

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà, per l'intera quota, di edificio a destinazione produttiva sito a Jerago con Orago in via Dante Alighieri n° 21

Superficie commerciale: 2.750,00 mq

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Jerago con Orago, sezione urbana JE, foglio 5, **particella 1550**, categoria D/1, rendita 19.491,08 euro, indirizzo catastale via Dante Alighieri n. 19, piano: T-S1, partita 493, intestato a [REDACTED], derivante da costituzione del 16/11/1984 (in atti dal 10/08/1995) e variazione per ampliamento e variazione di toponomastica del 21/09/1987 (in atti dal 25/05/2015).

Mappali di Catasto Terreni correlati:

- foglio 1, particella 2443, ente urbano di are 33 e centiare 40;

- foglio 1, particella 2349, ente urbano di are 0 e centiare 50;

Entrambi i mappali sono derivanti da tipo mappale del 25/07/1987 in atti dal 12/08/2004, che ha causato la soppressione delle particelle 1276, 1550 e 1551 e la variazione delle particelle 2443 e 2349.

Si specifica che lo scrivente Perito ha provveduto a far registrare, con richiesta n. 14162428 del 25/05/2015 all'Agenzia delle Entrate, la variazione del 21/09/1987, scheda 127/1, che non risultava inserita nella prima visura effettuata. Contestualmente sono stati chiesti all'Agenzia chiarimenti in merito alla eventuale esistenza di una planimetria catastale relativa al mappale 2349, ma l'Agenzia ha risposto che l'immobile alla particella 2349 non risulta accatastato e che non esiste nessuna scheda 127/2.

Coerenze del mappale 2443, su cui insiste il fabbricato: a nord mappali 4739 e 4740, a est mappale 1552, a sud strada comunale del Streccione (via Dante), a ovest mappale 2350 e, a salto sporgente, mappale 2348.

B

Piena proprietà, per l'intera quota, di edificio a destinazione residenziale sito a Jerago con Orago in via Dante Alighieri n° 21

Superficie commerciale: 220 mq

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, comune di Jerago con Orago, sezione urbana JE, foglio 5, **particella 2350**, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 836,66 euro, indirizzo catastale via Dante Alighieri n.11, piano: T, partita 1001171, intestato a [REDACTED].

Il fabbricato insiste sul terreno individuato al Catasto Terreni, foglio 1, con il mappale 2350, ente urbano di are 7 e centiare 80, derivante da tipo mappale del 25/07/1987 in atti dal 12/08/2004.

Coerenze del terreno mappale 2350: a nord e ad est mappale 2443, a sud strada comunale del Streccione (via Dante), a ovest mappale 2348.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.970,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.190.386,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.190.386,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 952.308,80
Data della valutazione:	05/01/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (17 giugno 2016):

- [REDACTED]
- l'immobile residenziale risultava non occupato e nella piena disponibilità della fallita.

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: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 21/01/2011 a Milano 2 ai nn. 6003 R.G./3313 R.P., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Busto Arsizio il 16/12/2010 rep. 2922,

Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Busto Arsizio in data 09/12/2011 rep. 100/11 e trascritta il 05/02/2013 a Milano 2 ai nn. 11960 R.G./8330 R.P., a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

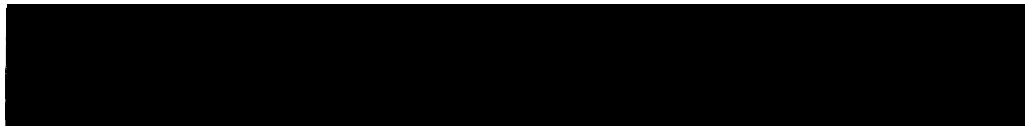
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Particella 1550:



Particella 2350:



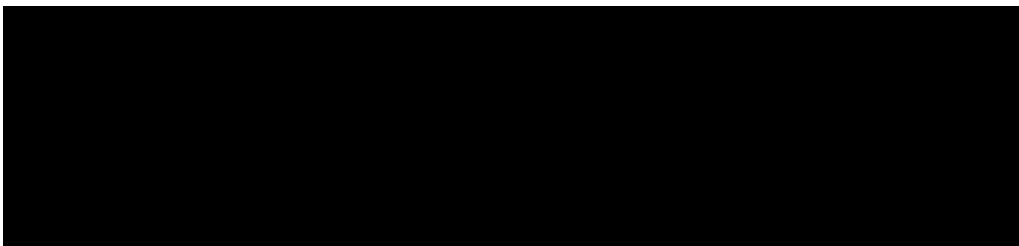
6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Particella 1550:

