI s.r.l. con sede in Cerro Maggiore (MI)

cod. fisc.: 03919720965

Diritti e Oneri: Proprietà per 1/1

L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale proprietà in forza del seguente atto:

- Atto del 07/05/2014 Pubblico ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 155227 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30974.1/2014 Reparto - PI di MILANO 2 in atti dal 20/05/2014.

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in MILANO (MI)

cod. fisc.: 13300400150

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 07/05/2014

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- Atto del 27/12/2013 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 10620 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22993.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/04/2014.

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: LEASINT S.P.A. con sede in MILANO (MI)

cod. fisc.: 01682080153

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 27/12/2013

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- Atto del 05/08/2008 Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 61489 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Rettifica la trasc. n.11286/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 62045.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/08/2008.

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: LEASINT S.P.A. con sede in MILANO (MI)

cod. fisc.: 01682080153

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 05/08/2008

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/2008 Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 60578 - MODELLO UNICO N. 34906.1/2008 Voltura n. 76149.1/2009 - Pratica n. MI0900044 in atti dal 24/09/2009.

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: LEASINT S.P.A. con sede in MILANO (MI)

cod. fisc.: 01682080153

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 05/05/2008

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 60578 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (Passaggi intermedi da esaminare) - Rettifica la trasc. n.11286/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 34906.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/05/2008.

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: LEASINT S.P.A. con sede in MILANO (MI)

cod. fisc.: 01682080153

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 11/03/2008

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- Atto del 19/12/2007 Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 59831 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Rettifica la trasc. n.11286/2008 - Nota presentata con Modello Unico n. 31506.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/05/2008.

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: LEASINT S.P.A. con sede in MILANO (MI)

cod. fisc.: 01682080153

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 19/12/2007

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- Atto del 19/12/2007 Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 59831 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Rettificata dalla trasc. n.20307/2008 Rettificata dalla trasc. n.31506/2008 Rettificata dalla trasc. n.34906/2008 Rettificata dalla trasc. n.62045/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 11286.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/02/2008.

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: S.P.A. SANPAOLO LEASINT SOCIETA' DI LEASING INTERNAZIONALE con sede in MILANO (MI)

cod. fisc.: 04248580153

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 19/12/2007

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- Atto del 05/11/2003 Pubblico ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 141191 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 99369.1/2003 Reparto - PI di MILANO 2 in atti dal 20/11/2003.

6

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: IMMOBILIARE. LARIO 92 S.R.L.sede in MILANO (MI)

cod. fisc.: 10519230154

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 05/11/2003

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- COSTITUZIONE del 10/10/1996 in atti dal 10/10/1996 (n. 250481.1/1996)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale l'unità immobiliare è così censita (come da Estratto Mappa e Visure Catastali allegata alla presente):

Catasto Terreni di Milano;

- Comune di: Cerro Maggiore

- Sezione: -
- Foglio n°: 14
- Mappale n°: 42

Catasto Fabbricati di Varese;

- Unità Immobiliare Industriale:

Sez. Urbana: -	Foglio: 14	Particella: 42	sub.: 703
Piano: T-1	Categoria: C/3	Classe: 4	Consistenza:
727,00 mq	Sup. Catastale: 688,00 mq	Rendita: € 1.727,13	

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intera area in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata all'interno della zona "Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale", in cui sono compresi gli Ambiti delle attività economiche Produttive/artigianali, Commerciale non alimentare, Commerciale con alimentare e Terziario - normate dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Cerro Maggiore.

Sempre il Piano di Governo del Territorio vigente, nella Carta della Sensibilità Paesaggistica, stabilisce che l'intera area in cui è inserito il fabbricato, ricade in zona soggetta alla Classe II e con Sensibilità Paesaggistica Bassa.

PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione del fabbricato industriale, in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima, sono state presentate all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerro Maggiore le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. **162/1994** del 25/10/1994 intestata a Baroni Stefano per LARIO 92 IMMOBILIARE srl per la costruzione di capannone ad uso produttivo in Via Montelungo;
- Concessione Edilizia n. **34/1996** del 16/04/1996 intestata a Baroni Stefano per LARIO 92 IMMOBILIARE srl per opere in variante alla costruzione di capannone ad uso produttivo in Via Montelungo;
- Rilascio Agibilità il 26/08/1996
- D.I.A. n. **264/2014** del 26/11/2014 intestata a Dragano Lazzarino per SERRALL-INFISSI srl per l'ampliamento della superficie accessoria dell'attività produttiva del fabbricato esistente.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

CONFORMITA' EDILIZIA:

Le pratiche edilizie sopra indicate sono state fornite allo scrivente a seguito di apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata presso gli Uffici del SUE del Comune di Cerro Maggiore, dove sono state richieste tutte le Concessioni, Autorizzazioni, condoni e sanatorie riconducibili all'attuale intestatario delle unità immobiliari ed ai precedenti proprietari, indicando inoltre i riferimenti catastali e toponomastici per facilitare la ricerca.

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente, il tecnico comunale ha fornito copia cartacea di tutta la documentazione trovata presso l'archivio e riconducibile all'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Si procede quindi con la presente descrizione;

- Concessione Edilizia n. **162/1994** del 25/10/1994 intestata a Baroni Stefano per LARIO 92 IMMOBILIARE srl per la costruzione di capannone ad uso produttivo in Via Montelungo.
- Concessione Edilizia n. **34/1996** del 16/04/1996 intestata a Baroni Stefano per LARIO 92 IMMOBILIARE srl per opere in variante alla costruzione di capannone ad uso produttivo in Via Montelungo. Da una verifica sommaria dello stato attuale, si conferma la conformità delle opere realizzate con detta pratica, oggetto inoltre di rilascio del certificato di Agibilità in data 26/08/1996.
- D.I.A. n. **264/2014** del 26/11/2014 intestata a Dragano Lazzarino per SERRALL-INFISSI srl per l'ampliamento della superficie accessoria dell'attività produttiva del fabbricato esistente. A seguito del sopralluogo e delle misurazioni effettuate, si è preso atto della presenza di alcune difformità rispetto alle dichiarazioni ed alle tavole grafiche allegate alla presente pratica. Nello specifico si segnala:
 - la mancata realizzazione di deposito interno (senza permanenza di persone ed accessibile con scala amovibile) nella zona Nord dell'unità immobiliare;
 - Lieve differenza nelle altezze utili nella pozione di laboratorio sottostante il deposito e nei locali accessori al p.t.;
 - Lieve difformità nella superficie del deposito al piano primo, nella zona Est dello stesso e limitrofa alla scala di accesso;
 - Mancanza di parapetti interni con h=100 nella zona scala di accesso;
 - Modifica della distribuzione interna del locale magazzino sovrastante alla zona magazzino e wc del piano terra, creando un ripostiglio ed un servizio igienico (non terminato);
 - Chiusura con pareti in cartongesso della parte Sud del deposito creando un nuovo locale accessorio.

Si quantifica sin da ora un importo pari ad **€ 4.000,00** (IVA esclusa), comprensiva delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria per la redazione delle pratiche edilizie in sanatoria necessarie per la regolarizzazione della situazione amministrativa.

Viste le attuali condizioni dell'area esterna pertinenziale, non è stato possibile prendere atto della delimitazione tra area permeabile e area di manovra e parcheggio. Si segnala comunque che l'intera unità immobiliare deve essere dotata di almeno 100,00 mq di area permeabile e verde.

CONFORMITA' CATASTALE:

A seguito della descrizione sopra effettuata e delle problematiche riscontrate nelle Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Cerro Maggiore, la situazione catastale attuale non risulta conforme e dovranno essere aggiornate le planimetrie dell'abitazione.

A seguito del deposito presso il Comune di Cerro Maggiore di apposite pratiche in sanatoria, dovranno essere depositate presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Milano le pratiche di "variazione" dell'unità residenziale.

Si quantifica sin da ora un importo pari ad **€ 800,00** (IVA, accessori di Legge e tributi catastali escluse) per la redazione della dovuta pratica catastale.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In base alla descrizione sopra effettuata dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto della posizione, della consistenza e destinazione d'uso del suo stato di conservazione-manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esprimo il seguente giudizio di stima alla data del sopralluogo, adottando il metodo della stima sintetica comparativa diretta e per elementi costitutivi utilizzando, quale parametro tecnico, il metro quadrato di superficie lorda utilizzato anche per il calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria. La metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è di tipo analitico.

In base alle ricerche di mercato effettuate, si è ricavato un importo per mq di superficie equivalente degli immobili interessati, comparandoli con altri immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli dei beni oggetto della stima.

