

fornite su supporto informatico dallo studio di Architettura con programma ministeriale Doc.Fa 4.04 e presentazione telematica all'Agenzia del Territorio di Varese.

Importo complessivo €. 1.500,00, oltre ad iva ed oneri.

Diritti di presentazione per n. 2 u.i. a categoria speciale €. 200,00

- Deposito Comunicazione di Inizio Lavori Certificata senza opere, CILA.

Importo complessivo €. 2.500,00, oltre ad iva ed oneri.

Diritti di segreteria presentazione €. 75,00

Totale sopra esposto: €. 4.275,00, oltre ad iva ed oneri.

L'iter amministrativo sopra esposto è da verificare con gli uffici comunali competenti.

Alleghiamo nuovamente l'ipotesi di suddivisione in due lotti chiesta durante l'udienza del 10/10/2017, ulteriormente rivista e aggiornata a seguito dell'ultimo quesito di luglio 2020. Quanto precedentemente trasmesso è da ritenersi comunque una soluzione percorribile.

Perciò si trasmette:

- ipotesi divisione immobile in due lotti;
- schemi delle divisioni ipotizzate.

Come richiesto dall'illustrissimo giudice ho ipotizzato la suddivisione del fabbricato oggetto di perizia in due lotti .

L'immobile è facilmente divisibile dal punto di vista edile, infatti con la creazione di pochi muri in realizzati in corrispondenza di alcune porte esistenti, si vengono a creare due strutture che avranno parte uffici e parte spazio produttivo, ma con un rapporto diverso: l'unità A avrà più superficie produttiva e meno superficie ad ufficio, fatta salva la possibilità di convertire quella residenziale.

L'unità B avrà meno superficie produttiva e più superficie ad ufficio, avendo in uso esclusivo il secondo piano.

Con questa soluzione si è pensato di ridurre al minimo la realizzazione dei divisori murari, e mantenere la scala che dal piano primo conduce al secondo.

L'unità A avrà in più due alloggi, uno al piano terreno e uno al piano primo, che potranno essere utilizzati come alloggio del custode o di servizio alla proprietà, o nel caso necessitassero maggiori spazi destinati ad ufficio, si potranno eventualmente trasformare in ufficio, mediante un cambio d'uso.

Nell'unità A si dovrà prevedere la realizzazione di un ascensore che metta in comunicazione i vari livelli, e si dovrà modificare l'ingresso per renderlo adeguato all'utilizzo anche per persone disabili, realizzando una rampa con pendenza adeguata che colleghi il livello stradale con quello del piano terreno degli uffici che è rialzato di 9 gradini.

Si dovranno inoltre compartimentare le due strutture per renderle autonome e a norma dal punto di vista prevenzione incendi.

Poiché, come già evidenziato nella perizia l'impianto meccanico e di ricambio d'aria è un



- unità B formata da metri quadrati 1436 con destinazione uffici, metri quadrati 3.389 con destinazione produttivo.

| | | |
|----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Unità' A | | |
| SUPERFICIE UFFICI | 364,00 x 585,00 € = | 212.940,00 € |
| ALLOGGIO DEL CUSTODE | 166,00 x 750,00 € = | 124.500,00 € |
| PRODUTTIVO | 4153,00 x 470,00 € = | 1.951.910,00 € |
| ESTERNI | 1.495,00 x 10 % x 470,00 € = | 70.265,00 € |
| TOTALE | | 2.359.615,00 € |

| | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------------|
| Unità' B | | |
| SUPERFICIE UFFICI | 1436,00 x 585,00 € = | 840.060,00 € |
| PRODUTTIVO | 3.389,00 x 470,00 € = | 1.592.830,00 € |
| ESTERNI | 2.381,00 x 10 % x 470,00 € = | 111.907,00 € |
| TOTALE | | 2.544.797,00 € |

Il valore dell'immobile, se fosse stato venduto in unica soluzione, era stato stimato in € 4.608.329,00, decurtato l'importo dei lavori necessari per la divisione, diventa € 3.988.479,00.

| | |
|--|----------------|
| Unità' A | |
| TOTALE | 2.359.615,00 € |
| TOTALE DEDOTTO DI SPESE PER DIVISIONE (-309.925,00€) | 2.049.690,00 € |
| Unità' B | |
| TOTALE | 2.544.797,00 € |
| TOTALE DEDOTTO DI SPESE PER DIVISIONE (-309.925,00€) | 2.234.872,00 € |

Per il calcolo dei valori delle due unità ho utilizzato il seguente criterio:
 ho considerato i prezzi al metro quadrato utilizzati per la perizia consegnata in data 17/07/017, e ho determinato il valore delle due unità senza ipotizzare alcuna opera necessaria alla divisione. Successivamente ho decurtato ad ogni unità la metà del costo necessario per la suddivisione raggiungendo in questo modo i due valori ai quali potranno essere messi all'asta i due lotti.

Agli importi sopra determinati, rispettivamente per le unità A ed unità B, dovrà essere detratto di un importo pari al 15%, corrispondente ad eventuali vizi occulti e alle opere di adeguamento sismico.

La valutazione complessiva dell'unità A sarà dunque di 2.049.690,00 € meno 15% pari a 307.453,50 € per un totale di 1.742.236,50 €.





La valutazione complessiva dell'unità B sarà 2.234.872,00 € meno 15% pari a 335.230,80 € per un totale di 1.899.641,20 €.

A seguito delle divisioni ipotizzate devono essere regolamentate le condizioni per eseguire i lavori in funzione della vendita separata dei due lotti, perché o vengono venduti contemporaneamente, in modo da dividere equamente le spese, oppure il primo acquirente dovrebbe sostenere tutte le spese necessarie per la divisione sia dell'immobile sia degli impianti (tralasciando eventualmente solo quelle afferenti all'altro lotto, come per esempio la realizzazione dell'ascensore), con l'impegno scritto che gli vengano rimborsate alla vendita del lotto confinante.

Varese, 19/12/2020

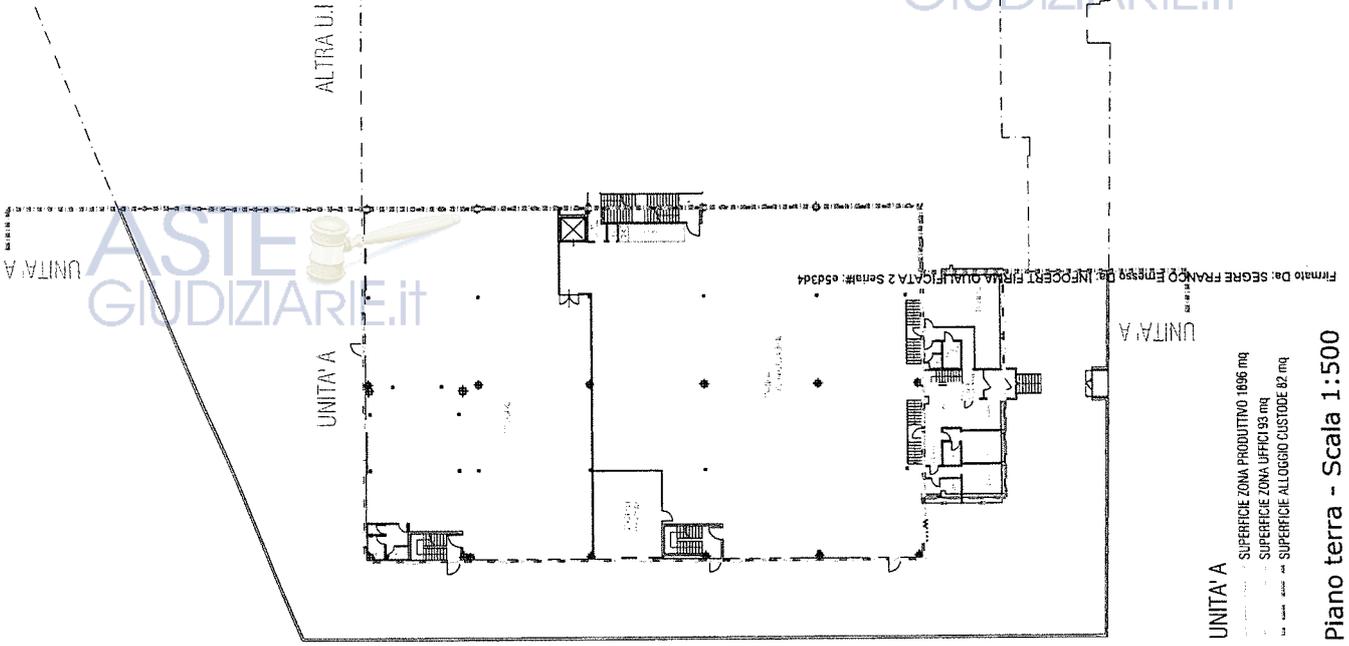
In fede

Il perito Arch. Franco Segre

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Giudice: Dr. F. D'Angelo
Perito: Arch. Franco Segre

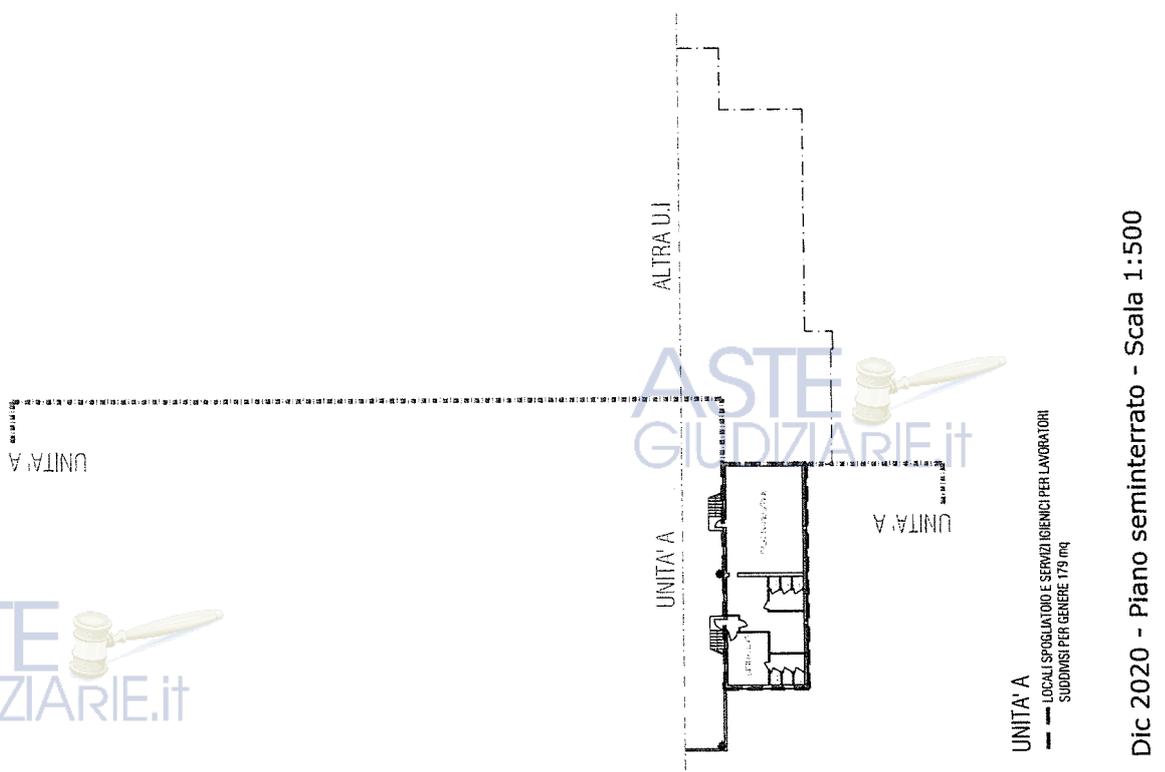




UNITA' A

- - - - - SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1896 mq
- - - - - SUPERFICIE ZONA UFFICI 93 mq
- - - - - SUPERFICIE ALLOGGIO CUSTODE 82 mq

