



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 175/2022 aggiornamento Luglio 2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DANTE SPV - AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO:

**Emilio Italo Fiorin**

CF:FRNMTL64B16B300B  
con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25  
telefono: 3477158399  
email: geometra.fiorin@gmail.com  
PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2022

# LOTTO 1

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

**A capannone industriale** a SOMMA LOMBARDO VIA MAZZINI 77 / 79, della superficie commerciale di **4.098,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

**La proprietà immobiliare oggetto della presente è costituita da un complesso produttivo artigianale, composto da diversi corpi di fabbrica, un'area pertinenziale e un appartamento di civile abitazione posizionato a piano primo** (secondo fuori terra) e soprastante uno dei fabbricati di cui alla presente. La proprietà è posta a Nord del territorio comunale di Somma Lombardo, al limite della zona edificata ed ha accesso e scarico dal civico 77 della Via G. Mazzini, quest'ultima è, di fatto, la strada statale n. 33 già nota "del Sempione". Vi è anche un accesso secondario dalla laterale strada pubblica denominata Via Donizetti. La sua edificazione, anche a fronte della complessità dei corpi di fabbrica presenti, è avvenuta in tempi differenti a partire dall'anno 1957. Lo stato attuale è da intendersi "discreto" ed è, in parte e (con l'esclusione dell'appartamento di civile abitazione presente a piano primo, occupato da due Aziende che spaziano nel ramo delle autovetture con un autosalone e una assistenza legata alle medesime attività. La struttura portante predominante è costituita da pilastri e travature (anche del tipo precompresso) in cemento armato; in parte gettato in opera ed in parte del tipo prefabbricato. L'intero volume presente è disposto su tre livelli che, come accertabile, non sono una costante della proprietà; vi è una porzione dotata di pianterreno e piano interrato, una differente porzione dotata di piano terra, piano primo e interrato e, in ultimo, una parte con solo il pianterreno ed un'altra con il solo seminterrato. Ai fini di una ipotetica suddivisione della porzione sopra indicata e censita (al C.F. di Somma Lombardo con il fg. SO/4 n. 7931 subalterno 3 - la parte legata all'attività e, pertanto, qui esclusa quella residenziale di cui al sub. 4 posta a piano primo e facente capo al successivo corpo B), l'intero complesso qui stimato è suddivisibile in :

- magazzini / zone operativi (laboratori) : ca mq. 3093,00
- direzionale (uffici ed esposizione): ca mq. 630,00
- zone a servizio delle maestranze: ca mq. 105,00
- vasche dedicate ad accumulo acqua (antincendio): ca mq. 145,00
- aree esterne in asfalto ed in autobloccanti (a verde): ca mq. 3120,00

Nel suo complesso la superficie (catastale) dell'intera proprietà (coperta / scoperta) è pari a ca mq. 5482,00; quale sommatoria dei due mappali che compongono, nel loro complesso, la presente prop. imm.re che, come accennato sopra (all'atto dell'identificazione catastale), sono i mapp. 7927 di ca mq. 1280,00 (S. A. di 2° cl.) e il mapp. 7931 (Ente Urbano) di ca mq 4202,00. **La proprietà è totalmente recintata e, come si indicherà in seguito, una parte "sostanziosa" della copertura dei vari corpi di fabbrica è costituita da lastre in cemento-amianto che, ovviamente, richiederà una attenzione nel definire l'appetibilità comm.le del bene immobiliare; pur valutando un costo (presunto) per la sua rimozione e la sua sostituzione con un materiale idoneo in funzione dell'estremo degrado del materiale di copertura.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2 e S1, ha un'altezza interna di 5,20 / 4,60 / 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7931 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria D/1, rendita 28.347,00 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini Giuseppe, 77, piano: T-1-2-S1, intestato a [REDACTED] derivante da scheda unita alla variazione n. VA0130761 del 23.09.1994 (pratica



280722 in atti dal 18.03.2004) per fusione-ampliamento-collegamento C.T. (n. 19208.1/1994)  
 Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario - in un sol lotto) - altra proprietà di cui al mapp. n. 14206 - altra proprietà di cui al mapp. 11872 - altra proprietà di cui al mapp. 4268 - altra proprietà di cui al mapp. 11872 - sede stradale di Via Mazzini (S.S. 33 del Sempione) - altra proprietà di cui al mapp. 9360 - altra proprietà di cui al mapp. 21368 - sede stradale di Via G. Donizetti - altra proprietà di cui al mapp. 7933 - altra proprietà di cui al mapp. 15734 - altra proprietà di cui al mapp. 15735 - altra proprietà di cui al mapp. 13178 - altra proprietà di cui al mapp. 13177 - altra proprietà di cui al mapp. 13176 - altra proprietà di cui al mapp. 13175  
 l'u.i. è stata interessata anche dalle seg. variazioni: - variazione nel classamento del 07.09.2005 (pratica n. VA0203245 in atti dal 07.09.2005 (n. 23176.1/2005) - variazione toponomastica richiesta dal Comune del 21.01.2011 (pratica n. VA0035891 in atti dal 21.01.2011 (n. 16326.1/2011) - variazione d'ufficio pubblicata 09.11.2015 (dati di superficie).

- foglio 9 particella 7927 (catasto terreni), sezione urbana I819A, qualita/classe S.A., superficie 1280, reddito agrario 7,27 €, reddito dominicale 7,93 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario - in un sol lotto) - mapp. 7931 (stessa Ditta) descritta nella prec. porzione imm.re . sede stradale di Via Mazzini (S.S. 33 del Sempione) - altra proprietà di cui al mapp. 9360 - mapp. 7931 (stessa ditta) come sopra.  
 SI RICHAMA IL PREDETTO MAPP. 7927 DEL FG. 4 (LOGICO 9) DI SOMMA LOMBARDO, DELLA SUP. CATASTALE PARI A MQ. 1280 (SEMIN.ARBOR. DI CL. 2° - R.D. € 7,93 - R.A. € 7,27) DI FATTO GIA' PARTE INTEGRANTE DELL'U.I. SOPRA DESCRITTA E REGISTRATA AL CATASTO FABBRICATI, ESSENDO L'AREA PERTINENZIALE DELLA MEDESIMA U.I. DEL CATASTO FABBRICATI (PORZ. PRODUTTIVA) E GRAFICAMENTE CONTORNATA DALLA LINEA DELLE RECINZIONI, QUALE AREA INTERNA A DIRETTO SERVIZIO DEL MEDESIMO CAPANNONE. E' STATO ANCHE RICOMPRESO NELLA DESCRIZIONE CATASTALE DEL CAPANNONE "...con annessa area pertinenziale..." Per la presente porzione, pur censita al solo Catasto Terreni, è stato depositato agli atti, dal Procedente, il relativo aggiornamento del Verbale di Pignoramento in data 04.05.23 ed avente ad oggetto il presente terreno, quale parte integrante del medesimo Pignoramento.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2005.