Da data anteriore il ventennio fino al 16/12/1984:

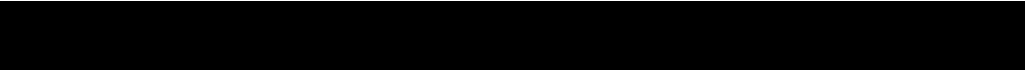


Dal 16/12/1984 al 26/07/1997:



Particella 2350:

-Da data anteriore il ventennio fino al 20/06/1997:



Dal 20/06/1997 al 23/12/1997:





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di opere edilizie presentata il 25/11/1953 da [REDAZIONE], per lavori di recinzione e costruzione di portico sul mappale 1550.

Gli interventi descritti nella denuncia consistono in:

- muro di cinta in calcestruzzo di cemento con soprastante cancellata in ferro (in parte non più esistente);
- costruzione di portico con copertura in legname e tegole marsigliesi, coincidente con l'attuale porzione di fabbricato individuato nella allegata planimetria con la sigla A2. Il portico aveva una dimensione di progetto di m 7,00x7,00 ed era addossato, sul lato settentrionale, al preesistente fabbricato, individuato nella allegata planimetria con la sigla A1.

Denuncia di opere edilizie presentata nel 1956 da [REDAZIONE], per lavori di ampliamento di fabbricato industriale.

Descrizione particolareggiata delle opere come riportata nella denuncia: capannone industriale in aggiunta ad altra campata esistente della quale si ripetono tutte le caratteristiche estetiche e costruttive. Ossatura in vivo, Copertura in vivo a sched e Travi Varese. Serramenti in ferro. Finitura al civile.

Trattasi di una porzione del corpo centrale ad uso laboratorio, individuato nella allegata planimetria con la sigla A3.

Nulla Osta di costruzione n° 7/1960, per lavori di ampliamento di fabbricato esistente sul mappale 1250, rilasciato il 27/04/1960 a [REDAZIONE] a seguito di istanza presentata il 22/01/1960.

Trattasi della parte occidentale del corpo su due livelli posto in fregio a via Dante, individuato nella allegata planimetria con la sigla A4.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 1/1963, per lavori di ampliamento di un laboratorio di tessitura sul mappale 1550, rilasciato il 21/01/1963 a [REDAZIONE] a seguito di istanza presentata il 07/01/1963.

Trattasi di ulteriore ampliamento, verso nord, del corpo centrale ad uso laboratorio, individuato nella allegata planimetria con la sigla A5.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 9/1965, per lavori di costruzione di un capannone ad uso deposito sul mappale 1276, rilasciato il 05/03/1965 a [REDAZIONE], a seguito di istanza presentata il 09/01/1965.

Trattasi del corpo sul lato nord-occidentale ad uso magazzino, individuato nella allegata planimetria con la sigla A6.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 34/1965, per lavori di sistemazioni interne locali di abitazione ai manpali 1276-2350, rilasciato il 21/06/1965 a [REDAZIONE]

Trattasi di opere riguardanti l'edificio residenziale già esistente sul mappale 2350, individuato nella allegata planimetria con la sigla B.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 35/1965, per realizzazione di cabina elettrica sul mappale 2443, rilasciata il 21/06/1965 a [REDACTED] a seguito di istanza presentata il 10/06/1965.

Trattasi della cabina elettrica posta in fregio a via Dante, individuata nella allegata planimetria con la sigla A7.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 26/1966, per lavori di costruzione di un capannone industriale sul mappale 1551, rilasciata il 27/04/1966 a [REDACTED], a seguito di istanza presentata il 15/04/1966.

Trattasi del corpo posto a nord-est ad uso laboratorio, individuato nella allegata planimetria con la sigla A8.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 105/1968, per lavori di costruzione di un capannone industriale sul mappale 1551, rilasciata il 30/08/1968 a [REDACTED] a seguito di istanza presentata il 26/08/1968. Agibilità rilasciata il 10/04/1972.