Da indagini di mercato effettuate presso L'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari), con anno di riferimento 2025 – Semestre 1, nella zona di riferimento Suburbana e Codice di Zona E1, sono emersi i seguenti risultati:

Tipologia: Capannoni Industriali Stato di Conservazione: Normale

Valori di mercato minimo: €/mq 450,00

Valori di mercato massimo: €/mq 600,00

Tipologia: Laboratori Stato di Conservazione: Normale

Valori di mercato minimo: €/mq 550,00

Valori di mercato massimo: €/mq 700,00

Il Calcolo delle Superfici Utili ed Accessorie viene calcolato nel seguente modo:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie Residenziali, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;
 - b- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente;
 - c- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Viste le caratteristiche tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, le problematiche urbanistiche e catastali sopra evidenziate, si ritiene congruo attribuire il valore minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate in merito ai Capannoni Industriali, ovvero €/mq 450,00*.

Calcolo delle superfici equivalenti e dei valori del bene			
Tipologia	Sup. lorda commerciale	Coefficiente %	Totale mq equivalenti
Laboratorio e Accessori P.T.	454,00 mq	100%	454,00 mq
Soppalco-Deposito	249,70 mq	50%	124,85 mq

Accessori al P.I.	29,70 mq	70%	20,79 mq
Area Esterna Pertinenziale	540,00 mq	10%	54,00 mq
TOTALE metratura commerciale			653,64 mq
Prezzo medio di vendita a mq			450,00 €/mq*
<u>Valore commerciale del bene (mq equivalenti x valore €/mq)</u>			294.138,00 €
<u>Arrotondamento per eccesso</u>			<u>295.000,00 €</u>

Viste le criticità precedentemente esposte in perizia, si rende necessario detrarre dal valore sopra esposto le somme quantificate per la regolarizzazione amministrativa e catastale dell'intera unità immobiliare, unitamente ad una decurtazione su base percentuale pari al 15% necessaria per le sistemazioni, rimozioni, manutenzioni varie ed adeguamenti impiantistici necessarie a rendere il cespite funzionale, utilizzabile e vendibile.

La decurtazione ipotizzata è in grado di compensare buona parte delle spese necessarie per la regolarizzazione delle pratiche amministrative e catastali, delle sanzioni amministrative da versare al Comune di Cerro Maggiore e di una parte delle spese da sostenere per le opere di manutenzione/sistemazione dell'unità immobiliare.

11

Si riporta di seguito la nuova valutazione economica del cespite:

- Precedente valore economico: € 295.000,00
 - Spese Adeguamenti amministrativi-catastali: € 4.800,00
 - Decurtazione su base percentuale pari al: 15%
 - Nuovo valore commerciale del bene: € 246.670,00
- Arrotondato per difetto ad **€ 245.000,00**

UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CAVARIA CON PREMEZZO (VA):

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un più ampio fabbricato industriale sito tra le Vie G. Matteotti e la Via G. Amendola. Le unità oggetto della presente sono di fatto ubicate in Via G. Amendola in corrispondenza del civico n. 169 nella zona N/E e semicentrale della frazione di Cavaria, facente parte del Comune di Cavaria con Premezzo.

L'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione è collocato nelle immediate vicinanze dell'autostrada "A8" detta "dei Laghi" in direzione Varese, nella zona semicentrale della frazione di comune e diventata negli anni zona mista residenziale e produttiva ed a poca distanza dalla nuova zona industriale del paese e dalle principali infrastrutture dello stesso, quali la SS341 (Varesina), il Comune di Cavaria con Premezzo, supermercati, negozi al dettaglio ed i vicini comuni di Gallarate, Oggiona con S. Stefano e Jerago con Orago.

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono collocate nella porzione Nord del più ampio edificio industriale di cui fanno parte, seppur dotate di autonomia funzionale e di accessi indipendenti.

Il fabbricato principale in valutazione e con destinazione d'uso "Laboratorio" è situato al piano terra, con porzione di accessori interni al piano primo, dotato di caratteristiche costruttive e tipologiche simili ai fabbricati produttivi/industriali della zona, ovvero con strutture in cls prefabbricato e tamponamenti perimetrali in blocchi di laterizio e di serramenti in alluminio, oltre a copertura prefabbricata a falde.