Piano terra - Scala 1:500



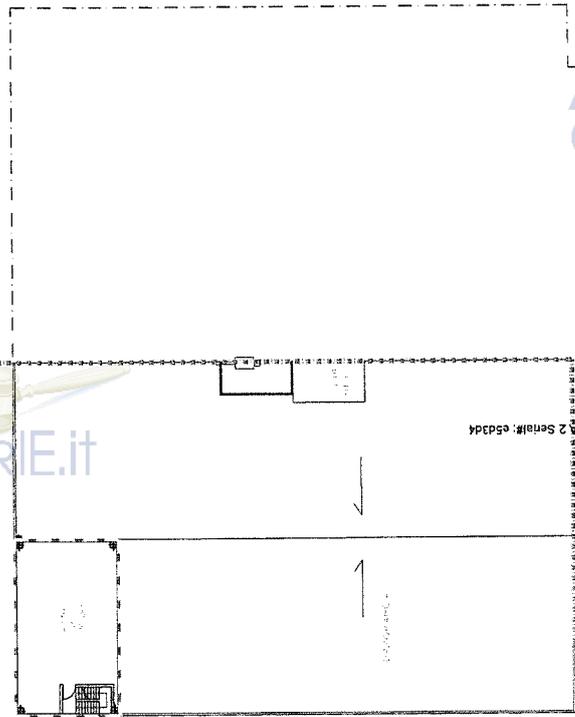
UNITA' A

- - - - - LOCALI SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI PER LAVORATORI
- - - - - SUDDIVISI PER GENERE 179 mq

Dic 2020 - Piano seminterrato - Scala 1:500

ALTRA U.I.

UNITA' A



Emesso Da: SEGRE.FRANCO Emesso Da: INFOCERT.FIRMA/QUALIFICATA 2 Senah: e5d3d4

SUPERFICIE MISURA PIANO SECONDO 210 mq

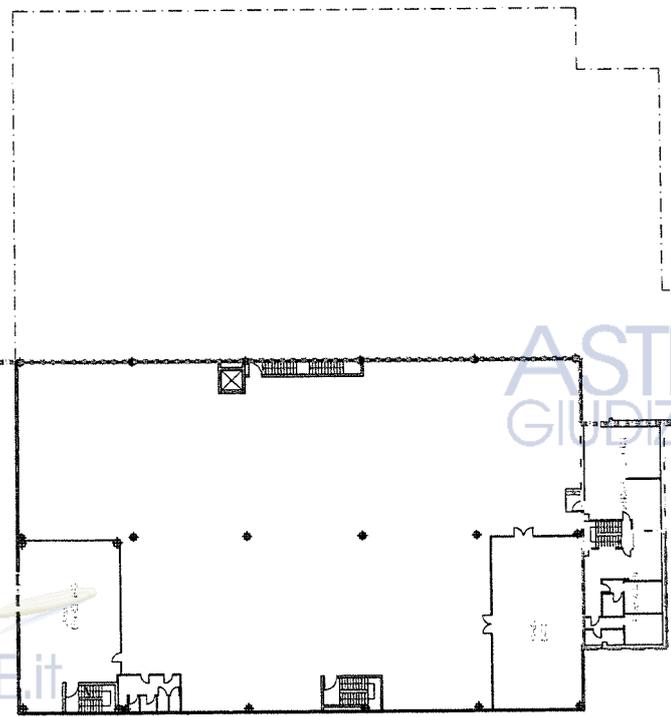
UNITA' A

Piano secondo - Scala 1:500

ALTRA U.I.

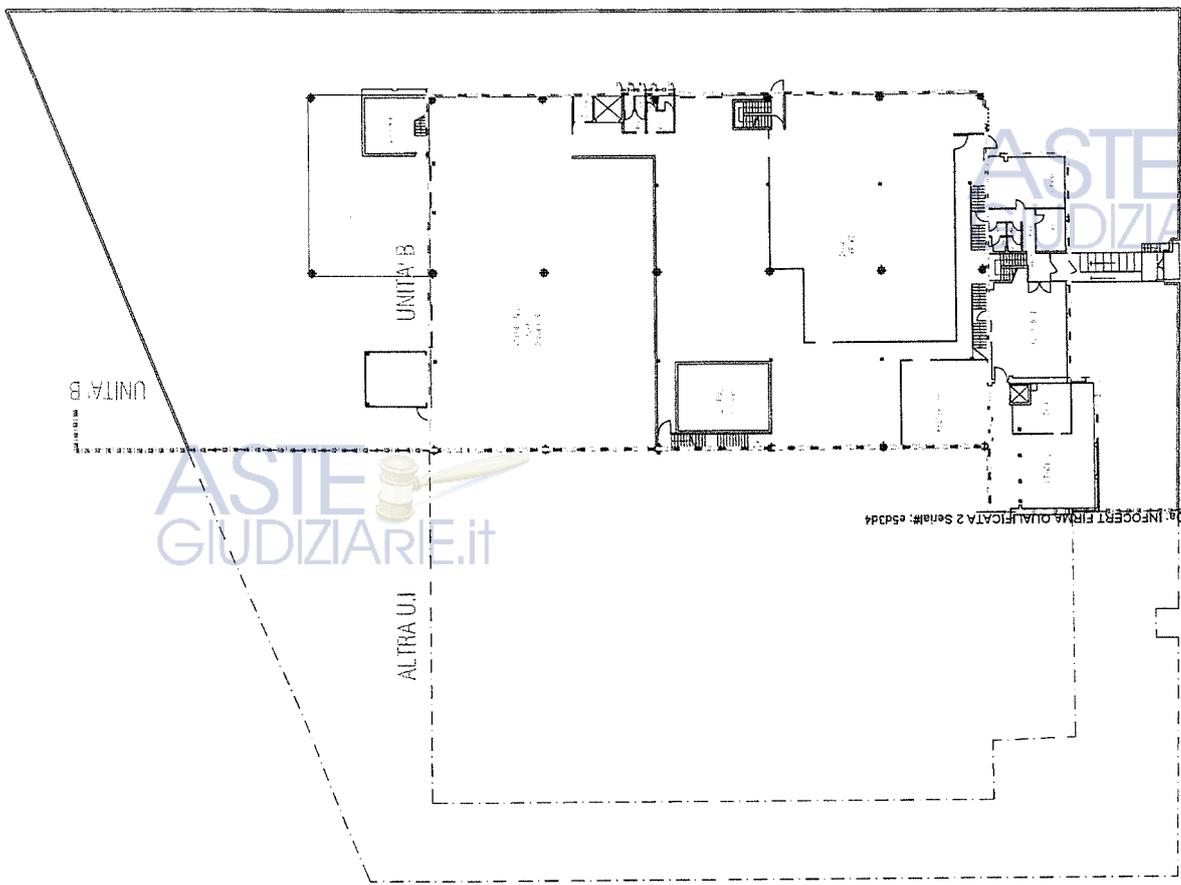
UNITA' A

UNITA' A



UNITA' A
SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1896 mq
SUPERFICIE ZONA UFFICI 92 mq
SUPERFICIE ALLOGGIO CUSTODE 84 mq

Piano primo - Scala 1:500

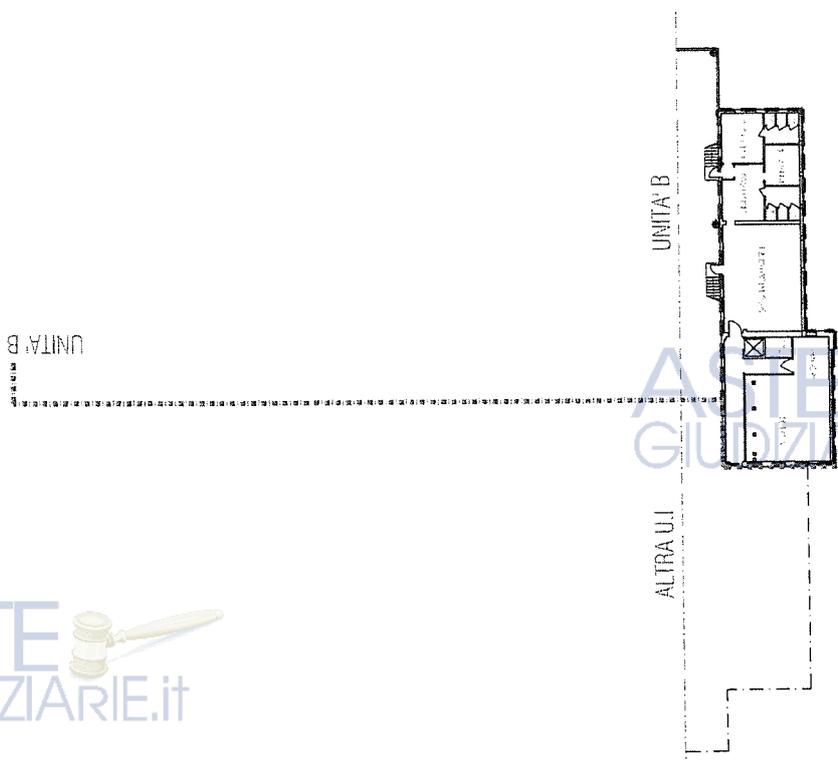


Firmato Da: SEGRE FRANCO P. Firmato Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d3d4

UNITA' B
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1836 mq
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 312 mq