Trattasi della parte orientale del corpo su due livelli posto in fregio a via Dante, individuato nella allegata planimetria con la sigla A9.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 78/1972, per lavori di costruzione in ampliamento capannone artigianale sul mappale 1551, rilasciata il 20/07/1972 a [REDACTED] a seguito di istanza presentata il 20/06/1972.

Trattasi del corpo posto a sud-est ad uso magazzino, individuato nella allegata planimetria con la sigla A10.

Concessione Edilizia in sanatoria n° 122/1986, ai sensi della Legge 28.2.85 n°47, per modifiche architettoniche di alcune aperture; realizzazione di fabbricato industriale e di pensilina; ampliamento industriale esistente; maggiore superficie coperta; difformità di costruzione di cabina elettrica, rilasciata il 07/04/1990 a [REDACTED] a seguito di istanza presentata il 26/09/1986 prot. 4564.

La sanatoria è relativa al solo opificio insistente sul mappale 1550.

Concessione Edilizia in sanatoria n° 123/1986, ai sensi della Legge 28.2.85 n° 47, per trasformazione locali di sgombero in locali d'abitazione, realizzazione di fabbricato accessorio ad uso rimessa, aumento di volume di fabbricato residenziale, modifica aperture, tavolati interni, scala interna e mancata realizzazione di scala esterna, rilasciata il 13/04/1990 a [REDACTED] a seguito di istanza presentata il 26/09/1986 prot. 4565.

La sanatoria è relativa al solo edificio residenziale insistente sul mappale 2350.

Autorizzazione Edilizia n° 163/1989, per trasformazione di una finestra in porta di fabbricato esistente (opere di manutenzione straordinaria ai sensi della Legge 457 del 5/8/78) rilasciata il 20/12/1989 a [REDACTED] seguito di istanza presentata il 10/11/1989.

Trattasi di opera riguardante il laboratorio di nord-est individuato nella allegata planimetria con la sigla A8.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Jerago con Orago, approvato con delibera di C.C. n. 30 del 12/10/2012, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n° 21 del 22/05/2013

- il fabbricato produttivo (particella 1550) ricade in zona Area Speciale 1 - aree di riqualificazione urbana

- il fabbricato residenziale (particella 2350) ricade in Ambito territoriale T2 - sistemi insediativi consolidati.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati

Art. 82) Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente caratterizzato, da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione.

Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.

Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.

Art. 83) Il PdR 2010, 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 il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.

Art. 84) Il PdR 2010, per gli ambiti territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri:

- Diritto edificatorio: $DE = 0,24 \text{ mq/mq}$
- Indice edificabilità fondiaria massima: $If_{max} = 0,31 \text{ mq/mq}$
- Superficie coperta: $Sc = 30 \%$
- Altezza massima degli edifici: $H_{max} = 10,00 \text{ m}$
- Superficie filtrante: $S_{fil} = 30 \%$

Art. 103 AS1: aree di riqualificazione urbana

1) Il PdR 2009 individua porzioni di territorio denominate AS1: aree di riqualificazione urbana individuate sui documenti

- "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale",
- "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord",
- "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud",
- "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago",

nel caso in cui ricorrano talune tra le seguenti condizioni:

- forte commistione tipologica,
- condizioni generali di degrado e di sottoutilizzazione,
- scarsa definizione dello spazio pubblico,
- presenza di edifici dismessi, anche frammista ad edifici in uso.

Per tali aree, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2010.

2) Di norma gli interventi edilizi relativi alle aree di riqualificazione urbana dovranno essere autorizzati mediante:

- Piano Attuativo di cui all'art. 12 della LGT,
- Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. Da 87 a 93 della LGT.

Nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 9 seguente, gli interventi edilizi relativi alle aree di riqualificazione urbana dovranno essere autorizzati mediante Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT.

3) Alle aree di riqualificazione urbana sono attribuite superfici lorde di pavimento edificabile nella misura maggiore tra le seguenti:

S_{lp} pari all'esistente,

$S_{lp} = S_f \times I_{fmax}$

dove Ifmax corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.

Non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 51 e dei disposti del Piano dei Servizi.

4) E' ammessa l'attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle intere aree identificate, a condizione che:

- a) sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi di riqualificazione urbana, pur applicati alla singola parte,
- b) i diritti edificatori siano attribuiti alla parte oggetto d'intervento mediante criterio proporzionale in base alla superficie fondiaria,
- c) l'attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento delle successive e residue parti.