**B** appartamento a SOMMA LOMBARDO VIA MAZZINI 77 / 79, della superficie commerciale di **332,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, disposto interamente a piano primo (con vano scala esclusivo di accesso dalla corte) di sup. lorda comm.le complessiva di mq. 310,00. E' suddiviso in 7 ampi locali, cucina e doppi servizi. L'altezza media interna è pari a mt. 3,00; è dotato di n. 4 balconi/verande a completo servizio del medesimo appartamento con una superficie lorda (non ragguagliata) pari a mq. 55,00. Un balcone (posto a Nord/Est) è direttamente collegato con i vani del corpo di fabbrica predisposto per uffici (anche se i lavori interni non sono terminati e la sua predisposizione parrebbe per un uso residenziale e non direzionale).

**Anche per questo corpo è importante ricordare che il manto di copertura è costituito da lastre in eternit (cemento-amianto) in pessime condizioni; lo stesso dovrà essere oggetto, quanto prima, di totale sostituzione e con un suo trasporto alle pp.dd. autorizzate (da Ditta specializzata e registrata negli appositi registri regionali) previo piano di smaltimento che la stessa Ditta invierà all'Ente competente per zona - Asl).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 (piano terra per il solo accesso), ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7931 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 1.097,47 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini Giuseppe, 77, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da planimetria del 23.09.1994 - pratica n. 280722 (in atti dal 11.08.2003)



Coerenze: Su tutti e quattro i lati vi sono, come coerenze, affacci su coperture e/o aree cortilizie di altra unità imm.re di cui alla presente relazione (fg. SO/4 n. 7931 sub. 3).  
l'u.i. è ovviamente garantita dell'accesso pubblico da Via Mazzini 77 / 79 (S.S. del Sempione) in forza della corte e dell'area di manovra presente all'intero del lotto di cui è parte, totalmente recintato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.430,30 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 973.075,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 924.421,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 924.421,25
Data della valutazione:	19/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] proprietaria con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/08/2020, con scadenza il 30/09/2026, registrato il 05/04/2022 a Gallarate ai nn. 001752 - serie 3 T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 3.000,00annui(rate mensili ant.scad.il 15 /mese).

**I dati sopraindicati del contratto si riferiscono all'inquilino [REDACTED]**

**Premettendo che gli inquilini e gli occupanti dell'appartamento hanno fornito la piena disponibilità per svolgere l'accesso da parte dello scrivente e del preg.mo Tecnico della Spet.tle Givg (nel sopralluogo prefissato dello scorso 12.09.2022 ore 9,30), preme segnalare:**

**Come da stralcio planimetrico allegato, le due Società (operanti all'interno della proprietà a margine) hanno in locazione (parte) del bene immobiliare; inoltre l'intero appartamento residenziale (posto a piano primo con accesso diretto dal cortile comune e censito al fg. SO/4 n. 7931/sub. 4) è integralmente occupato dai componenti familiari dell'allora titolare della Società proprietaria (coniuge superstite).**

Anche l'intero capannone, comprensivo delle due modeste porzioni in uso/locazione alle due Società di cui sopra, è totalmente occupato da materialie e macchinario vario (compreso una grossa macchina da tessitura presente nel piano terreno posto in zona Nord/Ovest della proprietà) della progressiva attività della Soc. Proprietaria non più in essere.

**In via indicativa e per quanto accertato e riscontrato in loco, [REDACTED] occupa solo una porzione di capannone a pianterreno (posta sul lato Nord della proprietà) con una sup. lorda pari a ca mq. 300.**

**[REDACTED] occupa una porzione, posta a pianterreno e in posizione centrale della proprietà, della superficie lorda pari a ca mq. 160,00.**

I due documenti (il primo fornito dall'Agenzia delle Entrate e il secondo fornito direttamente dall'Inquilino) evidenziano entrambi una identificazione catastale dell'intera porzione di produttivo



(fg. SA/4 n. 7931 /sub. 3), considerando come tale l'intera proprietà (escluso solamente l'appartamento che risulta censito al fg. SO/4 n. 7931/sub. 4). Pare pertanto evidente la presenza di una imprecisione nella descrizione del bene locato al singolo inquilino che, come accertato, utilizza anche - congiuntamente ed in via comune con l'altro inquilino - l'area esterna a cortile/zona manovra e accesso dalla S.S. del Sempione (Via Mazzini di Somma Lombardo).

Oltre a dati sopra indicati del contratto di locazione con [REDACTED] i dati relativi alla registrazione del contratto della [REDACTED] sono i seguenti:

- stipulato il 01.08.2021
- scadenza: 30.09.2026
- registrazione: Uff. di Gallarate del 14.10.2021 n. 4583 s. 3 T
- tipologia contratto: 6 anni + 6
- importo dichiarato: € 4.800,00 annui (con rate mensili anticipate scad. il 15 di ogni mese).
- sup. lorda locata: sup. lorda pari a ca mq. 300

La sup. locata del contratto sopra citato alla [REDACTED] di € 3.000,00 annui è riferita ad una sup. lorda locata pari a ca 160,00.

**Pertanto, ai fini di verifica di equità degli importi versati per la locazione, si può stimare in € 18,75 / mq.(lordo) il dato unitario della locazione concordato per [REDACTED] e in € 16,00 / mq. (lordo) il dato unitario della locazione concordato per [REDACTED]**

**Il dato è estremamente alto se rapportato ai valori correnti del periodo** (pari a ca € 1,00/2,00 / mq. per i capannoni e laboratori e ca di € 5,50/8,00 / mq. per i commerciali /negozi) in Somma Lombardo, **anche se trattasi di superfici di ridotta consistenza.**

A onor del vero i contratti richiamavano, come già accennato in precedenza (e per entrambi i contratti con i due Inquilini) l'intera superficie produttiva/laboratorio ma, come già evidenziato, non vi sono prove dell'utilizzo, da parte degli Inquilini, dell'intera unità immobiliare (come peraltro verbalmente riferito dai titolari delle due attività e accertato dallo scrivente e dallo stato degli spazi della proprietà imm.re urbana di cui alla presente).

Inoltre, ai fini di una continuità storica dei contratti di locazione, questi forniti dalla Spett.le Agenzia delle Entrate, **vi sono altri contratti**, con estremo riferimento all'immobile produttivi di cui al fg. SO/4 n. 7931 sub. 3, quali:

**1° contratto:**

- stipulato il 23.01.2014
- con scadenza il **22.01.2020** (rinnovo tacito di altri 6 anni)
- registrato il 06.02.2014 a Gallarate al n. 248-2014 s 3 T
- canone (annuo) pari a € 18.000,00 (oltre Iva) in dodici mensilità anticipate (per una modesta porzione del piano terra del produttivo, al contratto è allegata la relativa planimetria ove si evince l'area locata).

**2° contratto:**

- stipulato il 03.03.2014
- con scadenza il **02.03.2020** (rinnovo tacito di altri 6 anni)
- registrato il 14.03.2014 a Gallarate al n. 612-2014 s 3 T
- canone (annuo) pari a € 18.000,00 (oltre Iva) in dodici mensilità anticipate (per la quasi totalità del piano terra del produttivo, al contratto è allegata la relativa planimetria ove si evince l'area locata).