Piano terra - Scala 1:500

ASTE GIUDIZIARIE.it

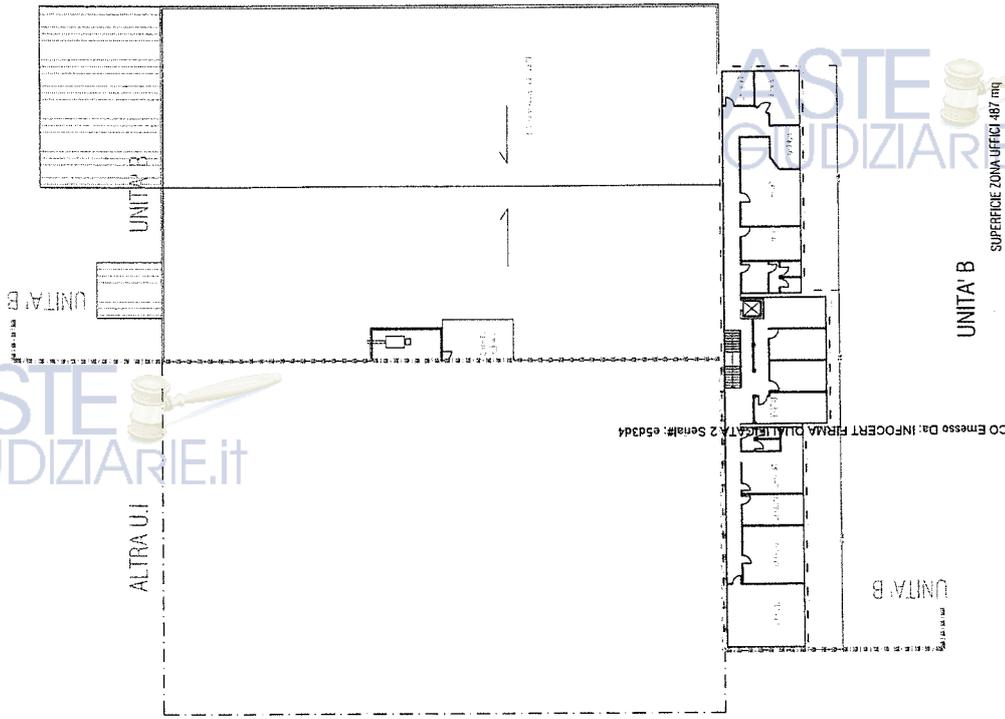


UNITA' B
 LOCALI SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI PER LAVORATORI
 SUDDIVISI PER GENERE 316 mq

Piano seminterrato - Scala 1:500

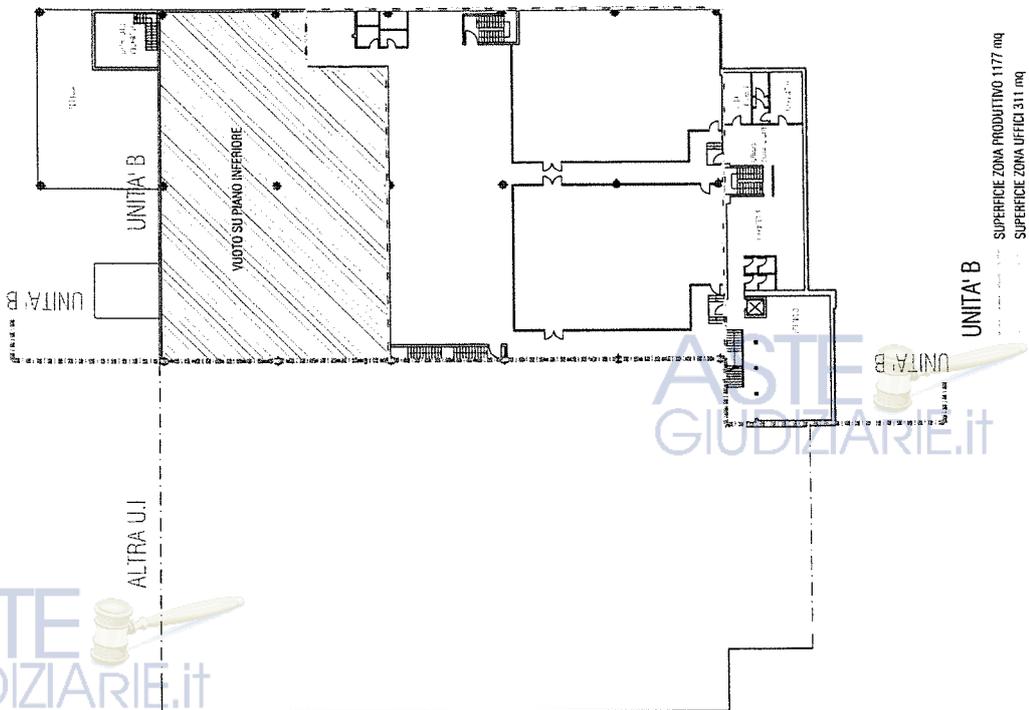
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Piano secondo - Scala 1:500

ASTE GIUDIZIARIE.it



Piano primo - Scala 1:500

**Direzione Provinciale
di Varese**
Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 26/07/2021
Ora: 10.22.22
pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: VA0083661

Codice di Riscontro: 0002E886X

Operatore: MNTSNT

Comune di VEDANO OLONA (Codice: C9ID)

Ditta n.: 1 di 1

Unità a destinazione ordinaria n.: -

Unità in variazione n.: -

Unità a dest.speciale e particolare n.: 2

Unità in costituzione n.: 3

Beni Comuni non Censibili n.: 1

Unità in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: DIVISIONE

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
|-------|-----|---------|--------|--------|------|------------------------------|----|------|-----|-------|----------|-----------|-----|
| 1 | S | | 8 | 6609 | 504 | | | | | | | | |
| 2 | C | | 8 | 6609 | 505 | VIA OLONA n. 4, p. T | | | | | | 0,00 | |
| 3 | C | | 8 | 6609 | 506 | VIA OLONA n. 4, p. T-1, 2-SI | U | D01 | | | | 31.991,22 | |
| 4 | C | | 8 | 6609 | 507 | VIA OLONA n. 4, p. T-1, 2-SI | U | D01 | | | | 36.256,52 | |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

| Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 | | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------|---------------------------|----|------------------------|-------------------------------|------|
| Tipo Mappale n. | del | Unita' | a destinazione ordinaria | n. | Unita' in soppressione | n. | 1 |
| | | | speciale e particolare | n. | in variazione | n. | 2 |
| | | | beni comuni non censibili | n. | in costituzione | n. | 3 |
| Causali: divisione | | | | | | | |
| Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 19/07/2021 | | | | | | | |
| Documenti allegati: | Mod. 1N parte I | n. | Mod. 2N parte I | n. | 2 | planimetrie | n. 2 |
| | Mod. 1N parte II | n. | Mod. 2N parte II | n. | 2 | pagine elaborato planimetrico | n. 2 |
| Preallineamento | Volture | n. | Variazioni | n. | Accatastamenti | | n. |
| | Unita' afferenti con intestati | n. | Unita' afferenti | n. | | | |

| Quadro U Unita' Immobiliari | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------------|-------|------|--------|---------------------------|-----|------|--------|------------------------------|------|------------|----------|-------------|----------------------|---------------|-------|----------------|
| Riferimenti Catastali | | | | | Utilita' Comuni Censibili | | | | Dati di Classamento Proposti | | | | | | | | |
| N. | Part. spec. | Oper. | Sez. | Foglio | Particella Sub. | Op. | Sez. | Foglio | Particella Sub. | Z.C. | Cat. Piano | Cl. | Cons. Scala | Superf. cat. Interno | Rendita Lotto | 1N/2N | Plan. Edificio |
| 1 | | S | | 8 | 6609 504 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | BCNC | C | | 8 | 6609 505 | | | | | | | | | | | | |
| | via olona | 4 | | | | | | | | | | T | | | | | |
| 3 | | C | | 8 | 6609 506 | | | | | U | D/1 | 0301 | | 31.991,22 | | SI | SI |
| | via olona | 4 | | | | | | | | | | T-1 2-S1 | | | | | |
| 4 | | C | | 8 | 6609 507 | | | | | U | D/1 | 0301 | | 36.256,52 | | SI | SI |
| | via olona | 4 | | | | | | | | | | T-1 2-S1 | | | | | |

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

la variazione si rende necessaria al fine della suddivisione del bene che sara' oggetto di trasferimento giudiziale nell'iter del procedimento rg 293/2016 della societa' liquidazione. il docfa e' firmato dal dott. erik mira in qualita' di curatore della societa'.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

MIRA ERIK
quale soggetto obbligato, residente in

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: **Geom. SEGATO GUIDO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VARESE n. 02965
Codice Fiscale: **SGTGDU75D11L682E**

| | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Riservato all'Ufficio | Data _____ | Protocollo _____ |
| Verifica eseguita in data | Eseguita la registrazione | Notifica eseguita in data |
| _____ | _____ | _____ |
| l'incaricato | l'incaricato | l'incaricato |

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

| Rif. (3) | Natura (4) | Descrizione (5) | Consistenza m ² - m ³ | Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6) | Valori Complessivi € |
|----------|------------|---------------------|--|---|-------------------------|
| 1 | C | SPOGLIAT.-SERV. PS1 | 178 | 385,00 | 68.530 |
| 2 | C | UFFICI-SERV. P.T-P1 | 352 | 385,00 | 135.520 |
| 3 | C | CAPANNONE PT-P1 | 3.790 | 200,00 | 758.000 |
| 4 | C | LOCALE P.2 | 180 | 220,00 | 39.600 |
| 5 | C | BASAM. P.2 | 50 | 150,00 | 7.500 |
| 6 | S | AREA EDIF. SLP | 4.500 | 26,00 | 117.000 |
| 6 | S | AREA PERTINENZ. | 1.501 | 6,50 | 9.757 |
| C4 | E | SPESE TECNICHE | 1 | 51.109,00 | 51.109 |
| C5 | E | O. CONC. DI URB. | 1 | 51.109,00 | 51.109 |
| C6 | E | ONERI FINANZIARI | 10 | 17.322,23 | 173.222 |
| P | E | PROFITTO PROM. | 10 | 18.821,38 | 188.214 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1), PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc...)