L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR 2010.

5) In caso di attuazione parziale, alla superficie lorda di pavimento determinata secondo i parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,15 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria superiore al 50% del totale,
- 1,00 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria compresa tra il 25% e il 50% del totale,
- 0,85 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria inferiore al 25% del totale.

6) L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi urbanistici:

- siano superate le criticità specifiche che, secondo quanto stabilito dal precedente comma 1, ne hanno determinato la classificazione tra le aree di riqualificazione urbanistica,
- sia conseguita la piena condizione di utilizzazione di aree ed edifici, dunque minimizzando il grado di abbandono e non uso degli immobili,
- siano insediati mix funzionali aderenti a quanto stabilito per la Gamma Funzionale di appartenenza,
- siano eliminate eventuali cause di problematiche ambientali indotte dalla compresenza di diverse funzioni prive di mutua compatibilità.

7) L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi paesaggistici:

- siano superate le criticità specifiche che, secondo quanto stabilito dal precedente comma 1, ne hanno determinato la classificazione tra le aree di riqualificazione urbanistica,
- si determinino generali miglioramenti della qualità del paesaggio urbano,
- siano ridotte le disomogeneità tipologiche che caratterizzano l'area rispetto alle condizioni medie del contesto,
- sia migliorata la qualità delle aree a verde pertinenziali,
- sia migliorata la qualità e la funzionalità dello spazio pubblico.

8) In assenza di Piano Attuativo o di Programma Integrato di Intervento approvato, sugli edifici esistenti nelle Aree di riqualificazione urbana sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non è ammessa la variazione di sagome e sedimi.

9) Nel caso in cui i competenti organi comunali riscontrassero l'opportunità di imprimere, mediante l'attuazione delle previsioni in capo alle aree di riqualificazione urbana, maggiori effetti in termini di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, è data facoltà di elevare la superficie lorda di pavimento edificabile in misura non superiore al 50% di quanto stabilito dal precedente comma 3, a condizione che:

- siano comunque raggiunti gli obiettivi di cui ai precedenti commi 6 e 7,
- sia verificato il rispetto di ogni disposizione del PdR 2010 in materia di paesaggio applicabile all'area.

L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento eccedenti quanto stabilito dal precedente comma 3 in applicazione del presente comma, è subordinata:

- alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore al 200% della slp attribuita in forza del presente comma,
- alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione.

10) I rapporti percentuali tra diverse destinazioni d'uso, stabiliti dagli artt. 62 e 63 per l'applicazione dei criteri premiali, non si applicano per le aree disciplinate dal presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Rispetto a quanto autorizzato, in particolare con le Concessioni edilizie in sanatoria n° 122/1986 e 123/1986, sono state riscontrate alcune difformità; per l'edificio residenziale trattasi di difformità del tutto trascurabili, mentre per l'edificio produttivo, le più significative sono:

- realizzazione di tettoie addossate alla facciata orientale dell'edificio;
- modifica della destinazione d'uso del ripostiglio al piano seminterrato su via Dante, trasformato in box auto;
- modifica della destinazione d'uso dei magazzini al piano terra del corpo su via Dante, trasformati in uffici;
- modifica di alcuni serramenti esterni, presumibilmente per adeguamenti alla normativa antincendio;
- chiusura dei serramenti interposti tra il corpo su via Dante e i corpi laboratorio e magazzino;
- realizzazione di un tavolato di separazione tra il vano scala e il magazzino al piano seminterrato.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, che dispone che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

Rilevato che le tettoie costituiscono la difformità più evidente, lo smantellamento delle stesse, in alternativa alla loro sanatoria, garantirebbe una riduzione dell'oblazione dovuta.

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

Costi presunti di regolarizzazione:

- spese tecniche: €3.500,00
- oblazione (importo presunto, da confermare in sede di istruttoria): €5.164,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Nello svolgimento delle operazioni, lo scrivente perito ha rilevato che non risultava registrata la variazione presentata in data 21/09/1987 n. 127, relativa alla particella 1550, ed ha provveduto ad

inoltrare, all'Agenzia delle Entrate, istanza per l'inserimento della variazione. L'istanza è stata accolta e la variazione risulta in atti dal 25/05/2015.