**Documentazione (entrambi contratti inviati dall'Agenzia delle Entrate di Gallarate) allegata alla presente.**



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Ora la Leviticus SPV Srl è stata sostituita da DANTE SPV S.r.l. e il procedimento è stato integrato dal VERBALE INTEGRATIVO DEL PIGNARAMENTO, depositato lo scorso 04.05.2023 per la questione già citata della porzione di corte definita dal mapp. 7927**

*Come indicato nella verifica/conformità catastale si dovrà prevedere, in seguito ed in funzione di una definitiva sistemazione dell'area di cui al mapp. 7927, un aggiornamento catastale (tipo mappale) relativo alla fusione di tale mappale con quello di cui al mapp. 7931 (fabbricato), al fine di conglobare in un unico mappale (appunto il 7931) sia il fabbricato che il terreno pertinenziale, quest'ultimo di fatto già ricompreso nella planimetria catastale attualmente in atti. Si specifica, infine, che tale operazione catastale non è necessaria per una assegnazione del bene pignorato ma, consigliabile in sede di regolamentazione successiva all'acquisizione.*

##### 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 DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2005 a firma di Dott Taddeo Luca Notaio in Bresso ai nn. 7387 / 2856 di repertorio, iscritta il 23/05/2005 a Milano II ai nn. 75076 / 18190, a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. con sede in Milano - 00715120150, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da iscrizione / concessione mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 4.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a alla porzione produttiva di cui al fg. SO/4 n. 7931 / sub. 3.

Annotazione ad iscrizione n. 142965 / 23985 del 26.10.2009 di atto di proroga di scadenza del finanziamento - stipula del 22.10.2009 del dott. Luca Taddeo Notaio in Bresso di cui al rep. n. 9823 - racc. 4450 (proroga scadenza al 31.05.2019)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/06/2017 a firma di Equitalia Servizi di riscossione Spa ai nn. 2467 / 11717 di repertorio, iscritta il 14/06/2017 a Milano II ai nn. 71436 / 12965 , a favore di Equitalia Servizi di riscossione Spa con sede in Roma - 13756881002, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 54.719,26.

Importo capitale: 27.359,63.

La formalità è riferita solamente a alla porzione produttiva di cui al fg. SO/4 n. 7931 / sub. 3

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/12/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 3099/11718 di repertorio, iscritta il 12/12/2018 a Milano II ai nn. 157552 / 29182, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma - 13756881002, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 134.778,90.

Importo capitale: 67.389,45.

La formalità è riferita solamente a alla porzione produttiva di cui al fg. SO/4 n. 7931 / sub. 3



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

pignoramento, stipulata il 14/04/2022 a firma di Uff. Giudiz. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2615 di rep. di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Milano II ai nn. 69122 / 46608, a favore di Leviticus SPV Srl con sede in Roma- 14978561000, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a alla porzione produttiva di cui al fg. SO/4 n. 7931 / sub. 3 e alla porzione abitativa di cui al fg. SO/4 n. 7931 / sub. 4.

Ora la Leviticus SPV Srl è stata sostituita da DANTE SPV S.r.l. e il procedimento è stato integrato dal VERBALE INTEGRATIVO DEL PIGNARAMENTO, depositato lo scorso 04.05.2023 per la questione già citata della porzione di corte definita dal mapp. 7927

#### 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

Ulteriori avvertenze:

**Si ribadisce la necessità di affrontare, al fine di predisporre un consono uso dell'intera proprietà, le spese indicate per la messa a norma degli impianti presenti (fatto salvo quella legata ai macchinari presenti della precedente attività non più in essere) e della questione dell'attuale copertura in eternit che rappresenta la quasi totalità del manto di copertura. Gli importi presunti sopra descritti sono, ovviamente, esclusi dal valore comm.le del bene in quanto da affrontare quanto prima dopo l'acquisizione del medesimo bene immobiliare.**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella relazione notarile allegata al Verbale del Pignoramento immobiliare di cui alla presente relazione, si evidenzia la locazione ultranovennale del 30.05.2017 n. 40707/13850 a firma del dott. Guasti Francesco, Notaio in Milano e trascritta il 13.06.2017 a Milano II ai n. 70785/45561 a favore della Sig.ra LICCIANO CLARA la quota dell'intero in piena proprietà proprietà dell'unità imm.re di cui al fg. S0/4 n. 7931 sub. 4 (appartamento). La Signora occupa, di fatto, l'appartamento di civile abitazione a parte del complesso immobiliare a margine.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto notarile di regolarizzazione di società di fatto (dal 26/07/2004), con atto stipulato il 15/07/2004 a firma di Dott Luca Taddeo di Bresso ai nn. 6831 / 2543 di repertorio, trascritto il 26/07/2004 a Milano II ai nn. 110845 / 56670.

Il titolo è riferito solamente a alla proprietà imm.re di cui alla presente relazione.

Atto notarile tra vivi per regolarizzazione di Società di fatto dei tre Soci già proprietari

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a alla proprietà imm.re di cui alla presente relazione (capannone e appartamento).





protocollo, rilasciata il 24/08/2005, agibilità del 21/09/2005 con il n. 20227/30674 VI-3/BF/rv di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alla porzione produttiva di cui al fg. SO/4 n. 7931 sub. 3.

Fine lavori depositato il 06.09.2005

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona principalmente produttiva / insediamenti industriali e artigianali (esclusa la porzione di accessorio di cui alla piscina posta a Sud della proprietà). Non vi sono limitazioni e/o previsioni di aree soggette a esproprio all'interno della proprietà oggetto della presente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Si indicherà in seguito, nella presente relazione, un costo per la rimozione dell'attuale copertura in eternit che, come visionato, si trova in un pessimo stato manutentivo e conservativo. Secondo le vigenti disposizioni in materia, anche di carattere regionale, è necessario procedere con la sua completa sostituzione.**

**Si tenga presente che nel calcolo non vengono riportate le due tettoie sopra descritte in quanto è già stato stimato il relativo costo di rimozione.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la presenza di due tettoie, dalla superficie complessiva pari a ca mq. 268,50 mai richiamate nelle pratiche comunali esaminate; porzione del sottotetto del corpo di fabbrica posto a Nord/Est della proprietà che presenta apertura di accesso dal vano scala, questo urbanisticamente conforme, che inevitabilmente richiederà un intervento di chiusura dell'ingresso dalla scala per escludere l'utilizzo dell'area medesima (ove mancano altezze interne - in parte - e rapporti adeguati di aereoilluminazione), oltretutto il recupero del medesimo ai fini abitativi è fondamentalmente escluso in quanto trattasi di corpo di fabbrica direzionale (normativa di riferimento: comunali e sovracomunali (Parco))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle tettoie e chiusura della porta di ingresso del sottotetto realizzato (non ancora ultimato nelle finiture)