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 1.599.561,0 RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = Va € 1.599.561,0 X 0,0200 (r) = € 31.991,2 c.t. = € 31.991,22

- (3) richiamare i riferimenti planimetrici;
- (4) inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se costruzioni, "E" se elementi strutturalmente connessi;
- (5) descrivere sommariamente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza. Es. Tettoia in ferro (m²); Piazzale asfaltato (m²); Vasca in c.a. (m³)
- (6) i valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.

| | | | |
|----------------------|----------------|------------------------|------------------|
| IL TECNICO | IL DICHIARANTE | Riservato all' Ufficio | Partita n. _____ |
| data _____ | data _____ | Prot. n. _____ | Busta n. _____ |
| Firma e timbro _____ | Firma _____ | L' incaricato _____ | |

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA**

| | |
|--|--|
| A Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale _____ Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: _____ | G Caratteristiche Costruttive <input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____ |
| B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area Sez. _____ Foglio <u>8</u> Particella <u>6609</u> sub. <u>506</u> Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____ | H Copertura <input checked="" type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Piana <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno <input checked="" type="checkbox"/> Altro <u>PANNELLI METALLICI DI COPERTUR</u> |
| C Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area <u>EDIFICIO PRODUTTIVO-LOGISTICA</u> | I Altri Elementi Costruttivi e di Finitura Solai <u>PREFABBRICATI</u> Tamponature <u>MURATURA</u> Finestre, luci, porte <u>METALLO</u> Pavimentazione prevalente <u>CEMENTO BATTUTO</u> Rifinitura esterna prevalente <u>PANNELLI GRANIGLIA</u> Numero e dotazioni servizi igienici <u>8</u> |
| D Riferimenti Temporal Anno: _____ Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____ | L Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato) Per ricovero provv. di operai m ² _____ Mensa m ² _____ Pronto soccorso m ² _____ Locali di ritrovo m ² _____ Direzione tecnica m ² _____ Custodia m ² _____ Direzione amministrativa m ² _____ (altro) m ² _____ |
| E Elementi strutturalmente connessi <u>IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO SANITARIO, RISCALDAMENTO E ANTINCENDIO</u> | M Dati Metrici Piani fuori terra n. <u>3</u> Piani entro terra o seminterrati n. <u>1</u> Superficie coperta m ² <u>2071</u> Superficie totale sviluppata (lorda) m ² <u>4500</u> Volume totale (v.p.p.) m ³ <u>19630</u> |
| F Notizie Particolari _____ _____ _____ | Riservato all'Ufficio _____ Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____ |
| IL TECNICO _____ IL DICHIARANTE _____ data _____ data _____ Firma e timbro _____ Firma _____ | |

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato
C.T. Sez. _____ foglio 8 ple. 6609
C.E.U. Sez. _____ foglio 8 pla. 6609 sub 507

B | Riferimenti Temporal (1)
Anno:
Di costruzione 2001 Di ristrutturazione totale _____

C | Azienda (2)
EDIFICIO PRODUTTIVO E LOGISTICA
Articolata in n. 1 fabbricati
Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria

D | Collegamenti con Infrastrutture
Serviti da:
 Raccordo ferroviario
 Autostrada a Km. 3 con svincolo riservato
 Strade principali a Km. 1
 Scalo marittimo
 Scalo aeroportuale
 Altro _____

E | Elementi generali strutturalmente connessi
 Depurazione nell'azienda
consortile
 Abbattimento fumi
 Antincendio Uscite di sicurezza
Scale di emergenza
 Anti - intrusione con : _____
 Altro _____

F | Sistemazioni Esterne
1. PAVIMENTAZIONI
Piazzali ASFALTO
Parcheggi _____
2. SPAZI A VERDE
3. RECINZIONI
Altezza media _____ cm. 200
Realizzata in MURETTO E CANCELLATA
4. ACCESSO CUSTODITO CON:
5. ALTRO

G | Dati Metrici Totali dell' Azienda
1. AREA TOTALE LORDA m² 4.514
della quale - coperta (escluso tettoie) m² 2.277
- tettoie m² 167
- deposito materiali, vasche, ecc. m² _____
- passaggi e piazzali di manovra m² 2.070
- parcheggio: m² _____ posti n. _____
- a verde m² _____
2. VOLUME TOTALE: m³ 23.725

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello
(2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.

Firmato Da: SEGRE FRANCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d3d4

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

mod. 2NB - parte II

| | |
|--|---|
| <p>A Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area</p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale _____</p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: _____</p> | <p>G Caratteristiche Costruttive</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</p> <p><input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____</p> |
| <p>B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area</p> <p>Sez. _____ Foglio <u>8</u> Particella <u>6609</u> sub. <u>507</u></p> <p>Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____</p> | <p>H Copertura</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro</p> <p><input type="checkbox"/> Piana <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato</p> <p><input type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi</p> <p><input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Altro <u>PANNELLI METALLICI</u></p> |
| <p>C Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area</p> <p><u>EDIFICIO PRODUTTIVO-LOGISTICA</u></p> | <p>I Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</p> <p>Solai <u>PREFABBRICATI</u></p> <p>Tamponature <u>MURATURA</u></p> <p>Finestre, luci, porte <u>METALLO</u></p> <p>Pavimentazione prevalente <u>CEMENTO BATTUTO</u></p> <p>Rifinitura esterna prevalente <u>PANNELLI PREFABBR.</u></p> <p>Numero e dotazioni servizi igienici <u>8</u></p> |
| <p>D Riferimenti Temporal</p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____</p> | <p>L Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</p> <p>Per ricovero provv. di operai m² _____ Mensa m² _____</p> <p>Pronto soccorso m² _____ Locali di ritrovo m² _____</p> <p>Direzione tecnica m² _____ Custodia m² _____</p> <p>Direzione amministrativa m² _____ (altro) m² _____</p> |
| <p>E Elementi strutturalmente connessi</p> <p><u>ELETTRICO, IDRICO ANITARIO, RISCALDAMENTO E ANTINCENDIO.</u></p> | <p>M Dati Metrici</p> <p>Piani fuori terra n. <u>3</u></p> <p>Piani entro terra o seminterrati n. <u>1</u></p> <p>Superficie coperta m² <u>2444</u></p> <p>Superficie totale sviluppata (lorda) m² <u>4781</u></p> <p>Volume totale (v.p.p.) m³ <u>23725</u></p> |
| <p>F Notizie Particolari</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> | <p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p> |
| <p>IL TECNICO _____ IL DICHIARANTE _____</p> <p>data _____ data _____</p> <p>Firma e timbro _____ Firma _____</p> | |

Firmato Da: SEGRE FRANCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d3d4

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

| Comune | | Sezione | | Foglio | | Particella | | Tipo mappale | | del: |
|--|-----------------------|---------|----------|--------|------|-----------------------|--|---|--|----------------|
| VEDANO OLONA | | | | 8 | | 6609 | | | | |
| Sub. | UBICAZIONE via/piazza | n° civ. | Piani | Scala | Int. | Entità di Costruzione | | DESCRIZIONE | | |
| 1 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 2 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 3 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 4 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 5 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 6 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 7 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 501 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 502 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 503 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 504 | | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 505 | via olona | 4 | T | | | | | BCNC COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI (CABINA ELETTRICA E RELATIVA AREA DI ACCESSO) | | |
| 506 | via olona | 4 | T-1-2-S1 | | | | | D1- EDIFICIO PRODUTTIVO E LOGISTICA | | |
| 507 | via olona | 4 | T-1-2-S1 | | | | | D1- EDIFICIO PRODUTTIVO E LOGISTICA | | |
| Protocollo _____ | | | | | | | | | | data _____ |
| IL TECNICO Geom. SEGATO GUIDO | | | | | | | | | | |
| ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VARESE n. 02965 | | | | | | | | | | |
| Codice Fiscale: SGTGDU75D11L682E | | | | | | | | | | _____ |
| | | | | | | | | | | firma e timbro |



ELABORATO PLANIMETRICO | Comillato da: Renato Girio
 Agenzia delle Entrate

ELABORATO REDATTO SU PIU' FOGLI
FOGLIO 1 DI 2

PIANO TERRA



MAPPAL E 2165

MAPPAL E 2164

MAPPAL E 6635

MAPPAL E 6630
505
505

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Nord



ELABORATO REDATTO SU PIU' FOGLI
 FOGLIO 2 DI 2

ASTE GIUDIZIARIE.IT
 PIANO PRIMO

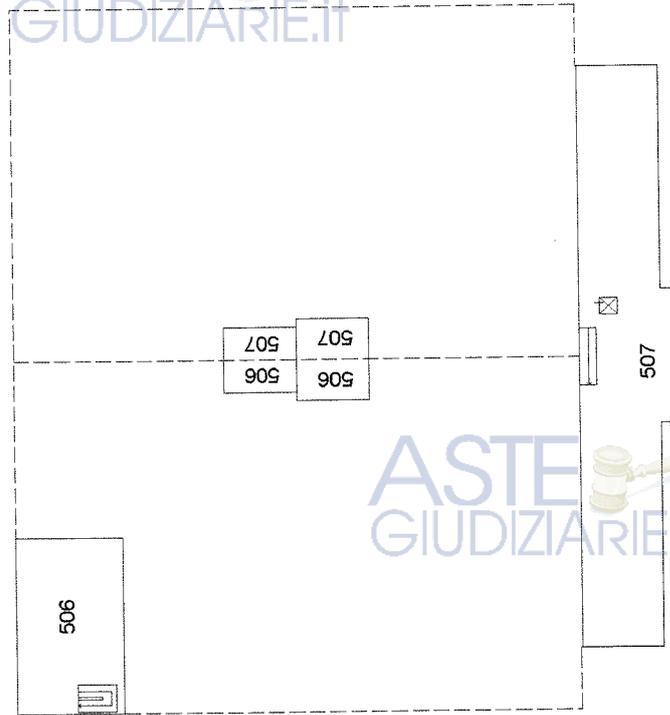
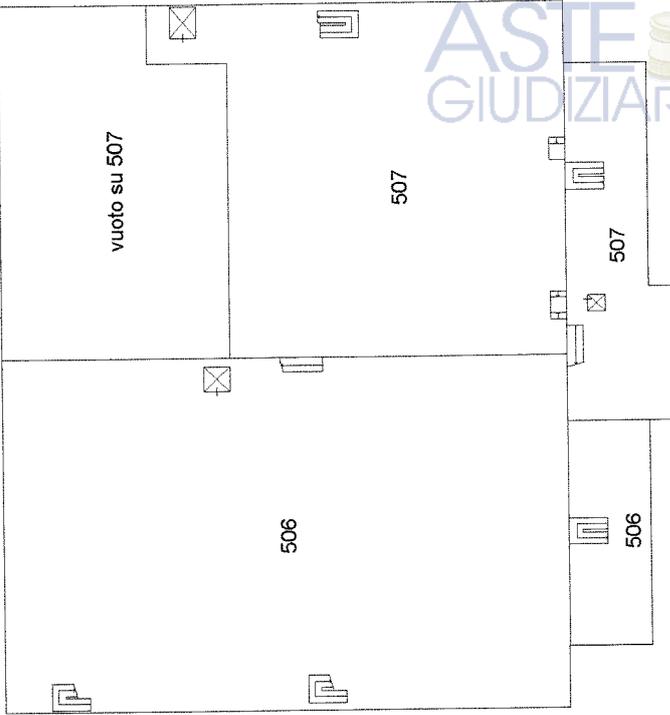
PIANO SECONDO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Nord