Relativamente a quanto raffigurato nelle schede planimetriche in atti, per il fabbricato residenziale sono state rilevate alcune lievi difformità del tutto trascurabili; per il fabbricato produttivo sono state riscontrate le medesime difformità già indicate per la conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di denuncia di variazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.500,00
- oneri catastali: €.50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

per l'edificio produttivo si è potuto constatare che gli impianti (riscaldamento, distribuzione gas, idrico-sanitario ed elettrico) sono efficienti e in buono stato di conservazione e manutenzione; si presuppone la loro conformità alle normative in materia di sicurezza, ma la proprietaria non è stata in grado di produrre le relative dichiarazioni di conformità. Per l'edificio residenziale, gli impianti sono parsi obsoleti e in precario stato di conservazione e manutenzione. Si presume che gli stessi non siano conformi alle vigenti normative in materia di sicurezza.

Per l'edificio produttivo occorre fare effettuare, a ditte abilitate, le verifiche della conformità, al termine delle quali dovranno essere rilasciate le prescritte dichiarazioni di conformità. Per l'edificio residenziale, alle verifiche di conformità dovranno seguire, ove necessario, le opere di adeguamento alla normativa, al termine delle quali dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità.

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

Costi ipotizzati di regolarizzazione:

- verifiche di conformità e rilascio dichiarazioni per n. 8 impianti complessivi: €.2.400,00
- opere di adeguamento alla normativa per n. 4 impianti: €.8.000,00

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA DANTE ALIGHIERI 21

EDIFICIO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà, per l'intera quota, di edificio a destinazione produttiva sito a Jerago con Orago in via Dante Alighieri n° 21

Superficie commerciale: 2.750,00 mq

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Jerago con Orago, sezione urbana JE, foglio 5, **particella 1550**, categoria D/1, rendita 19.491,08 euro, indirizzo catastale via Dante Alighieri n. 19, piano: T-S1, partita 493, intestato a [REDACTED] derivante da costituzione del 16/11/1984 (in atti dal 10/08/1995) e variazione per ampliamento e variazione di toponomastica del

21/09/1987 (in atti dal 25/05/2015).

Mappali di Catasto Terreni correlati:

- foglio 1, particella 2443, ente urbano di are 33 e centiare 40;
- foglio 1, particella 2349, ente urbano di are 0 e centiare 50;

Entrambi i mappali sono derivanti da tipo mappale del 25/07/1987 in atti dal 12/08/2004, che ha causato la soppressione delle particelle 1276, 1550 e 1551 e la variazione delle particelle 2443 e 2349.

Si specifica che lo scrivente Perito ha provveduto a far registrare, con richiesta n. 14162428 del 25/05/2015 all'Agenzia delle Entrate, la variazione del 21/09/1987, scheda 127/1, che non risultava inserita nella prima visura effettuata. Contestualmente sono stati chiesti all'Agenzia chiarimenti in merito alla eventuale esistenza di una planimetria catastale relativa al mappale 2349, ma l'Agenzia ha risposto che l'immobile alla particella 2349 non risulta accatastato e che non esiste nessuna scheda 127/2.

Coerenze del mappale 2443, su cui insiste il fabbricato: a nord mappali 4739 e 4740, a est mappale 1552, a sud strada comunale del Streccione (via Dante), a ovest mappale 2350 e, a salto sporgente, mappale 2348.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale, a poche centinaia di metri dal centro cittadino di Jerago. La zona, ed in particolare via Dante, è caratterizzata dalla presenza mista di destinazioni residenziali e produttive.

Dal punto di vista dei collegamenti autostradali, la zona in cui è collocato l'immobile si trova in posizione particolarmente felice, essendo interposta tra i due rami dell'autostrada A8 Milano-Laghi: il ramo Milano-Varese, accessibile dallo svincolo di Cavarina, distante 1,8 km, e il ramo Milano-Sesto-Calende, con raccordo alla A26 Genova-Gravellona Toce, accessibile dallo svincolo di Besnate, distante 5,7 km.

Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari, le linee più prossime sono la Milano-Luino, accessibile dalla stazione di Besnate, distante circa 4 km, e la linea Milano-Porto Ceresio, accessibile dalla stazione di Cavarina-Oggiona-Jerago, distante circa 1,7 km, o da quella di Albizzate-Solbiate Arno, distante circa 2,1 km.