Come già detto in precedenza, la porzione oggetto della presente relazione, seppur facente parte di un unico edificio industriale, è comunque dotata di autonomia di accessi pedonale e carraio, oltre ad autonomia funzionale, in quanto dotata di singoli impianti elettrici e di riscaldamento, il tutto completamente recintato verso le proprietà limitrofe e verso la pubblica via (Via G. Amendola).

L'intero complesso industriale è stato edificato nella seconda metà degli anni '60, ed inizio degli anni successivi di diverse trasformazioni e divisioni, che hanno portato l'immobile alla presente situazione, lasciando di fatto invariate le tipologie costruttive dell'epoca di costruzione/manutenzione, ad eccezione di alcune componenti impiantistiche (tipologia di riscaldamento) ed opere di manutenzione ordinaria.

La porzione di capannone industriale oggetto della presente valutazione è caratterizzata da accesso carraio e accesso pedonale da Via G. Amendola n. 169, ampia area pertinenziale esterna opportunamente delimitata verso le altre proprietà. Internamente al fabbricato ed al piano terra dello stesso è collocato un ampio locale adibito a "Laboratorio" dotato di due altezze utili interne differenti,

oltre alla zona uffici e servizi per il personale, quest'ultima dotata di soppalco accessibile da apposita scala.

L'intera porzione di piano dell'unità immobiliare è dotata di doppi portoni di accesso di ampie superfici sul lato Nord e lato Ovest, oltre ad accesso pedonale all'area esterna pertinenziale sul lato Est, con porte in ferro ad ante.

L'intera unità immobiliare ha una copertura prefabbricata inclinata, con altezze utili interne perimetrali di ml 6.10 e di ml 6.70 a colmo (nella porzione più alta) e dotata di predisposizione per "carroponte", di ml 4.40 perimetrale e ml 5.10 a colmo (nella zona più bassa). La porzione interna adibita ad ufficio e servizi ha una altezza utile interna di ml 3.00, mentre la sovrastante porzione di soppalco ha altezze utili di ml 2.75 e di ml 3.10.

L'intera unità immobiliare è dotata di pavimentazione in battuto di cemento, portoni di ingresso in ferro e pieghevoli e scorrevoli, serramenti in alluminio con doppi vetri, porta in ferro con maniglione antipánico, impianto elettrico (attualmente non funzionante e non testato dallo scrivente), impianto di riscaldamento autonomo con sistema "Robur" su pareti esterne e caloriferi nella zona ufficio e servizi igienici, con caldaia a gas collocata internamente al laboratorio.

I locali accessori al piano terra sono dotati di struttura portante in muratura opportunamente intonacata, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica smaltata, battiscopa in legno, porte a battente in legno tamburato, impianto idraulico ed igienico sanitario (non collaudati dallo scrivente).

Il piano soppalco è dotato di scala di accesso in ferro di ambigua realizzazione, pavimentazione grezza in cemento, pareti perimetrali in lastre di cartongesso, serramenti in alluminio con doppi vetri lungo tutto il perimetro dell'unità immobiliare ed impianto elettrico.

Attualmente l'intera unità immobiliare non risulta essere utilizzata ed in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, contenente diverso materiale ed attrezzature della precedente attività economica in essa insediata.

Completano la proprietà, numero due "aree urbane" di mq 16.00 cad., collocate nella zona Nord dell'area esterna e pertinenziale dell'unità immobiliare principale, adiacenti alla recinzione di confine su pubblica Via. Le aree urbane censite catastalmente come F/1 non sono delimitate e segnalate da nessuna indicazione e colorazione e vengono presumibilmente utilizzate come aree di parcheggio scoperto.

Si segnala inoltre che l'unità immobiliare risulta essere allacciata alla pubblica fognatura su Via Amendola, il tutto come da dichiarazioni ed elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie recuperate presso il Comune di Cavaria con Premezzo.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente, l'intera unità immobiliare non risulta essere utilizzata ed in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, contenente diverso materiale ed attrezzature della precedente attività economica in essa insediata.