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

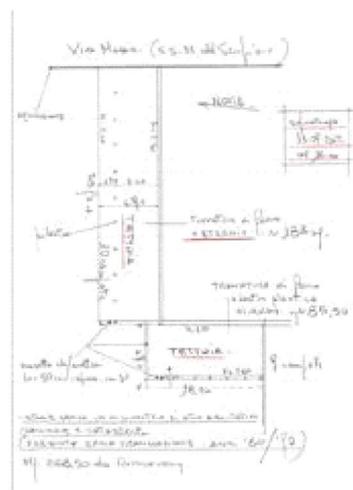
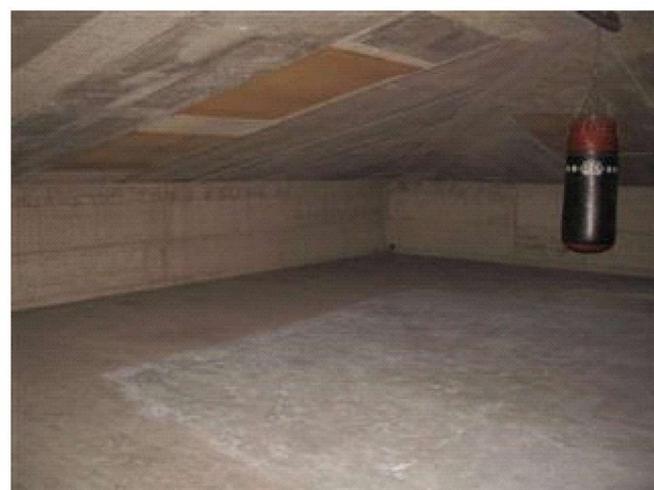
Costi di regolarizzazione:

- rimozione delle due tettoie a confine e conferimento alle pp.dd. (struttura in ferro, lastre in eternit, zoccolo in c.a.) ca mq. 268,50/muratura posto a contorno della tettoia più piccola, rimozione della pavimentazione in cls: €.25.000,00
- chiusura con muratura autoportante in blocchi intonacati (formazione di botola per accesso tetto) del sottotetto non ancora ultimato ma non regolarmente assentito dal Comune: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120/160 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla questione delle tettoie e della porzione di sottotetto del corpo di fabbrica posto a Nord





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fatto salvo le due tettoie e la porzione di sottotetto oggetto di rimozione (le prime) e di chiusura (del vano sottotetto del corpo di fabbrica "uffici" posto a Nord / Est (OPERE COMUNQUE NON DESCRITTE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALMENTE IN ATTI)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale proposto di fusione dell'area pertinenziale di cui al mapp. 7927 con il



mapp. 7931 (il capannone): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120/160 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla questione della rimozione delle tettoie e del sottotetto sopra descritto e al consigliato intervento catastale di sistemazione della situazione della corte di cui al mapp. 7927.

Si dovrà prevedere, in seguito ed in funzione di una definitiva sistemazione dell'area di cui al mapp. 7927, un aggiornamento catastale (tipo mappale) relativo alla fusione di tale mappale con quello di cui al mapp. 7931 (fabbricato), al fine di conglobare in un unico mappale (appunto il 7931) sia il fabbricato che il terreno pertenziale, di fatto già ricompreso nella planimetria catastale attualmente in atti. Si specifica, infine, che tale operazione catastale non è necessaria per una assegnazione del bene pignorato ma, consigliabile in sede di regolamentazione successiva. vedasi la presunta spesa riportata nei "costi di regolarizzazione" che, a parere di scrive occorre riconoscere a priori all'acquirente.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le richiamate difformità delle tettoie e del sottotetto  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120/160 gg  
Questa situazione è riferita solamente a alla questione della rimozione delle tettoie e del sottotetto sopra descritto

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il mancato reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici presenti (elettrico e di riscaldamento, questo diviso in più zone e in gran parte non utilizzato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: intervento di termotecnici e ditte specializzate (per imp. di riscaldamento e per l'imp. elettrico)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- si espone un importo presunto e di massima per la regolarizzazione dell'impianto elettrico e della messa in funzione delle caldaie esistenti funzionanti a gas metano.: €45.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120/160 gg

Questa situazione è riferita solamente a al reperimento delle certificazioni e agli eventuali interventi dei tecnici e delle Aziende abilitate incaricate dall'acquirente.

Si espone un importo presunto e di massima per la regolarizzazione dell'impianto elettrico e della messa in funzione delle caldaie esistenti funzionanti a gas metano.



BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MAZZINI 77 / 79

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A



**capannone industriale a SOMMA LOMBARDO VIA MAZZINI 77 / 79, della superficie commerciale di 4.098,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà** [REDACTED]

**La proprietà immobiliare oggetto della presente è costituita da un complesso produttivo artigianale, composto da diversi corpi di fabbrica, un'area pertinenziale e un appartamento di civile abitazione posizionato a piano primo** (secondo fuori terra) e soprastante uno dei fabbricati di cui alla presente. La proprietà è posta a Nord del territorio comunale di Somma Lombardo, al limite della zona edificata ed ha accesso e scarico dal civico 77 della Via G. Mazzini, quest'ultima è, di fatto, la strada statale n. 33 già nota "del Sempione". Vi è anche un accesso secondario dalla laterale strada pubblica denominata Via Donizetti. La sua edificazione, anche a fronte della complessità dei corpi di fabbrica presenti, è avvenuta in tempi differenti a partire dall'anno 1957. Lo stato attuale è da intendersi "discreto" ed è, in parte e (con l'esclusione dell'appartamento di civile abitazione presente a piano primo, occupato da due Aziende che spaziano nel ramo delle autovetture con un autosalone e una assistenza legata alle medesime attività. La struttura portante predominante è costituita da pilastri e travature (anche del tipo precompresso) in cemento armato; in parte gettato in opera ed in parte del tipo prefabbricato. L'intero volume presente è disposto su tre livelli che, come accertabile, non sono una costante della proprietà; vi è una porzione dotata di pianterreno e piano interrato, una differente porzione dotata di piano terra, piano primo e interrato e, in ultimo, una parte con solo il pianterreno ed un'altra con il solo seminterrato. Ai fini di una ipotetica suddivisione della porzione sopra indicata e censita (al C.F. di Somma Lombardo con il fg. SO/4 n. 7931 subalterno 3 - la parte legata all'attività e, pertanto, qui esclusa quella residenziale di cui al sub. 4 posta a piano primo e facente capo al successivo corpo B), l'intero complesso qui stimato è suddivisibile in :

- magazzini / zone operativi (laboratori) : ca mq. 3093,00
- direzionale (uffici ed esposizione): ca mq. 630,00
- zone a servizio delle maestranze: ca mq. 105,00
- vasche dedicate ad accumulo acqua (antincendio): ca mq. 145,00
- aree esterne in asfalto ed in autobloccanti (a verde): ca mq. 3120,00