Per quanto riguarda, infine, i collegamenti aeroportuali, l'aeroporto di Milano Malpensa dista circa 17 km, mentre quello di Milano Linate dista circa 62 km.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato produttivo insiste su un lotto di terreno di circa 3.440 m² (mappali 2443 e 2349), posto a nord di via Dante e ad una quota più elevata rispetto al piano stradale.

L'edificio produttivo è costituito da più corpi di fabbrica, tra loro direttamente collegati, realizzati in epoche successive, dai primi anni '50 fino al 1972. Le tipologie costruttive dei singoli corpi sono fra loro differenti per struttura e per finiture, tuttavia l'insieme del fabbricato, pur non essendo a pianta regolare, risulta avere reparti ben collegati e facilmente raggiungibili.

I corpi di fabbrica sono prevalentemente ad un solo piano, con il pavimento posto ad un livello più elevato rispetto al piano stradale. I soli corpi a due piani sono quello prospettante via Dante ed una porzione del retrostante corpo magazzino/centrale termica; in particolare, il corpo su via Dante ha il piano inferiore con pavimento posto a livello del piano stradale.

L'ingresso principale al fabbricato avviene dall'area a corte, cui si accede da via Dante per mezzo di un breve vialetto in salita. Un ingresso secondario è ubicato direttamente su via Dante, al piano seminterrato dell'edificio. Un cancello carraio su via Dante, in prossimità del confine orientale, consente l'accesso all'area a verde pertinenziale.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda di pavimento pari a 2.060 m² al piano terra e pari a 440 m² al piano seminterrato. L'area pertinenziale esterna, non occupata da fabbricati, è quasi interamente filtrante e sviluppa una superficie pari a circa 1.380 m², di cui circa 220 m² coperti da pensiline e

tettoie. L'altezza utile degli ambienti ad uso laboratorio e magazzini varia per i diversi corpi, da un minimo di m 3,95 ad un massimo di m 4,50. L'altezza netta degli uffici è pari a m 3,30, quella del piano seminterrato è pari a m 3,55/4,20.

I fabbricati hanno strutture in cemento armato e tamponamenti in muratura. Il nucleo centrale, di più remota edificazione (corpi individuati nella allegata planimetria con le sigle A1, A2, A3 e A5) ha una fila di pilastri centrale, copertura a shed con ampi lucernari orientati a nord e manto in tegole marsigliesi. I magazzini ed il laboratorio di più recente edificazione (corpi individuati con le sigle A6, A8 e A10) hanno copertura a volta in latero-cemento e manto in cemento-amianto. Il corpo su via Dante ha copertura a falde a bassa pendenza con manto in amianto-cemento. Tutte le facciate del corpo su via Dante e quelle lato corte di ingresso sono intonacate e tinteggiate.

Gli ambienti destinati a laboratorio e a magazzino hanno pavimenti in battuto di cemento e serramenti in ferro con vetro semplice. Il magazzino individuato con la sigla A6 è provvisto di un controsoffitto pannelli quadri. L'impianto di riscaldamento è ad aerotermi.

Il corpo su via Dante ha pavimenti in piastrelle di grés rosso, serramenti in ferro con vetro singolo e tapparelle in legno, ad eccezione dell'ufficio/reception posto all'ingresso, che ha pavimento in scaglie di marmo e cemento, serramenti in alluminio, porte interne in legno e impianto di riscaldamento a termosifoni. Gli altri ambienti al piano terra, originariamente destinati a magazzino, sono stati adibiti, in epoca recente, ad uffici e partizionati con pareti mobili, provvisti di pavimento in laminato plastico e di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti a funzionamento elettrico. I serramenti del piano seminterrato su via Dante sono provvisti di inferriate protettive.

Sono parte del complesso anche due autorimesse, una accessibile direttamente da via Dante e l'altra, interposta tra il fabbricato produttivo e quello residenziale, accessibile dalla corte.

Sull'area a corte insiste un'ampia pensilina, con pianta a "elle", adiacente il laboratorio e il magazzino, avente struttura in profilati metallici e copertura in lastre ondulate traslucide, ad uso copertura degli ingressi, dei parcheggi auto e delle zone di carico e scarico.

Sul lato orientale, addossati al fabbricato, si trovano il corpo servizi/spogliatoi e due piccole tettoie per la copertura dei materiali stoccati esternamente.

La centrale termica dell'insediamento è ubicata al piano seminterrato ed è alimentata a gas metano.