Si segnala inoltre la presenza nell'area esterna pertinenziale di molti prodotti/materiali di scarto e rifiuti vari da trasportare ai centri di raccolta autorizzati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla documentazione Ipo-catastale recuperata a nome della SERRALL INFISSI s.r.l. (proprietaria delle unità immobiliari oggetto di valutazione) presso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate di Milano2 ed allegati alla presente relazione. In particolare, si segnalano le seguenti annotazioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2014 - Registro Particolare 65497 Registro Generale 95564 - Pubblico ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE Repertorio 155483/29173 del 13/10/2014 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAVARIA CON PREMEZZO (VA) - SOGGETTO ACQUIRENTE. (vedasi allegato);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2018 - Registro Particolare 64575 Registro Generale 98105 - Pubblico ufficiale PALA ELENA Repertorio 138785/10180 del 12/07/2018 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAVARIA CON PREMEZZO (VA). (vedasi allegato).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare a destinazione industriale ed oggetto di stima è attualmente intestata alla SERRALL INFISSI s.r.l. e come sotto riportato:

Soggetto: SERRALL INFISSI s.r.l. con sede in Cerro Maggiore (MI)

cod. fisc.: 03919720965

Diritti e Oneri: Proprietà per 1/1

L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale proprietà in forza del seguente atto:

- Atto del 13/10/2014 Pubblico ufficiale D'IPPOLITO SALVATORE Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 155483 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 65497.1/2014 Reparto - PI di MILANO 2 in atti dal 28/10/2014

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: ING LEASE (ITALIA) S.P.A. con sede in BRESCIA (BS)

cod. fisc.: 03322380175

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 13/10/2014

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- Atto del 06/12/2001 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 73665 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 87436.1/2001 Reparto PI di MILANO 2 - Pratica n. 25115 in atti dal 28/01/2002

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: A.F.C. IMMOBILIARE S.N.C. DI CARMINATI SERENA & C. con sede in SOLBIATE ARNO (VA)

cod. fisc.: 02676620129

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 06/12/2001

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- Atto del 26/10/2001 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 72965 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 3144 registrato in data 14/11/2001 - VENDITA Voltura n. 16480.1/2002 - Pratica n. VA0025130 in atti dal 27/11/2003.

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: A.F.C. IMMOBILIARE S.N.C. DI CARMINATI SERENA & C. con sede in SOLBIATE ARNO (VA)

cod. fisc.: 02676620129

Diritti e Oneri: Usufrutto 2/3 fino al 26/10/2001

A quest'ultima pervenuta in forza del seguente atto:

- Atto del 26/10/2001 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 72965 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 77332.1/2001 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/11/2001

Precedentemente la medesima unità immobiliare era intestata a:

Soggetto: IMMOBILIARE 3F S.P.A. con sede in OLEGGIO (NO)

cod. fisc.: 09442290152

Diritti e Oneri: Proprietà 1/1 fino al 06/12/2001

Soggetto: MATTIOLO Mario nato a PIACENZA D'ADIGE (PD) il 08/09/1915

cod. fisc.: MTTMRA15P08G534Z

Diritti e Oneri: Usufrutto 1/3 fino al 26/10/2001

Soggetto: ZIBETTI Angelo nato a CAVARIA CON PREMEZZO (VA) il 27/08/1929

cod. fisc.: ZBTNGL29M27C382U

Diritti e Oneri: Usufrutto 1/3 fino al 26/10/2001

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale l'unità immobiliare è così censita (come da Estratto Mappa e Visure Catastali allegate alla presente):

Catasto Terreni di Varese;

- Comune di: Cavaria con Premezzo
- Sezione: -
- Foglio n°: 1
- Mappale n°: 439 - 1135

Catasto Fabbricati di Varese;

- Unità Immobiliare industriale:

Sez. Urbana: CA	Foglio: 2	Particella: 439	sub.: 7
Piano: T-1	Categoria: D/1	Rendita: € 3.408,62	

16

- Unità Immobiliare:

Sez. Urbana: CA	Foglio: 2	Particella: 439	sub.: 2
Piano: T	Categoria: F/1	Consistenza: mq 16,00	
Sez. Urbana: CA	Foglio: 2	Particella: 439	sub.: 3
Piano: T	Categoria: F/1	Consistenza: mq 16,00	

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intera area in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata all'interno della zona "Residenziale", normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Cavaria con Premezzo.

Sempre il Piano di Governo del Territorio vigente, nella Carta della Sensibilità Paesaggistica, stabilisce che l'intera area in cui è inserito il fabbricato, ricade in zona soggetta alla Classe I con Sensibilità Paesaggistica Molto Bassa.

PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione del fabbricato industriale, in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di stima, sono state presentate all'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaria con Premezzo le seguenti Pratiche Edilizie:

- Nulla Osta **n. 14/66** intestata a Officina Meccanica Z.M.C. per la costruzione di un capannone sui mappali 436-911;
- Nulla Osta **n. 114/67** intestata a Officina Meccanica Z.M.C. per la costruzione e ampliamento di un capannone sui mappali 436-911;
- Nulla Osta **n. 147/68** intestata a Officina Meccanica Z.M.C. per la costruzione di studi e servizi al complesso industriale sui mappali 436-911;
- Concessione Edilizia **n. 56/91** intestata a Zibetti Angelo per la costruzione di accessori interni;
- Pratica in Sanatoria **n. 47/98** intestata a Croci Luigi per la costruzione di pareti divisorie interne;
- D.I.A. **n. 24/00** intestata a Immobiliare 3F S.p.A. per modifiche interne e nuovi servizi igienici;
- D.I.A. **n. 48/01** intestata a Immobiliare 3F S.p.A. per modifiche interne e nuovi servizi igienici;
- C.I.A. **n. 19/15** intestata a Serrall Infissi s.r.l. per manutenzione straordinaria;
- C.I.L.A. **n. 24/16** intestata a Serrall Infissi s.r.l. per manutenzione straordinaria;

GIUDIZI DI CONFORMITA':

17

CONFORMITA' EDILIZIA:

Le pratiche edilizie sopra indicate sono state fornite allo scrivente a seguito di apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata presso gli Uffici del SUE del Comune di Cavaria con Premezzo, dove sono state richieste tutte le Concessioni, Autorizzazioni, condoni e sanatorie riconducibili all'attuale intestatario delle unità immobiliari ed ai precedenti proprietari, indicando inoltre i riferimenti catastali e toponomastici per facilitare la ricerca.

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente, il tecnico comunale ha fornito copia cartacea di tutta la documentazione trovata presso l'archivio e riconducibile alle unità immobiliari oggetto di valutazione ed a quelli dei fabbricati limitrofi.

- Con il Nulla Osta **n. 114/67** intestata a Officina Meccanica Z.M.C., la proprietà prevedeva la costruzione e ampliamento di un capannone sui mappali 436-911 (di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima). Viene inoltre rilasciato il certificato di Abitabilità il 30/11/1968;
- Con il Nulla Osta **n. 147/68** intestata a Officina Meccanica Z.M.C. per la costruzione di studi e servizi al complesso industriale sui mappali 436-911. Viene inoltre rilasciato il certificato di Abitabilità il 14/03/1969;

- Con la richiesta di Concessione Edilizia n. **56/91** intestata a Zibetti Angelo, si prevedeva la costruzione di accessori interni, tra cui un corpo bagni ed uno uffici all'interno della attuale unità immobiliare oggetto di valutazione. Non è stato trovato all'interno della pratica, il rilascio del titolo abilitativo;
- Con la Pratica in Sanatoria n. **47/98** intestata a Croci Luigi, gli stessi denunciavano la costruzione di pareti divisorie interne, tra cui i locali interni di cui alla C.E. 56/91;
- Con la D.I.A. n. **24/00** intestata a Immobiliare 3F S.p.A., la proprietà prevedeva delle modifiche interne all'unità immobiliare oggetto della presente, tra cui la demolizione del corpo wc interni con la nuova creazione di nuovi wc adiacenti al corpo uffici, creando un'unica porzione interna con sovrastante ripostiglio accessibile da scala in ferro interna al capannone;
- Con la D.I.A. n. **48/01** intestata a Immobiliare 3F S.p.A, la proprietà prevedeva delle ulteriori modifiche interne nel corpo uffici-servizi igienici, mediante spostamento tramezze interne, modifica senso di salita della scala e riduzione delle dimensioni del locale ripostiglio sovrastante i servizi igienici;
- Con la C.I.A. n. **19/15** intestata a Serrall Infissi s.r.l., la stessa proprietà prevedeva la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, quali la sostituzione dei serramenti esterni, demolizione serramento esistente e realizzazione nuovo portone (lato Ovest), demolizione parziale parete esistente, demolizione ufficio esistente, demolizioni parziali di pareti per realizzazione nuovi passaggi e demolizioni parziali di recinzioni su Via Amendola (ingresso pedonale);
- Con la C.I.A. n. **24/16** intestata a Serrall Infissi s.r.l., la stessa proprietà prevedeva la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, quali la realizzazione di nuova apertura in corrispondenza dell'ufficio, la redistribuzione degli spazi interni tra ufficio e servizi, spostamento e ridimensionamento del portone di accesso (lato Ovest) e di conseguenza delle finestre e la mancata realizzazione della copertura dell'arretramento dell'accesso pedonale.