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Varese

Dichiarazione sostitutiva n.
 Comune di Veduggio Olona
 Via Olona

Identificativi Catastrali:
 Sezione:
 Foglio: 8
 Particella: 6609
 Subalterno: 506

Completata da:
 Segato Guido
 Iseritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Varese
 N. 02965

Planimetria
 Scheda n. 1
 Scala 1: 500

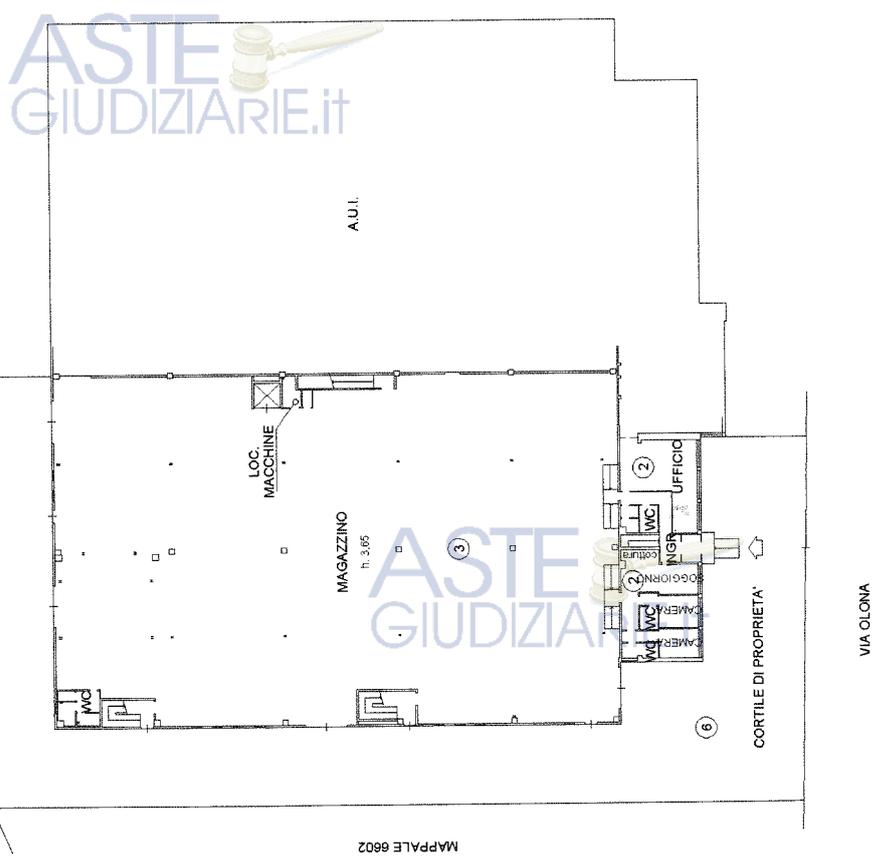
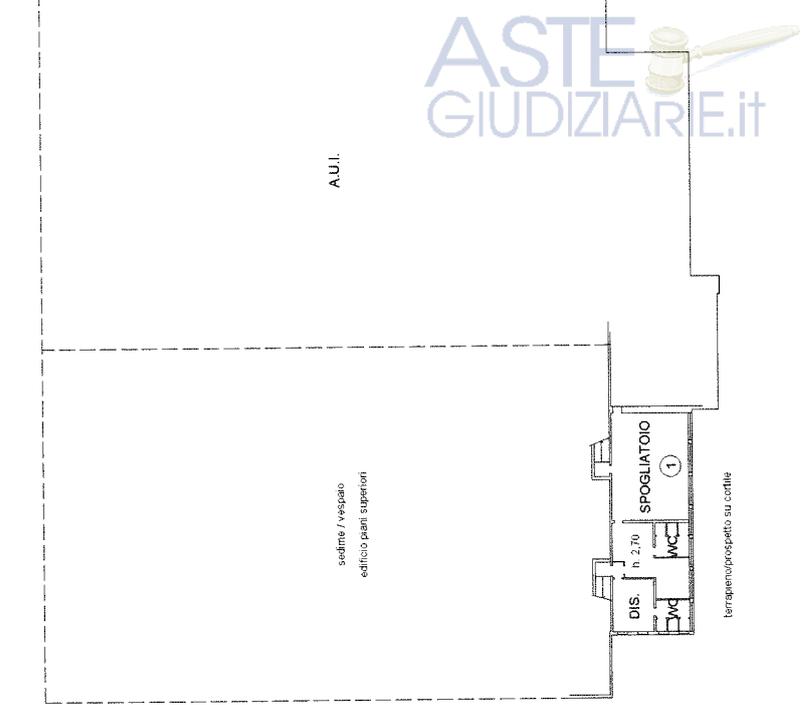
PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI
 FOGLIO 1 DI 2

PIANO TERRA

PIANO INTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n.
Comune di Veduggio Olona
Via Olona

civ. 4

Identificativi Catastali:
Sezione: 8
Foglio: 8
Particella: 6609
Subalterno: 506

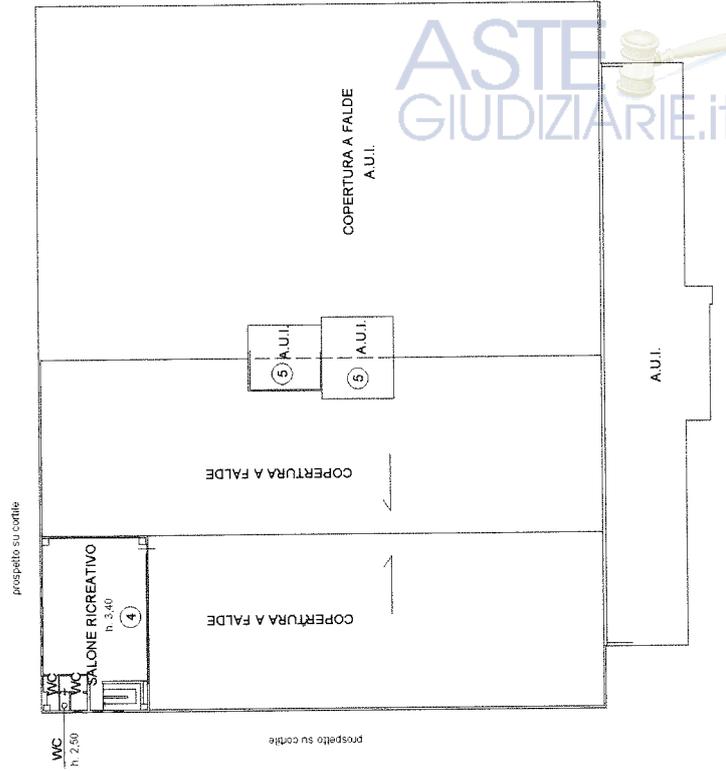
Compilata da:
Segato Guido
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Varese
N. 02965

Planimetria
Schema n. 2
Scala 1: 500

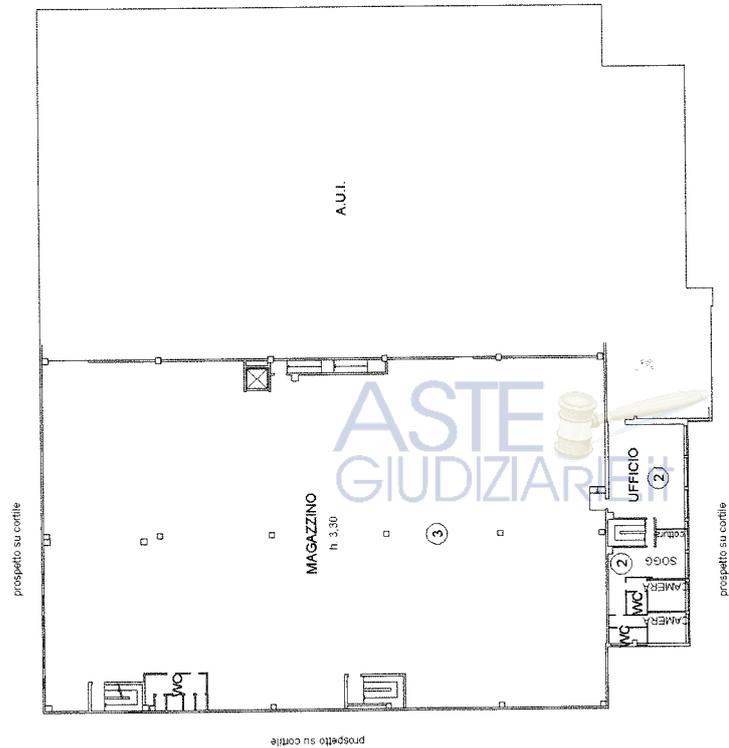
PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI
FOGLIO 2 DI 2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Planimetria
Schema n. 1
Scala 1: 500

PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI
FOGLIO 1 DI 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA

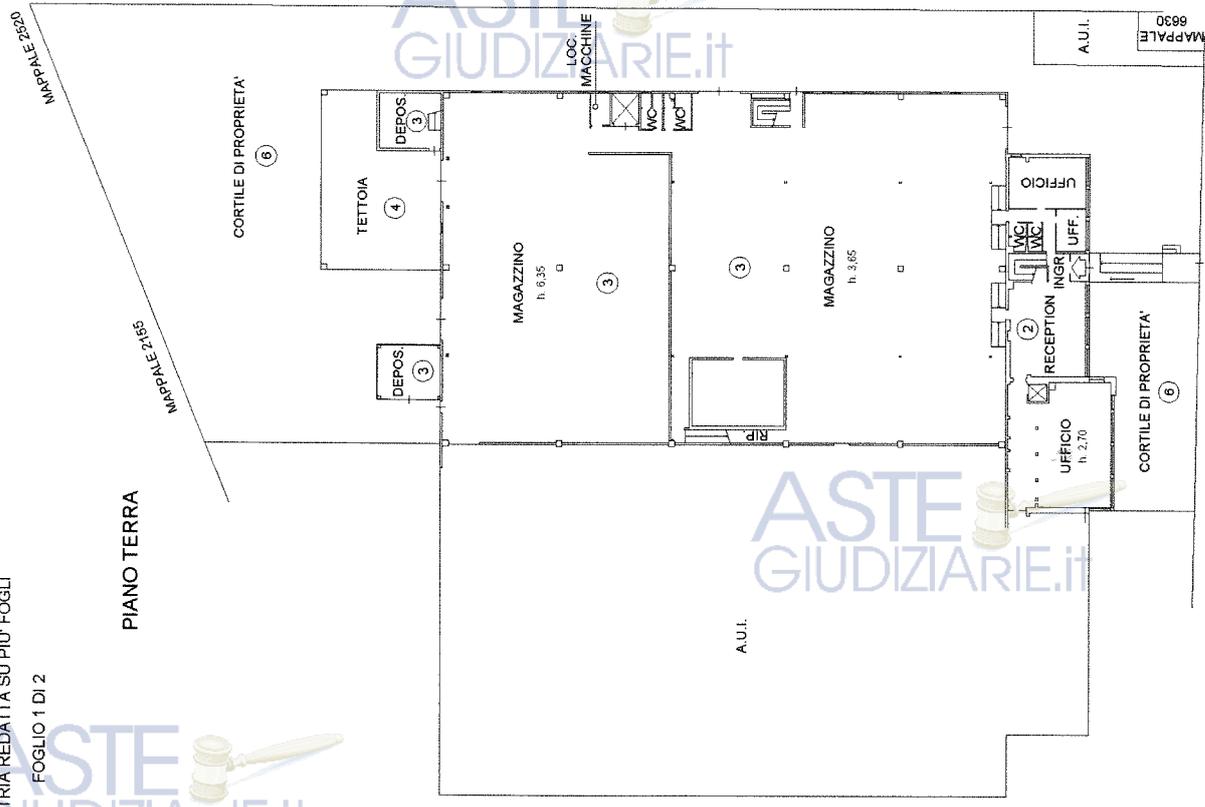
PIANO INTERRATO

MAPPALE 2165

MAPPALE 2164

MAPPALE 6635

MAPPALE 6630



A.U.I.