L'insediamento produttivo si trova, nel complesso, in stato conservativo e manutentivo più che sufficiente, sia per le componenti edilizie che per gli impianti; in particolare l'edificio è dotato di dispositivi di protezione e segnaletica antincendio, tra i quali si segnala il rivestimento con coppelle protettive antincendio dei tiranti metallici (le c.d. catene) delle coperture a volta.

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratori, magazzini e servizi al piano terra	1.665,00	x	100 %	=	1.665,00
uffici	372,00	x	150 %	=	558,00
magazzini al piano seminterrato	295,00	x	120 %	=	354,00
autorimesse	49,00	x	100 %	=	49,00
centrale termica e cabina elettrica	118,00	x	50 %	=	59,00

tettoie	220,00	x	10 %	=	22,00
area pertinenziale esterna carrabile	210,00	x	5 %	=	10,50
area pertinenziale esterna, pavimentata, non carrabile	157,00	x	10 %	=	15,70
aree pertinenziali esterne a verde	793,00	x	2 %	=	15,86
arrotondamento all'unità	0,94	x	100 %	=	0,94
Totale:	3.879,94				2.750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: prezzi unitari più recenti (primo semestre 2016) espressi in €/mq e riferiti a capannoni industriali ubicati in fascia periferica del Comune di Jerago con Orago.

volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2016, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 22/09/2016 e pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Varese

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

Note: prezzi unitari più recenti (anno 2016) espressi in €/mq e riferiti a immobili industriali e artigianali ubicati nell'area Gallarate/Malpensa e Comuni limitrofi.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione si sono tenuti in opportuna considerazione i seguenti elementi:

- nel giro di qualche anno dovranno essere sostenuti oneri per la rimozione delle coperture in cemento-amianto e loro sostituzione con altri materiali;
- il vigente Piano di Governo del Territorio prevede che gli interventi siano attuati con Piani Attuativi e Programmi Integrati. In assenza, sugli edifici esistenti, gli interventi ammessi si limitano alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.750,00 x 400,00 = **1.100.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.100.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.100.000,00**

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA DANTE ALIGHIERI 21

EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

Piena proprietà, per l'intera quota, di edificio a destinazione residenziale sito a Jerago con Orago in via Dante Alighieri n° 21

Superficie commerciale: 220 mq

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, comune di Jerago con Orago, sezione urbana JE, foglio 5, **particella 2350**, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 836,66 euro, indirizzo catastale via Dante Alighieri n.11, piano: T, partita 1001171, intestato a [REDACTED]

Il fabbricato insiste sul terreno individuato al Catasto Terreni, foglio 1, con il mappale 2350, ente urbano di are 7 e centiare 80, derivante da tipo mappale del 25/07/1987 in atti dal 12/08/2004.

Coerenze del terreno mappale 2350: a nord e ad est mappale 2443, a sud strada comunale del Streccione (via Dante), a ovest mappale 2348.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale, a poche centinaia di metri dal centro cittadino di Jerago. La zona, ed in particolare via Dante, è caratterizzata dalla presenza mista di destinazioni residenziali e produttive.

Dal punto di vista dei collegamenti autostradali, la zona in cui è collocato l'immobile si trova in posizione particolarmente felice, essendo interposta tra i due rami dell'autostrada A8 Milano-Laghi: il ramo Milano-Varese, accessibile dallo svincolo di Cavarina, distante 1,8 km, e il ramo Milano-Sesto-Calende, con raccordo alla A26 Genova-Gravellona Toce, accessibile dallo svincolo di Besnate, distante 5,7 km.

Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari, le linee più prossime sono la Milano-Luino, accessibile dalla stazione di Besnate, distante circa 4 km, e la linea Milano-Porto Ceresio, accessibile dalla stazione di Cavarina-Oggiona-Jerago, distante circa 1,7 km, o da quella di Albizzate-Solbiate Arno, distante circa 2,1 km.

Per quanto riguarda, infine, i collegamenti aeroportuali, l'aeroporto di Milano Malpensa dista circa 17 km, mentre quello di Milano Linate dista circa 62 km.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato residenziale insiste su un lotto di terreno di superficie pari a circa 780 m² (mappale 2350), non fisicamente separato dall'adiacente terreno di pertinenza del fabbricato produttivo, con il quale, quindi, è condivisa l'area di ingresso e il cortile in quanto il fabbricato stesso è stato concepito come alloggio del titolare dell'attività produttiva adiacente.