Da un confronto con il tecnico Comunale si è preso atto della mancanza di una pratica edilizia riconducibile alla divisione dell'originale capannone industriale in più porzioni autonomamente funzionali, tra cui quella oggetto di valutazione, il tutto probabilmente a causa dell'archiviazione sotto differente nome da noi non conosciuto.

Da una analisi dettagliata della documentazione fornita, si è preso atto delle seguenti difformità urbanistiche;

1. La scala interna di collegamento al piano primo del corpo accessori è stata rappresentata in variante nella P.E. n. 48/01 e non più riproposta e/o indicata in demolizione nelle pratiche successive. Si desume quindi che la stessa dovrebbe essere ancora nella posizione indicata in codesta pratica;
2. Presenza della scala interna di collegamento alla zona sovrastante del corpo interno al fabbricato e adibita ad ufficio-servizi, in una posizione differente rispetto a quanto indicato nelle tavole progettuali di cui alla P.E. n. 48/01. Tale scala di accesso risulta essere in precarie condizioni di sicurezza e stabilità;
3. Sempre nella P.E. n. 48/01 e non più indicata come variante nelle pratiche successive, la parte superiore al corpo ufficio/wc doveva essere adibita per circa metà della sua superficie come locale ripostiglio (accessibile con scala) e la restante porzione come solaio non praticabile. Si desume quindi che la stessa dovrebbe essere ancora nella posizione indicata in codesta pratica. Nello stato attuale l'intera superficie del solaio del corpo accessorio è adibita a ripostiglio, accessibile dalla nuova scala di collegamento collocata in una posizione difforme rispetto ai titoli edilizi.
4. Una delle porte di accesso all'ufficio risulta essere chiusa da lastra di cartongesso;
5. Nella P.E. n. 24/16 veniva indicata la mancata realizzazione della copertura dell'arretramento dell'accesso pedonale e veniva prevista la posa di un cancello pedonale con altezza uguale alla recinzione, mentre in realtà è stato utilizzato un serramento tradizionale con differenti altezze. Si prescrive quindi il ripristino dello stato autorizzato.

Tale situazione risulta essere pregiudizievole ai fini della vendita dell'unità immobiliare e si prescrive sin da ora il ripristino della situazione autorizzata con giusto titolo edilizio, ovvero quanto indicato nelle tavole grafiche di cui alla P.E. n. 48/01.

A seguito di ciò, si quantifica sin da ora un importo pari ad € 10.000,00 (IVA esclusa) per il ripristino della situazione autorizzata.

Non sono da segnalare problematiche in merito alle aree urbane di cui ai sub. 2 e 3 facenti parte della proprietà immobiliare.

CONFORMITA' CATASTALE:

A seguito della descrizione sopra effettuata e delle problematiche riscontrate nelle Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Cavaria con Premezzo, la situazione catastale attuale non risulta conforme e dovranno essere aggiornate le planimetrie del laboratorio.

A seguito del ripristino della situazione autorizzata con i titoli edilizi depositati presso il Comune di Cavaria con Premezzo, dovranno essere depositate presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Varese le pratiche di "variazione" dell'unità residenziale.

Contestualmente alla nuova variazione catastale del laboratorio, sarà possibile aggiornare la situazione toponomastica dello stesso, in quanto in visura è censita in Via Giovanni Amendola n. 33 (in realtà è il civico n. 169).

Analoga problematica è stata riscontrata sulle unità immobiliari censite come "F1" (sub. 2-3), e sarà quindi necessaria la redazione di apposita istanza catastale per la correzione della toponomastica

Si quantifica sin da ora un importo pari ad **€ 1.000,00** (IVA, accessori di Legge e tributi catastali escluse) per la redazione delle pratiche catastali.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

20

In base alla descrizione sopra effettuata delle unità immobiliari oggetto di stima, tenuto conto della posizione, della consistenza e destinazione d'uso del suo stato di conservazione-manutenzione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esprimo il seguente giudizio di stima alla data del sopralluogo, adottando il metodo della stima sintetica comparativa diretta e per elementi costitutivi utilizzando, quale parametro tecnico, il metro quadrato di superficie lorda utilizzato anche per il calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria. La metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è di tipo analitico.