A.U.I.

sedime / vespaio
edificio piani superiori

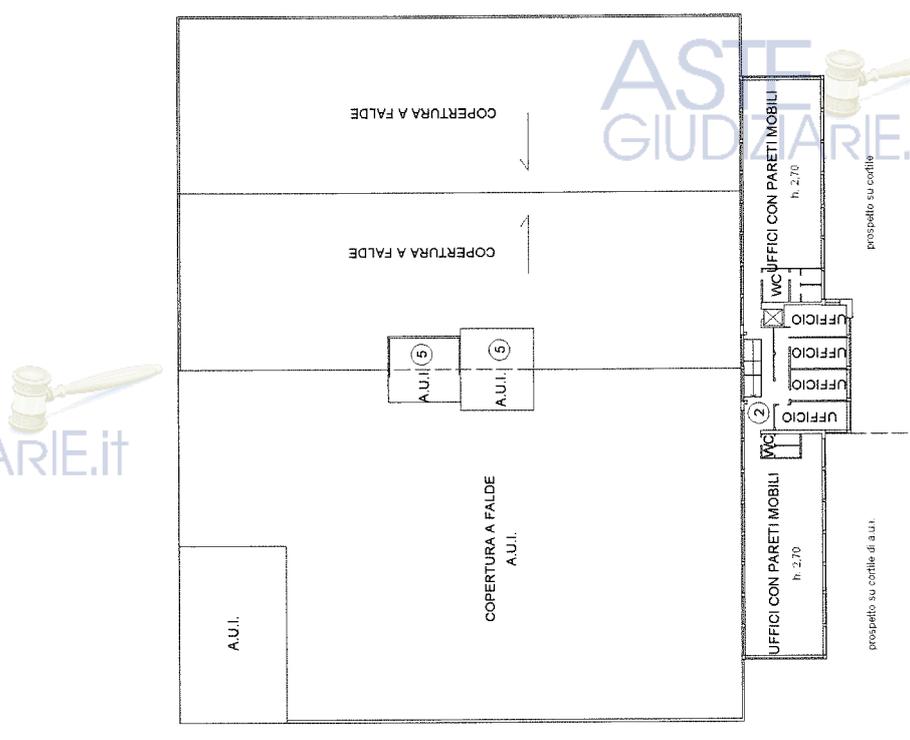
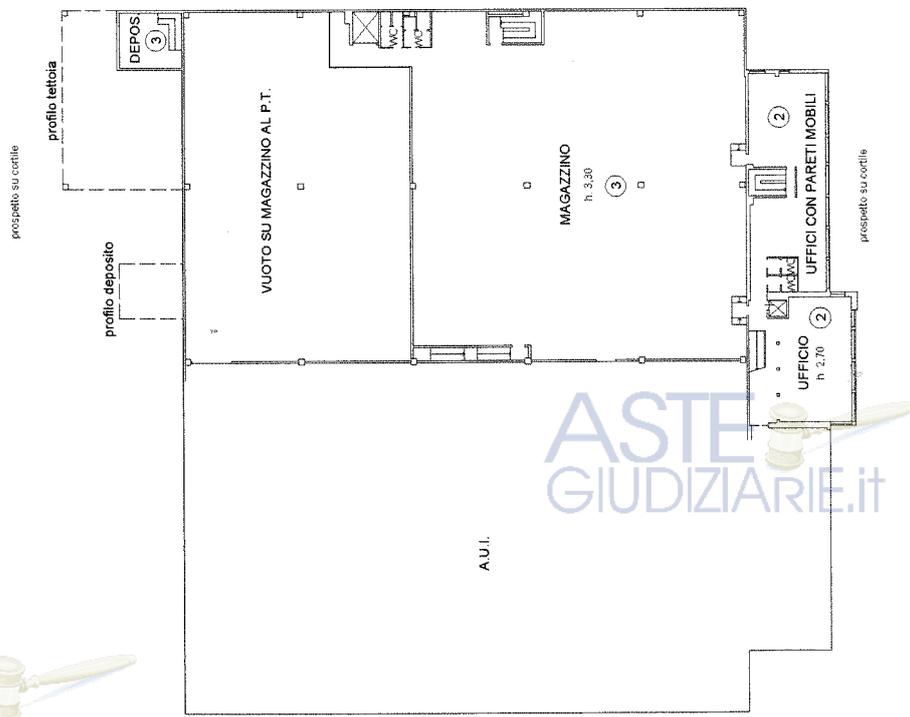
Nord



PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI
 FOGLIO 2 DI 2

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO





TRIBUNALE DI VARESE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



STIMA DI IMMOBILE

RG 293 / 2016

Immobile in Vedano Olona (VA)

Via Olona, 4

Giudice: **Dr. NICOLA COSENTINO**

Esperto Stimatore: **Arch. FRANCO SEGRE**

C.F. SGR FNC 65H29 F205G - P.I. 02430610127

N. 948 dell'Albo CTU del Tribunale di Varese, e N. 1128 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Varese, con studio in p.zza Monte Grappa 12 a Varese, tel.0332280404, fax.0332833903, email: f.segre@studiofrancosegre.it

A seguito dell'integrazione chiesta durante l'udienza del 10/10/2017, si trasmette:

- ipotesi divisione immobile in due lotti;
- schemi delle divisioni ipotizzate.





Come richiesto dall'illustrissimo giudice ho ipotizzato la suddivisione del fabbricato oggetto di perizia in due lotti .

L'immobile è facilmente divisibile dal punto di vista edile, infatti con la creazione di pochi muri realizzati per chiudere i passaggi esistenti, si vengono a creare due strutture dell tutto simili che avranno parte uffici e parte spazio produttivo.

L'unità A avrà in più due alloggi, uno al piano terreno e uno al piano primo , che potranno essere utilizzati come alloggio del custode o di servizio alla proprietà, o nel caso necessitassero maggiori spazi destinati ad ufficio, si potranno eventualmente trasformare in ufficio.

Nelle due unità si dovranno eseguire dei lavori al piano interrato per suddividere gli spogliatoi e i bagni e al piano primo si dovrà demolire la scala esistente che collega al secondo piano e si dovranno prolungare i due vani scala esistenti che collegano il piano terreno al piano primo

Nell'unità A si dovrà prevedere la realizzazione di un ascensore che metta in comunicazione i vari livelli.

Sempre nell'unità A si dovrà modificare l'ingresso per renderlo adeguato all'utilizzo anche per persone disabili, realizzando una rampa con pendenza adeguata che colleghi il livello stradale con quello del piano terreno degli uffici che è rialzato di 9 gradini.

Si dovranno inoltre compartimentare le due strutture per renderle autonome e a norma dal punto di vista prevenzione incendi.

Poiché, come già evidenziato nella perizia l'impianto meccanico e di ricambio d'aria è un impianto difficilmente divisibile in due impianti separati, ho ipotizzato di mantenere la situazione attuale implementando semplicemente gli impianti di contabilizzatori e di serrande tagliafuoco dove le tubazioni passano da una porzione all'altra.

Gli impianti elettrici saranno divisi completamente, come prevede la normativa attuale, ma faranno capo alla cabina elettrica presente nell'area, ma si dovrà prevedere il rifacimento pressoché totale della parte attualmente priva di quadri elettrici di piano e la posa di una nuova linea elettrica dalla cabina di MT (media tensione) ad una delle due porzioni di unità immobiliari che si andranno a creare per la separazione delle utenze elettriche.

Lo stesso procedimento dovrà essere adottato per gli impianti idrici antincendio, in quanto una parte potrà sottostare all'allacciamento generale mentre l'altra dovrà avere un nuovo allacciamento che garantisca portata e pressione secondo quanto prevedono le norme attuali di sicurezza antincendio.

Per quanto riguarda altre impianti speciali, l'impianto d'aria compressa esteso alle parti produttive per una parte potrà essere mantenuto con le dotazioni esistenti, mentre per l'altro potrebbe essere sezionato e mantenuto come predisposizione. L'impianto di antifurto e di video sorveglianza andrà per una parte completamente rifatto.

Per quanto concerne le parti esterne, queste saranno divise in modo che ogni unità abbia la sua area di proprietà, che verrà però gravata da servitù nei confronti dell'altra unità per quanto concerne gli impianti e le vasche antincendio.

L'impianto d'allarme esterno e quello di video sorveglianza verranno divisi e implementati in modo che ogni unità diventi indipendente dall'altra.

Per realizzare tutte le opere sopra citate, ho ipotizzato i costi seguenti:



1. realizzazione nuovo ingresso unità A € 15.000,00
2. nuove pareti per dividere € le unità € 15.000,00
3. realizzazione nuovo ascensore compreso opere murarie € 60.000,00
4. separazione impianti elettrici e nuovo collegamento cabina € 120.000,00
5. modifica e adeguamento spogliatoi e servizi igienici € 30.000,00
6. demolizione scala per collegamento secondo piano e creazione nuovo solaio € 10.000,00
7. formazione due nuove scale dopo aver demolito solaio sopra scale esistenti € 30.000,00
8. modifiche impianto allarme e video sorveglianza € 30.000,00
9. modifica impianto meccanico e ricambi aria € 180.000,00
10. adeguamento strutture e accorgimenti vari per compartimentare le due unità da punto di vista della prevenzione incendi € 50.000,00
11. spese tecniche per pratiche comunali, catasto, prevenzione incendi, direzione lavori, sicurezza ecc, 10 % su 540.000,00 € pari a 54.000,00 €.