Nel suo complesso la superficie (catastale) dell'intera proprietà (coperta / scoperta) è pari a ca mq. 5482,00; quale sommatoria dei due mappali che compongono, nel loro complesso, la presente prop. imm.re che, come accennato sopra (all'atto dell'identificazione catastale), sono i mapp. 7927 di ca mq. 1280,00 (S. A. di 2° cl.) e il mapp. 7931 (Ente Urbano) di ca mq 4202,00. **La proprietà è totalmente recintata e, come si indicherà in seguito, una parte "sostanziosa" della copertura dei vari corpi di fabbrica è costituita da lastre in cemento-amianto che, ovviamente, richiederà una attenzione nel definire l'appetibilità comm.le del bene immobiliare; pur valutando un costo (presunto) per la sua rimozione e la sua sostituzione con un materiale idoneo in funzione dell'estremo degrado del materiale di copertura.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2 e S1, ha un'altezza interna di 5,20 / 4,60 / 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7931 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria D/1, rendita 28.347,00 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini Giuseppe, 77, piano: T-1-2-S1, intestato a [REDACTED] derivante da scheda unita alla variazione n. VA0130761 del 23.09.1994 (pratica 280722 in atti dal 18.03.2004) per fusione-ampliamento-collegamento C.T. (n. 19208.1/1994) Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario - in un sol lotto) - altra proprietà di cui al mapp. n. 14206 - altra proprietà di cui al mapp. 11872 - altra proprietà di cui al mapp. 4268 - altra proprietà di cui al mapp. 11872 - sede stradale di Via Mazzini (S.S. 33 del Sempione) - altra proprietà di cui al mapp. 9360 - altra proprietà di cui al mapp. 21368 - sede stradale di Via G. Donizetti - altra proprietà di cui al mapp. 7933 - altra proprietà di cui al mapp. 15734 - altra proprietà di cui al mapp. 15735 - altra proprietà di cui al mapp. 13178 - altra proprietà di cui al mapp. 13177 - altra proprietà di cui al mapp. 13176 - altra proprietà di cui al mapp. 13175 l'u.i. è stata interessata anche dalle seg. variazioni: - variazione nel classamento del 07.09.2005 (pratica n. VA0203245 in atti dal 07.09.2005 (n. 23176.1/2005) - variazione toponomastica



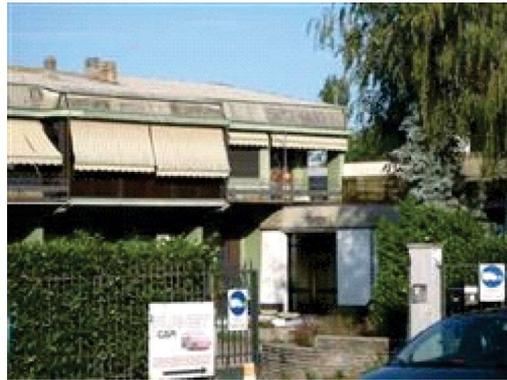
richiesta dal Comune del 21.01.2011 (pratica n. VA0035891 in atti dal 21.01.2011 (n. 16326.1/2011) - variazione d'ufficio pubblicata 09.11.2015 (dati di superficie).

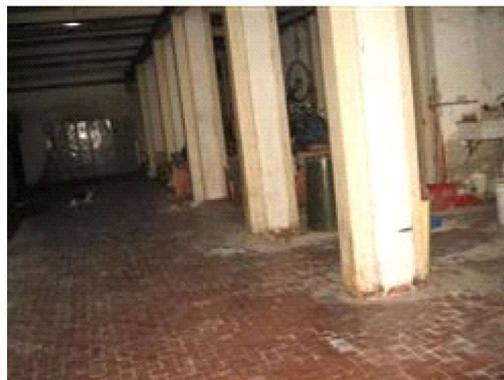
- foglio 9 particella 7927 (catasto terreni), sezione urbana I819A, qualita/classe S.A., superficie 1280, reddito agrario 7,27 €, reddito dominicale 7,93 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Catasto Terreni (da Nord ed in senso orario - in un sol lotto) - mapp. 7931 (stessa Ditta) descritta nella prec. porzione imm.re . sede stradale di Via Mazzini (S.S. 33 del Sempione) - altra proprietà di cui al mapp. 9360 - mapp. 7931 (stessa ditta) come sopra.

SI RICHIAMA IL PREDETTO MAPP. 7927 DEL FG. 4 (LOGICO 9) DI SOMMA LOMBARDO, DELLA SUP. CATASTALE PARI A MQ. 1280 (SEMIN.ARBOR. DI CL. 2° - R.D. € 7,93 - R.A. € 7,27) DI FATTO GIA' PARTE INTEGRANTE DELL'U.I. SOPRA DESCRITTA E REGISTRATA AL CATASTO FABBRICATI, ESSENDO L'AREA PERTINENZIALE DELLA MEDESIMA U.I. DEL CATASTO FABBRICATI (PORZ. PRODUTTIVA) E GRAFICAMENTE CONTORNATA DALLA LINEA DELLE RECINZIONI, QUALE AREA INTERNA A DIRETTO SERVIZIO DEL MEDESIMO CAPANNONE. E' STATO ANCHE RICOMPRESO NELLA DESCRIZIONE CATASTALE DEL CAPANNONE "...con annessa area pertinenziale..." Per la presente porzione, pur censita al solo Catasto Terreni, è stato depositato agli atti, dal Procedente, il relativo aggiornamento del Verbale di Pignoramento in data 04.05.23 ed avente ad oggetto il presente terreno, quale parte integrante del medesimo Pignoramento.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2005.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE, SESTO CALENDE, GALLARATE). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello visconteo, centro storico cittadino, parco sovracomunale del Ticino, Diga Villoresi / Pamperdut, Musco Volandia.





SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'intero complesso, posto nella immediata periferia Nord di Somma Lombardo, con accesso dal Civ. 77 e 79 di Via Mazzini (sede stradale della SS 33 del Sempione, primaria arteria di comunicazione a livello sovraregionale) è totalmente recintato su tutti e quattro i confini.**

Nello specifico quello Est è, come detto, antistante la SS 33 del Sempione, quello Sud è antistante ad una altra proprietà immobiliare (esclusa dalla presente relazione), oltre ad avere (in minima parte), prospetto sulla strada comunale denominata Via Donizetti e a Ovest la stessa è confinante con la Via Privata Rossini (spettante, come accesso e scarico, alle proprietà confinanti); in ultimo a Nord confina con altra proprietà imm.re (anch'essa esclusa dalla presente relazione).

Come già accennato sopra, il complesso comprende anche un appartamento di civile abitazione (occupato da due soci della Società proprietari o comunque legati da grado di parentela e descritto in seguito nel corpo B).

In via puramente indicativa, al fine di inquadrare il complesso di cui alla presente, si ritiene di dover evidenziare che la sua edificazione, con tipologie costruttive del tipo in c.a. gettato in opera e/o del tipo prefabbricato, è avvenuta in svariati periodi, a partire dagli anni '50 sino ai primi anni del 2000 (successivamente si richiameranno le pratiche edilizie che hanno riguardato il bene e recuperate presso l'Ufficio Tecnico comunale di Somma Lombardo). Gran parte del complesso è disposto a piano terra, una gran parte del volume fuori terra è anche occupato nell'interrato, questo accessibile da diverse rampe interne e da una specifica rampa di accesso presente e di collegamento al cortile di proprietà.