La costruzione risale ai primi anni '50, in concomitanza con la costruzione del primo nucleo del fabbricato produttivo. Il vano cantina, adiacente al fabbricato e parzialmente interrato, è stato realizzato nel 1965.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo), collegati da una scala interna. Il primo piano è raggiungibile anche attraverso una scala esterna. Una piccola porzione, esterna al sedime del fabbricato, è parzialmente interrata, adibita a cantina e accessibile dalla adiacente lavanderia. Il sottotetto è raggiungibile attraverso la scala interna; l'altezza utile, nella zona centrale, lo rende facilmente praticabile. Il tetto è a falde, con struttura in legno e manto in tegole marsigliesi.

La superficie lorda di pavimento è pari a circa 144 m² al piano terra e di circa 127 m² al piano primo. L'area pertinenziale esterna ha una superficie di circa 588 m². L'altezza utile è pari a m 2,75 al piano terra e m 3,75 al piano primo.

Il piano terra è adibito a ingresso e spazi accessori e di servizio dell'abitazione (taverna, lavanderia, ripostiglio e cantina), mentre al primo piano sono ubicati i locali d'abitazione (soggiorno, pranzo, tre camere da letto) e relativi servizi (bagno, cucinino, atrio e disimpegno).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, provviste di zoccolatura in listelli di laterizio; tale zoccolatura, nell'angolo di sud-est, raggiunge l'altezza del primo solaio.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamere termoisolanti e tapparelle in p.v.c.; le aperture del piano terra sono protette da inferriate metalliche a motivi ornamentali. Le porte interne sono in legno con inserti vetrati opacizzati. L'edificio è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano, ubicata nella lavanderia, e corpi scaldanti costituiti da termosifoni, alcuni in ghisa altri in alluminio.

L'area esterna è quasi totalmente filtrante, in prevalenza sistemata a verde e piantumata.

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata, dalla quale si evince un precario stato di conservazione e di manutenzione, dovuto al mancato utilizzo che si protrae da diversi anni. In particolare si evidenziano i segni dell'umidità sui soffitti del primo piano, causati da mancanza di isolamento/impermeabilizzazione sul solaio di sottotetto. Le finiture, così come gli impianti, sono obsolete, per tipologia ed estetica. Nella valutazione si dovrà necessariamente considerare che, a trasferimento avvenuto, l'edificio dovrà essere sottoposto ad un completo intervento di rinnovamento.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali e relativi servizi al piano primo	127,00	x	100 %	=	127,00
spazi accessori e servizi al piano terra	144,00	x	50 %	=	72,00
area pertinenziale esterna (area carrabile)	294,00	x	5 %	=	14,70
area pertinenziale esterna (area a verde)	294,00	x	2 %	=	5,88
arrotondamento all'unità	0,42	x	100 %	=	0,42
Totale:	859,42				220,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: prezzi unitari più recenti (primo semestre 2016) espressi in €/mq e riferiti ad abitazioni civili in normale stato conservativo, ubicati in fascia centrale del Comune di Jerago con Orago.

volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2016, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 22/09/2016 e pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Varese

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 550,00

Note: prezzi unitari più recenti (anno 2016) espressi in €/mq e riferiti ad unità abitative da ristrutturare ubicate nel Comune di Jerago con Orago.

volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2016, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 22/09/2016 e pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Varese

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: prezzi unitari più recenti (anno 2016) espressi in €/mq e riferiti ad unità abitative abitabili in buono stato ubicate nel Comune di Jerago con Orago.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	220,00	x	500,00	=	110.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 110.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 110.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili e delle loro pertinenze, al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione.

Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali degli immobili e le caratteristiche urbanistiche della zona in cui gli stessi sono ubicati.

Si è analizzato il contesto urbano in cui sorgono gli edifici e la dotazione di servizi della zona.

Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Jerago con Orago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2016, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 22/09/2016 e pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Varese.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	edificio a destinazione produttiva	2.750,00	0,00	1.100.000,00	1.100.000,00
B	edificio a destinazione residenziale	220,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				1.210.000,00 €	1.210.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.614,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.190.386,00**

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: **€. 1.190.386,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20 %** 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): **€. 238.077,20**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 952.308,80**