Considerando le spese sopra indicate che complessivamente ammontano a 594.000,00 € e includendo eventuali imprevisti nella percentuale del 15 %, possiamo quindi ipotizzare che per rendere autonome le due unità si dovranno spendere approssimativamente 683.100,00 € in totale.

Unità A

| | | |
|----------------------|------------------------------|-----------------------|
| SUPERFICIE UFFICI | 562,00 x 585,00 € = | 328.770,00 € |
| ALLOGGIO DEL CUSTODE | 166,00 x 750,00 € = | 124.500,00 € |
| PRODUTTIVO | 4.222,00 x 470,00 € = | 1.984.340,00 € |
| ESTERNI | 1.531,00 x 10 % x 470,00 € = | 71.957,00 € |
| TOTALE | | 2.509.567,00 € |

Unità B

| | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------------|
| SUPERFICIE UFFICI | 733,00 x 585,00 € = | 428.805,00 € |
| PRODUTTIVO | 3.320,00 x 470,00 € = | 1.560.400,00 € |
| ESTERNI | 2.331,00 x 10 % x 470,00 € = | 109.557,00 € |
| TOTALE | | 2.098.762,00 € |

Il valore dell'immobile, se fosse stato venduto in unica soluzione, era stato stimato in € 4.608.329,00, decurtato l'importo dei lavori necessari per la divisione, diventa € 3.925.229,00.

La divisione ipotizzata porta alla formazione di due unità così composte:

- unità A formata da metri quadrati 562 con destinazione uffici, metri quadrati 4.222 con destinazione produttivo e metri quadrati 166 con destinazione residenziale connessa all'attività.
- unità B formata da metri quadrati 733 con destinazione uffici, metri quadrati 3.320 con destinazione produttivo.





Unità' A

| | |
|--------|----------------|
| TOTALE | 2.509.567,00 € |
|--------|----------------|

| | |
|--|----------------|
| TOTALE DEDOTTO DI SPESE PER DIVISIONE (-341.550,00€) | 2.168.017,00 € |
|--|----------------|

Unità' B

| | |
|--------|----------------|
| TOTALE | 2.098.762,00 € |
|--------|----------------|

| | |
|--|----------------|
| TOTALE DEDOTTO DI SPESE PER DIVISIONE (-341.550,00€) | 1.757.212,00 € |
|--|----------------|

Per il calcolo dei valori delle due unità ho utilizzato il seguente criterio:
ho considerato i prezzi al metro quadrato utilizzati per la perizia consegnata in data 17/07/017, e ho determinato il valore delle due unità senza ipotizzare alcuna opera necessaria alla divisione. Successivamente ho decurtato ad ogni unità la metà del costo necessario per la suddivisione raggiungendo in questo modo i due valori ai quali potranno essere messi all'asta i due lotti.

Agli importi sopra determinati, rispettivamente per le unità A ed unità B, dovrà essere detratto di un importo pari al 15%, corrispondente ad eventuali vizi occulti e alle opere di adeguamento sismico.

La valutazione complessiva dell'unità A sarà dunque di 2.168.017,00 € -325.202,55 € per un totale di 1.842.814,45 €.

La valutazione complessiva dell'unità B sarà 1.757.212,00 € - 263.581,80 € per un totale di 1.493.630,20 €.

A seguito delle divisioni ipotizzate devono essere regolamentate le condizioni per eseguire i lavori in funzione della vendita separata dei due lotti, perché o vengono venduti contemporaneamente, in modo da dividere equamente le spese, oppure il primo acquirente dovrebbe sostenere tutte le spese necessarie per la divisione sia dell'immobile sia degli impianti (tralasciando eventualmente solo quelle afferenti all'atro lotto, come per esempio il prolungamento della scala), con l'impegno scritto che gli vengano rimborsate alla vendita del lotto confinante.

Varese, 28/02/2018

In fede

Il perito Arch. Franco Segre

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

| | |
|----------|--------------------|
| Giudice: | Dr. N. Cosentino |
| Perito: | Arch. Franco Segre |




ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ALTRA U.I.

UNITA' A

UNITA' A

UNITA' A

SUPERFICIE ZONA UFFICI 243 mq
SUPERFICIE MENSA PIANO SECONDO 180 mq

Piano secondo - Scala 1:500

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

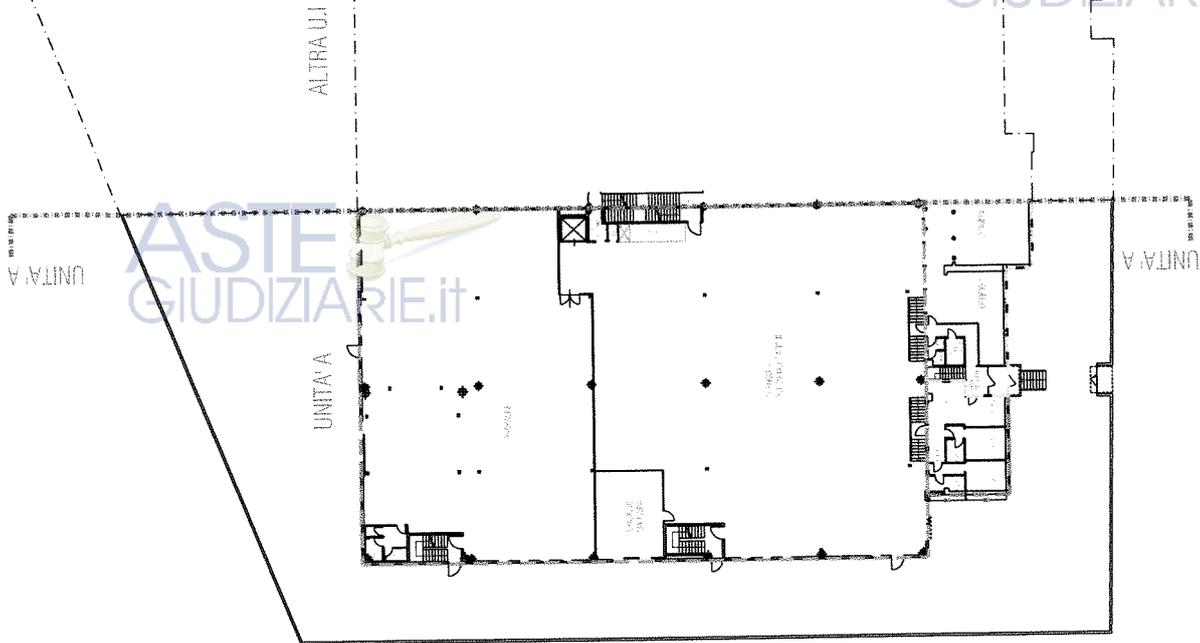
ALTRA U.I.

UNITA' A

UNITA' A

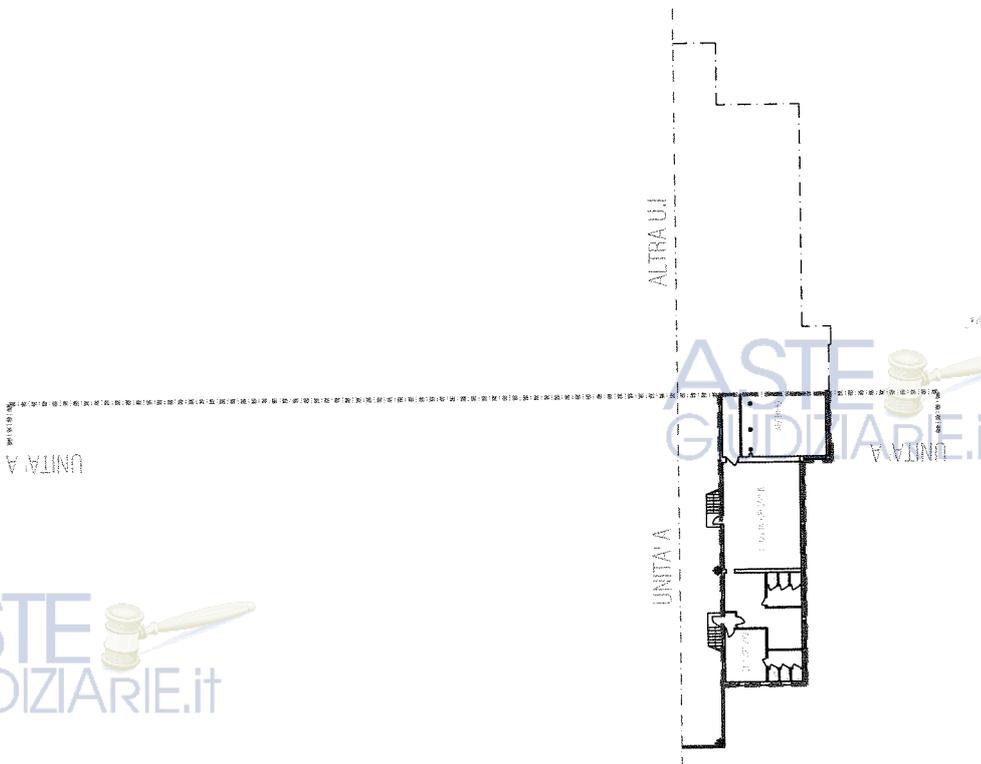
SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1898 mq
SUPERFICIE ZONA UFFICI 159 mq
SUPERFICIE ALLOGGIO CUSTODE 84 mq

Piano primo - Scala 1:500



UNITA' A
SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1896 mq
SUPERFICIE ZONA UFFICI 160 mq
SUPERFICIE ALLOGGIO CUSTODE 82 mq