In base alle ricerche di mercato effettuate, si è ricavato un importo per mq di superficie equivalente degli immobili interessati, comparandoli con altri immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli dei beni oggetto della stima.

Da indagini di mercato effettuate presso L'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari), con anno di riferimento 2025 – Semestre 1, nella zona di riferimento Periferica e Codice di Zona D1, sono emersi i seguenti risultati:

Tipologia: Capannoni Industriali Stato di Conservazione: Normale

Valori di mercato minimo: €/mq 300,00

Valori di mercato massimo: €/mq 500,00

Tipologia: Laboratori

Stato di Conservazione: Normale

Valori di mercato minimo: €/mq 325,00

Valori di mercato massimo: €/mq 495,00

Il Calcolo delle Superfici Utili ed Accessorie viene calcolato nel seguente modo:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie Residenziali, la superficie catastale è data dalla somma:

d- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

e- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente;

f- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

21

Viste le caratteristiche tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, le problematiche urbanistiche e catastali sopra evidenziate, si ritiene congruo attribuire il valore minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate, ovvero €/mq 325,00*:

Calcolo delle superfici equivalenti e dei valori del bene			
Tipologia	Sup. lorda commerciale	Coefficiente %	Totale mq equivalenti
Laboratorio	490,00 mq	100%	490,00 mq
Accessori al P.T.	45,00 mq	100%	45,00 mq
Ripostigli al piano 1 (come da pratica edilizia)	22,00 mq	30%	6,50 mq
Area Esterna Pertinenziale	540,00 mq	10%	54,00 mq
Area Urbana (di cui al sub. 2)	16,00 mq		16,00 mq

Area Urbana (di cui al sub. 3)	16,00 mq		16,00 mq
TOTALE metratura commerciale			627,50 mq
Prezzo medio di vendita a mq			325,00 €/mq*
<u>Valore commerciale del bene (mq equivalenti x valore €/mq)</u>			203.937,50 €
<u>Arrotondamento per eccesso</u>			<u>205.00,00 €</u>

Viste le criticità precedentemente esposte in perizia, si rende necessario detrarre dal valore sopra esposto le somme quantificate per la regolarizzazione amministrativa e catastale dell'intera unità immobiliare, unitamente ad una decurtazione su base percentuale pari al 10% necessaria per le sistemazioni, rimozioni e manutenzioni varie ed adeguamenti impiantistici necessarie a rendere il cespite funzionale, utilizzabile e vendibile.

La decurtazione ipotizzata è in grado di compensare buona parte delle spese necessarie per la regolarizzazione delle pratiche amministrative e catastali, delle sanzioni amministrative da versare al Comune di Cavaria con Premezzo e di una parte delle spese da sostenere per le opere di manutenzione/sistemazione dell'unità immobiliare.

Si riporta di seguito la nuova valutazione economica del cespite:

- Precedente valore economico: € 205.000,00
 - Spese per ripristini ed Adeguamenti catastali: € 11.000,00
 - Decurtazione su base percentuale pari al: 10%
 - Nuovo valore commerciale del bene: € 174.600,00
- Arrotondato per eccesso ad **€ 175.000,00**

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico assevera quindi che l'importo sopra indicato rappresenta l'attuale e più probabile valore venale in commercio del bene, ritenendo di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli, allegherà alla presente i documenti sotto riportati al fine di rendere più semplice la comprensione.

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Visure catastali;
- Estratti di mappa catastale;
- Schede catastali degli immobili;
- Elaborati grafici “Stato Assentito” – “Stato di Fatto” – “Stato Comparativo”;
- Estratti Visure Ipotecarie;
- Estratti PGT e NTA;
- Valutazioni commerciali Ag. Entrate e Camera di Commercio Varese;
- Atti notarli di provenienza.
- *I documenti amministrativi riferiti alla costruzione/manutenzione delle unità immobiliari non vengono allegati alla presente per una questione di “pesantezza dei file”, ma verranno custodite e messe a disposizione dallo scrivente, impegnandosi a darne visione e copia ai soggetti interessati.*

Gallarate,

In fede
Geom. Roberto Battistella

23