Vi sono spazi a direzione/uffici, spazi legati e dipendenti alla produzione, adeguatamente dotati di accessori per le maestranze; in corpo staccato, principalmente occupante uno spazio seminterrato e posto sull'angolo del confine Sud/Ovest vi è un vano adattato a taverna, come accertata in sede di sopralluogo e adiacente ad una piscina (descritta nella planim. catastale come vasca accumula acqua) con tanto di struttura orizzontale a volta con lastre in plastica alveolare. La porzione ad uffici, indicata a piano primo del corpo di fabbrica posto a Nord/Est e antistante il Sempione, ha parte della struttura esterna con pareti continue a vetro e acciaio/alluminio (verso il cortile interno), ben conservata e di un ottimo aspetto visivo; la copertura di questa porzione di corpo di fabbrica (in lastre di lamiera), unitamente ad una porzione di tettoia (ricovero auovetture) e del vano ove è presente la piscina, presentano una copertura idonea (seppur datata). Di contro il resto dei volumi presenti (nel complesso circa l' 80/90 % della copertura presente, è costituita da lastre in fibrocemento (eternit) che, visto lo stato conservativo, richiederà una attenta e prossima rimozione totale (debitamente trasmessa alle discariche autorizzate previo piano di smaltimento da indirizzare alla Asl competente per territorio).

Gli impianti presenti sono, in gran parte, da sistemare e/o verificare, visto che gli spazi, con l'esclusione delle porzioni locate, sono attualmente inutilizzati.

l'intero complesso qui stimato è suddivisibile in :

- magazzini / zone operativi (laboratori) : ca mq. 3093,00
- direzionale (uffici ed esposizione): ca mq. 630,00
- zone a servizio delle maestranze: ca mq. 105,00
- vasche dedicate ad accumulo acqua (antincendio): ca mq. 145,00
- aree esterne in asfalto ed in autobloccanti (a verde): ca mq. 3120,00

Nel suo complesso la superficie (catastale) dell'intera proprietà (coperta / scoperta) è pari a ca mq. 5482,00; quale sommatoria dei due mappali che compongono, nel loro complesso, la presente prop. imm.re che, come accennato sopra (all'atto dell'identificazione catastale), sono i mapp. 7927 di ca mq.



1280,00 e il mapp. 7931 di ca mq 4202,00.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: scorrevole realizzato in ferro con apertura manuale. è presente un vecchio impianto di meccanizzazione non più funzionante. L'immobile è dotato di un altro cancello posto anch'esso sul Sempione in posizione a Nord rispetto il lotto di cui è parte

mediocre 

*infissi esterni*: ferro e vetri, in parte in alluminio e vetri ed in parte con doppi vetri realizzati in ferro

nella media 

*infissi interni*: porte ad una anta in legno (ove presenti) realizzati in in legno (in parte in ferro e/o plastica)

al di sotto della media 

*manto di copertura*: realizzato in eternit con coibentazione in non accertata . si dovrà valutare la sua completa sostituzione visto che occupa circa l'80 / 90 % della copertura.

mediocre 

*pareti esterne*: costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in non presente (in gran parte non accertata) , il rivestimento è realizzato in intonaco a civile

al di sotto della media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in in asfalto in gran parte della corte di proprietà e spazio manovra autovetture

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento, in parte in piastrelle in gres e/o linoleum

al di sotto della media 

*plafoni*: realizzati in intonaco a civile, intonaco rustico ed in parte in predalles a vista

nella media 

*portone di ingresso*: ad ante doppie e/o singole realizzato in ferro, ferro e vetro ed in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: serrature di sicurezza

al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni*: inferriate (parzialmente presenti) realizzate in ferro

al di sotto della media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco plastico, in parte in intonaco rustico

al di sotto della media 

*rivestimento interno*: posto in pareti interne zona produttiva e uffici realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media 

*scale*: centrale (ovvero in svariate altre localizzazioni) con rivestimento in in marmo e/o in ferro (in parte in legno)

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*antifurto*:. presente solo nelle zone attualmente locate e realizzati direttamente dagli inquilini stessi



*antincendio*: estintori ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è idonea (fatto salvo ulteriori verifiche da parte di tecnico abilitato in caso di riavvio di una attività nuova in tutto il complesso) conformità: non rilevabile

al di sotto della media 



<i>carroponte</i> : a carrello conformità: non rilevabile. non in uso, occorre accertare e riammodernare e certificare quanto esistente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : elettrico tradizionale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : imp. autonomo presente, in parte, nelle zone locate con alimentazione a elettrico con diffusori in a parete conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V-380V (da riattivare e certificare) conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : tubazioni suborizzontali la reti di smaltimento è realizzata in interna con recapito in fognatura interna conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile. attualmente non vi è fornitura alcuna	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : tabazioni con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni a vista e/o sottotraccia conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>montacarichi</i> : a sollevamento (funz. elettricamente) conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : caldaia a metano (svariati impianti attualmente non funzionanti) con alimentazione in metano i diffusori sono in elementi radiati con aerotermini e/o con elementi in ghisa / alluminio conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato e latero cemento gettato in opera. porz. della pavimentaz. e dei rivestimenti dei gradini di accesso si trovano in pessime condizioni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno (parte in laterocemento). vi è come manto di copertura l'eternit in pessime condizioni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne</i> : a rampa unica ( o rampe parallele) costruite in ferro (ovvero in cls armato) , il servoscala è non presente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampe parallele (ovvero a rampa unica) realizzate in ferro (oppure in cemento armato e/o in legno) ; il servoscala è non presente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele, in parte in predalles ed in parte con struttura c.a. prefabbr.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato, murature in blocchi laterizio e/o ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



travi: costruite in misto acciaio-cemento armato

al di sotto della media 

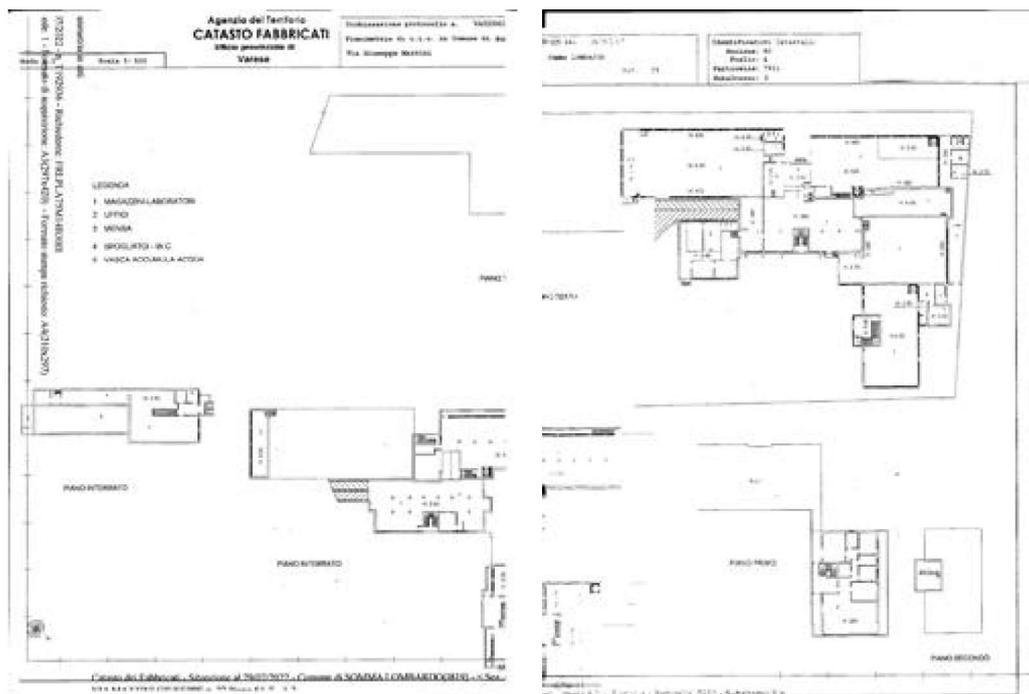
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzioni produttive (magazzino/laboratorio) P.T. - P.S1.	3.093,00	x	100 %	=	3.093,00
UFFICI P.T. E P.I.	630,00	x	100 %	=	630,00
SERVIZI - MENZA - SPOGL.					