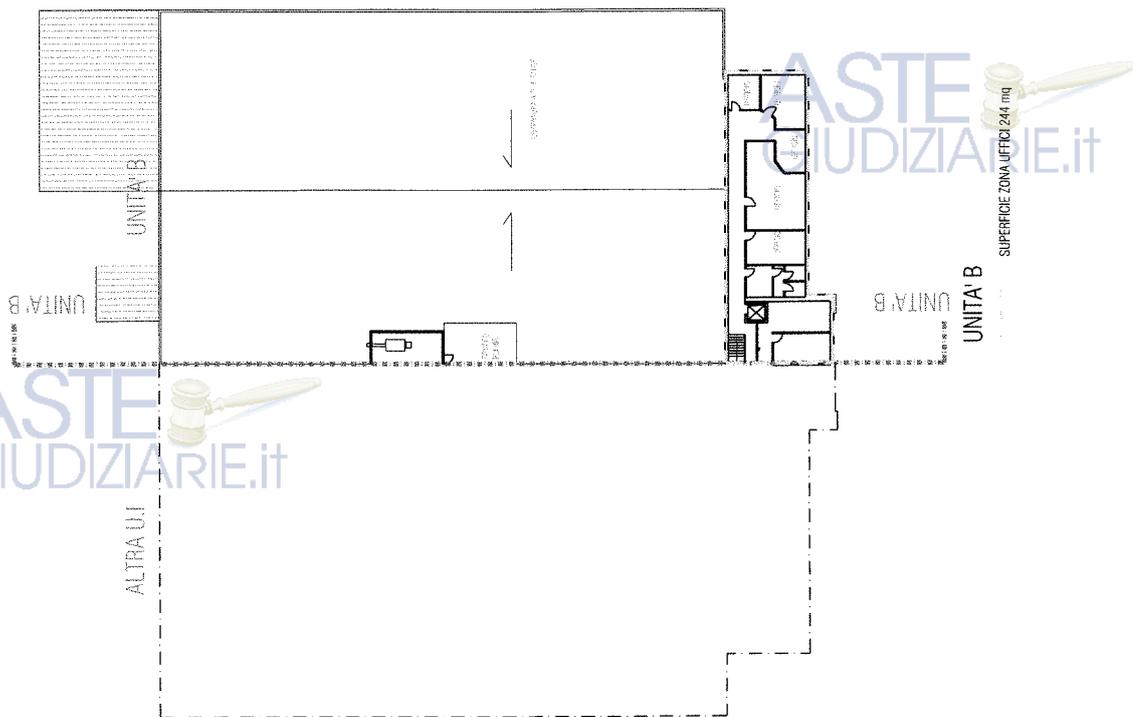
Piano terra - Scala 1:500



UNITA' A
LOCALI SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI PER LAVORATORI
SUDDIVISI PER GENERE 248 mq

Piano seminterrato - Scala 1:500

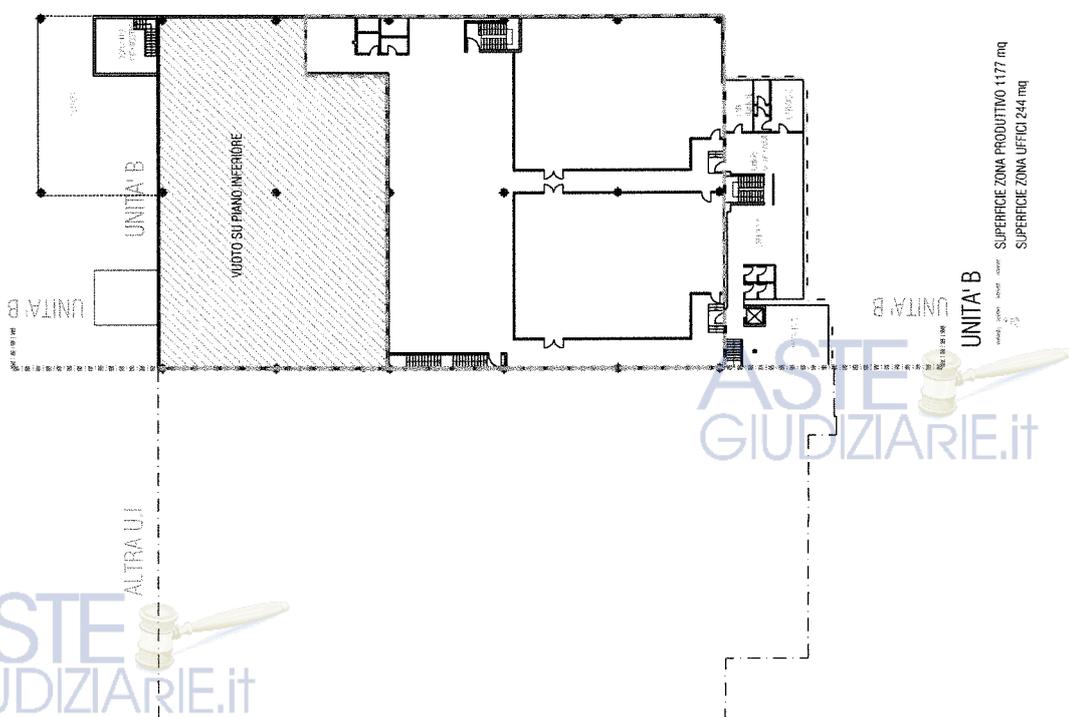
ASTE GIUDIZIARIE.it



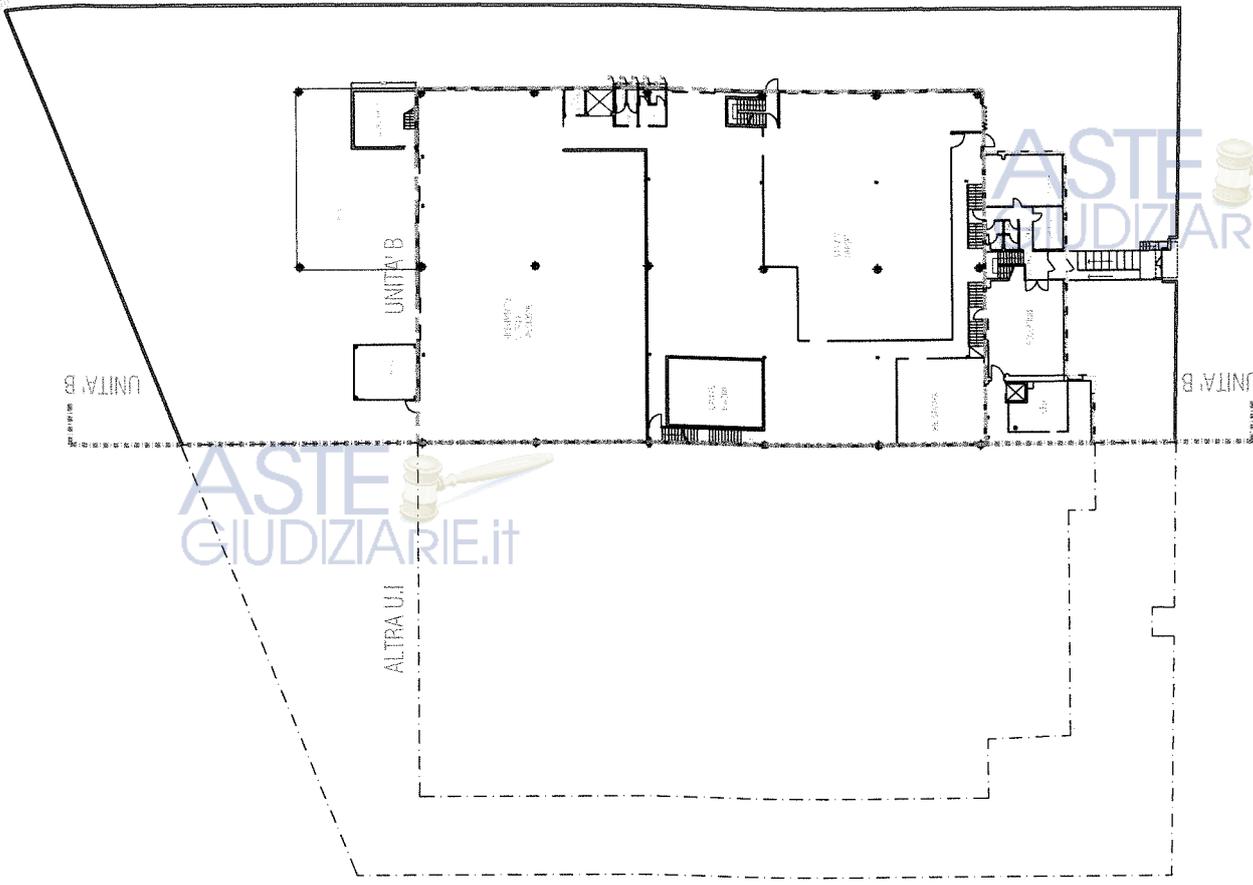
Piano secondo - Scala 1:500

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



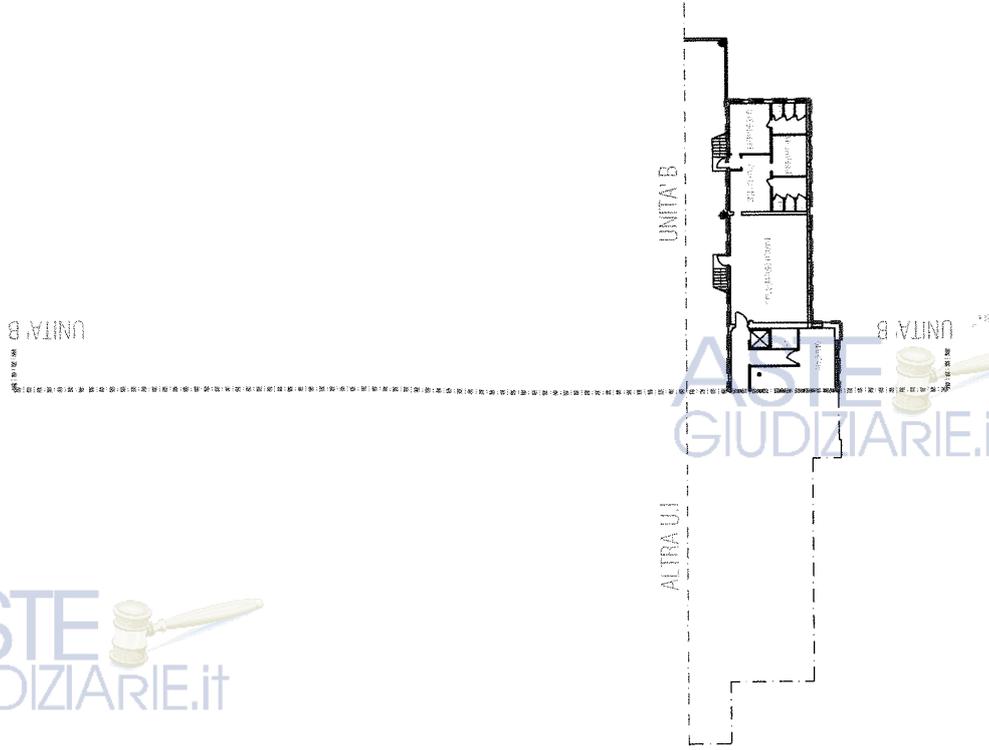
Piano primo - Scala 1:500



UNITA' B
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1856 mq
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 245 mq

Piano terra - Scala 1:500

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



UNITA' B
 LOCALI SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI PER LAVORATORI
 SUDDIVISI PER GENERE 247 mq

Piano seminterrato - Scala 1:500

ASTE
 GIUDIZIARIE.it