MAESTRANZE	105,00	x	100 %	=	105,00
aree verdi esterne con presenza di essenze di rilievo	50,00	x	5 %	=	2,50
piazzale / aree scoperte in asfalto e/o autobloccante	3.070,00	x	4 %	=	122,80
vasca di accumulo acqua (piscina e accessori)	145,00	x	100 %	=	145,00
<b>Totale:</b>	<b>7.093,00</b>				<b>4.098,30</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti**

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere



eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo “indirette”, ove le stesse indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i

. € 200,00 / 300,00 (su base della superficie lorda commerciale) e per il periodo di riferimento odierno.

Occorre anche ricordare la necessità di addivenire ad una modifica dell’immobile circa parte delle finiture interne, gli impianti e la copertura (PRESENZA DI ETERNIT) e pertanto, in rispetto a questi particolari, i relativi valori ricercati e estrapolati sono i seguenti, estremamente prossimi alla realtà dell’immobile:

. € 200,00 / 400,00 per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell’equità e della comparazione, che l’ubicazione dell’immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l’area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita all’anno passato, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, gli stessi valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione “diretta” del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato “direttamente” e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra € 200,00 e € 400,00.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;

- dall’ubicazione dell’immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;

- l’unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell’immobile (balconi, cantine e area esterna) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

#### in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari registra, purtroppo, un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all’attualità si segnala che l’offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d’immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell’offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Somma Lombardo, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di “vendere”, hanno conservato valori “quasi” stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l’attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

#### in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.



- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione, ben servita dalle infrastrutture principali e secondarie in Somma Lombardo (accesso diretto dalla SS del Sempione).
- L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza mista (produttiva / artigianale e residenziale), nello specifico il Lotto ricade, nel vigente P.g.t. di Somma Lombardo, in zona di "ambitiproduttivi".

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna).
- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture del corpo di fabbrica.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale "ragguagliata" di mercato del bene oggetto di stima in € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00).

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra e, in ultimo, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.098,30 x 250,00 = 1.024.575,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.024.575,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.024.575,00

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MAZZINI 77 / 79

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a SOMMA LOMBARDO VIA MAZZINI 77 / 79, della superficie commerciale di **332,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, disposto interamente a piano primo (con vano scala esclusivo di accesso dalla corte) di sup. lorda comm.le complessiva di mq. 310,00. E' suddiviso in 7 ampi locali, cucina e doppi servizi. L'altezza media interna è pari a mt. 3,00; è dotato di n. 4 balconi/verande a completo servizio del medesimo appartamento con una superficie lorda (non ragguagliata) pari a mq. 55,00. Un balcone (posto a Nord/Est) è direttamente collegato con i vani del corpo di fabbrica predisposto per uffici (anche se i lavori interni non sono terminati e la sua predisposizione potrebbe per un uso residenziale e non direzionale).

**Anche per questo corpo è importante ricordare che il manto di copertura è costituito da lastre in eternit (cemento-amianto) in pessime condizioni; lo stesso dovrà essere oggetto, quanto prima, di totale sostituzione e con un suo trasporto alle pp.dd. autorizzate (da Ditta specializzata e registrata negli appositi registri regionali) previo piano di smaltimento che la stessa Ditta invierà all'Ente competente per zona - Asl).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 (piano terra per il solo accesso), ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 7931 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 1.097,47 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini Giuseppe, 77, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da planimetria del 23.09.1994 - pratica n. 280722 (in



atti dal 11.08.2003)

Coerenze: Su tutti e quattro i lati vi sono, come coerenze, affacci su coperture e/o aree cortilizie di altra unità imm.re di cui alla presente relazione (fg. SO/4 n. 7931 sub. 3).

l'u.i. è ovviamente garantita dell'accesso pubblico da Via Mazzini 77 / 79 (S.S. del Sempione) in forza della corte e dell'area di manovra presente all'intero del lotto di cui è parte, totalmente recintato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE, SESTO CALENDE, GALLARATE). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello visconteo, centro storico cittadino, parco sovracomunale del Ticino, Diga Villoresi / Pamperdut, Museo Volandia.





SERVIZI

asilo nido



biblioteca



campo da calcio



centro commerciale



centro sportivo



cinema



farmacie



municipio



musei



negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, disposto interamente a piano primo (con vano scala esclusivo di accesso dalla corte) di sup. lorda comm.le complessiva di mq. 310,00. E' suddiviso in 7 ampi locali, cucina e doppi servizi. L'altezza media interna è pari a mt. 3,00; è dotato di n. 4 balconi/verande a completo servizio del medesimo appartamento con una superficie lorda (non ragguagliata) pari a mq. 55,00. Un balcone (posto a Nord/Est) è direttamente collegato con i vani del corpo di fabbrica predisposto per uffici (anche se i lavori interni non sono terminati e la sua predisposizione parrebbe per un uso residenziale e non direzionale). **Anche per questo corpo è importante ricordare che il manto di copertura è costituito da lastre in eternit** (cemento-amianto) in pessime condizioni; lo stesso dovrà essere oggetto, quanto prima, di totale sostituzione e con un suo trasporto alle pp.dd. autorizzate (da Ditta specializzata e registrata negli appositi registri regionali) previo piano di smaltimento che la stessa Ditta invierà all'Ente competente per zona - Asl).

**Ai fini della presente relazione si deve tener conto che l'appartamento qui trattato può essere considerato solo ed esclusivamente parte integrante della proprietà immobiliare urbana interessata dal pignoramento; il lotto è uno solo e, per quanto di ns. competenza, è estremamente controproducente, anche sotto l'aspetto puramente economico e di appetibilità comm.le, separare le due entità (produttivo e residenza), proprio per la loro conformazione, localizzazione e consistenza.**

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad ante realizzati in legno e vetro, al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



in parte in alluminio e vetro

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e legno e vetro (impellicciati) nella media 

*manto di copertura:* realizzato in eternit con coibentazione in non rilevata. DA RIMUOVERE QUANTO PRIMA mediocre 

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in non accertata , il rivestimento è realizzato in intonaco plastico e/o intonaco rustico al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica nei vani a giorno e nei servizi (soggiorno e disimpegni in parquet in legno) nella media 

*plafoni:* realizzati in intonaco a civile nella media 

*portone di ingresso:* a due ante in ferro-alluminio e vetro stampato realizzato in ferro e vetro , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico e/o intonaco rustico al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in vani a giorno e vani notte realizzato in intonaco a gesso e parte con rivestimento in legno al di sotto della media 

*scale:* centrale a due rampe con rivestimento in marmo nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile al di sotto della media 

*termico:* caldaia autonoma con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio e/o ghisa conformità: non rilevabile. l'impianto non è più utilizzato da tempo dagli attuali occupanti mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in tubazioni , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile al di sotto della media 

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato al di sotto della media 

*copertura:* a falde costruita in legno e/o latero cemento. si rammenta la presenza dell'eternit al di sotto della media 

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato nella media 

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente (è presente il corrimano) al di sotto della media 

*solai:* soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele nella media 

*strutture verticali:* costruite in pilastri in c.a. e murature in blocchi di laterizio al di sotto della media 

*travi:* costruite in cemento armato nella media 





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento - Slp complessiva lorda commerciale	310,00	x	100 %	=	310,00
balconi	55,00	x	40 %	=	22,00
<b>Totale:</b>	<b>365,00</b>				<b>332,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", ove le stesse indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i € 500,00 / 700,00 (su base della superficie lorda commerciale) e per il periodo di riferimento odierno.

Occorre anche ricordare la necessità di addivenire ad una modifica dell'immobile circa parte delle finiture interne, gli impianti e la copertura (PRESENZA DI ETERNIT) e pertanto, in rispetto a questi particolari, i relativi valori ricercati e estrapolati sono i seguenti, estremamente prossimi alla realtà dell'immobile: € 500,00 / 700,00 per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita all'anno passato, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, gli stessi valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.



Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra € 500,00 e € 600,00.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari registra, purtroppo, un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Somma Lombardo, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione, ben servita dalle infrastrutture principali e secondarie in Somma Lombardo (accesso diretto dalla SS del Sempione).

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza mista (produttiva / artigianale e residenziale), nello specifico il Lotto ricade, nel vigente P.g.t. di Somma Lombardo, in zona di "ambitiproduttivi".

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna).
- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture del corpo di fabbrica (vedasi impianto di riscaldamento a gas non più funzionante da diverso tempo).
- ***Ai fini della presente relazione si deve tener conto che l'appartamento qui trattato può essere considerato solo ed esclusivamente parte integrante della proprietà immobiliare urbana interessata dal pignoramento; il lotto è uno solo e, per quanto di ns. competenza, è estremamente controproducente, anche sotto l'aspetto puramente economico e di appetibilità comm.le, separare le due entità (produttivo e residenza), proprio per la loro conformazione, localizzazione e consistenza.***



Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale “ragguagliata” di mercato del bene oggetto di stima in **€ 500,00** (Euro cinquecento/00).

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra e, in ultimo, una corretta “elaborazione economica” delle superfici lorde è pari a:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 332,00 x 500,00 = **166.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 166.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 166.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all’indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l’esperienza dimostra che le fonti d’informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo “indirette”, ove le stesse indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i

. € 200,00 / 300,00 (su base della superficie lorda commerciale) e per il periodo di riferimento odierno.

Occorre anche ricordare la necessità di addivenire ad una modifica dell’immobile circa parte delle finiture interne, gli impianti e la copertura (PRESENZA DI ETERNIT) e pertanto, in rispetto a questi particolari, i relativi valori ricercati e estrapolati sono i seguenti, estremamente prossimi alla realtà dell’immobile:

. € 200,00 / 400,00 per il periodo di riferimento odierno.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell’equità e della comparazione, che l’ubicazione dell’immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l’area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita all’anno passato, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, gli stessi valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione “diretta” del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato “direttamente” e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra € 200,00 e € 400,00.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione



- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi, cantine e area esterna) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari registra, purtroppo, un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Somma Lombardo, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione, ben servita dalle infrastrutture principali e secondarie in Somma Lombardo (accesso diretto dalla SS del Sempione).

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza mista (produttiva / artigianale e residenziale), nello specifico il Lotto ricade, nel vigente P.g.t. di Somma Lombardo, in zona di "ambitiproduttivi".

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna).
- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture del corpo di fabbrica.

**Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale "ragguagliata" di mercato del bene oggetto di stima in € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00) per quanto riguarda la parte produttiva in generale (n. 7931 SUB. 3 DEL FG. SO/4) e in € 500,00 (Euro cinquecento/00) per la porzione abitativa (n. 7931 SUB. 3 DEL FG. SO/4).**

**Si ritiene di evidenziare che il valore calcolato è nettamente inferiore al valore fiscale/catastale deducibile dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Varese che, complessivamente stima in € 1.924.142,00 il relativo valore "fiscale" del bene immobiliare della presente perizia (capannone € 28.347,00 x 50 x 1,20 x 1,05 + appartamento € 1.097,47 x 100 x 1,20 x 1,05). All'uopo occorre evidenziare che, come spesso accade, i valori catastali sono estremamente ridotti per le unità a destinazione residenziale e, di contro, estremamente alti per le unità produttive o similari. Per i tecnici del settore è un'affermazione nota a tutti e, nel ns. caso qui trattato non fa eccezione. Inoltre i valori degli immobili produttivi, in questi ultimi anni, hanno subito, in via generale, un abbassamento consistente dovuto, appunto, dall'andamento generale dell'economia "produttiva" dell'intero settore, pur rimanendo invariato il dato catastale/fiscale. Resta pertanto confermato il valore comm.le odierno come esposto nella presente relazione.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate / Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Somma Lombardo



## 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	capannone industriale	4.098,30	0,00	1.024.575,00	1.024.575,00
B	appartamento	332,00	0,00	166.000,00	166.000,00
				<b>1.190.575,00 €</b>	<b>1.190.575,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
sostituzione dell'attuale manto in eternit con lastre grecate e coibentate presenti sul mercato (spess. cm. 5), onnicomprensivo di trasporto alle ppdd e dei relativi oneri, carico e scarico del vecchio e nuovo materiale (Ditta specializzata / eternit	-140.000,00
chiusura con muratura in blocchi dell'apertura di collegamento del sottotetto della palazzina uffici posta sul fronte Nord/Est, ogni onere murario compreso	-3.000,00
	<b>143.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Come già accennato sopra, la quota è relativa alla piena proprietà dell'intero (1/1); eventuali divisioni non possono essere qui valutate, visto la consistenza e la localizzazione dei singoli corpi di fabbrica; stesso concetto per la porzione abitativa posta a piano primo del corpo centrale che risulterebbe praticamente incredibile proprio per la sua localizzazione all'interno del complesso, quest'ultimo dotato - attualmente - da un unico accesso dalla SS 33 del Sempione (Via Mazzini 77/79). Inoltre è ritenuto controproducente, in merito all'attuale appetibilità del medesimo bene immobiliare, un frazionamento in più parti del complesso (sia per la parte produttiva che per la parte residenziale).



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 74.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 973.075,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 48.653,75</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 924.421,25</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 924.421,25</b>

PER QUANTO RIGUARDA IL PRESENTE AGGIORNAMENTO DELLA PRECEDENTE PERIZIA, VISTO I LUOGHI E IL LORO STATO CONSERVATIVO E CONSISTENZA ED IL BREVE LASSO TEMPORALE TRASCORSO, SI CONFERMANO I VALORI PRECEDENTEMENTE ESPOSTI PER L'INTERO.

data 19/07/2023

il tecnico incaricato  
Emilio Italo Fiorin

