

TRIBUNALE DI VARESE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA DI IMMOBILE

RG 293 / 2016

Immobile in Vedano Olona (VA)  
Via Olona, 4

Giudice: Dr. Ssa Flaminia D'Angelo

Esperto Stimatore: Arch. FRANCO SEGRE

C.F. [REDACTED] 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](mailto:f.segre@studiofrancosegre.it)

Premesso che a seguito del deposito della prima perizia a luglio 2017, e della successiva udienza, era già stata inviata, in data febbraio 2018, la seguente ipotesi di suddivisione in due lotti con indicazione del relativo valore.

In seguito era stata però disposta la vendita in un unico lotto, visto che non era stato precedentemente frazionato.

Secondo il testo unico dell'edilizia DpR 380/2001, nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria (leggera), sono ricompresi anche quelli di frazionamento, perciò precisiamo che prima di procedere alla variazione al catasto urbano dell'unità a destinazione speciale esistente con causale divisione per costituzione nuove n.2 nuove unità, si dovrebbe depositare una Comunicazione di Inizio Lavori Certificata senza opere, CILA e in seguito procedere alla variazione catastale, con i seguenti costi:

- Redazione di pratica docfa per variazione al catasto urbano dell'unità a destinazione speciale esistente con causale divisione per costituzione nuove n.2 nuove unità. Le attività comprendono sopralluogo per verifica ed acquisizione di tutti i dati necessari alla compilazione dei modelli di variazione catastale, rielaborazione grafica delle consistenze

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

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 € 5.000,00
  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. modifiche impianto allarme e video sorveglianza € 30.000,00
  7. modifica impianto meccanico e ricambi aria € 180.000,00
  8. adeguamento strutture e accorgimenti vari per compartimentare le due unità da punto di vista della prevenzione incendi € 50.000,00
- TOTALE OPERE € 490.000,00
9. spese tecniche per pratiche comunali, prevenzione incendi, direzione lavori, sicurezza ecc, 10 % su 490.000,00 € pari a 49.000,00 €.

Considerando le spese sopra indicate che complessivamente ammontano a 539.000,00 € e includendo eventuali imprevisti nella percentuale del 15 %, possiamo quindi ipotizzare che per rendere autonome le due unità si dovranno spendere approssimativamente 619.850,00 € in totale, la cui metà è pari a 309.925,00 €.

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

- unità A formata da metri quadrati 364 con destinazione uffici, metri quadrati 4153 con destinazione produttivo e metri quadrati 166 con destinazione residenziale connessa all'attività.



- 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 €
<b>TOTALE</b>		<b>2.359.615,00 €</b>

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 €
<b>TOTALE</b>		<b>2.544.797,00 €</b>

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

<b>TOTALE</b>		<b>2.359.615,00 €</b>
<b>TOTALE DEDOTTO DI SPESE PER DIVISIONE (-309.925,00€)</b>		<b>2.049.690,00 €</b>

Unità' B

<b>TOTALE</b>		<b>2.544.797,00 €</b>
<b>TOTALE DEDOTTO DI SPESE PER DIVISIONE (-309.925,00€)</b>		<b>2.234.872,00 €</b>

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

UNITA' A

ALTRA U.I.

UNITA' A

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

Dic 2020 - Piano seminterrato - Scala 1:500

UNITA' A

UNITA' A

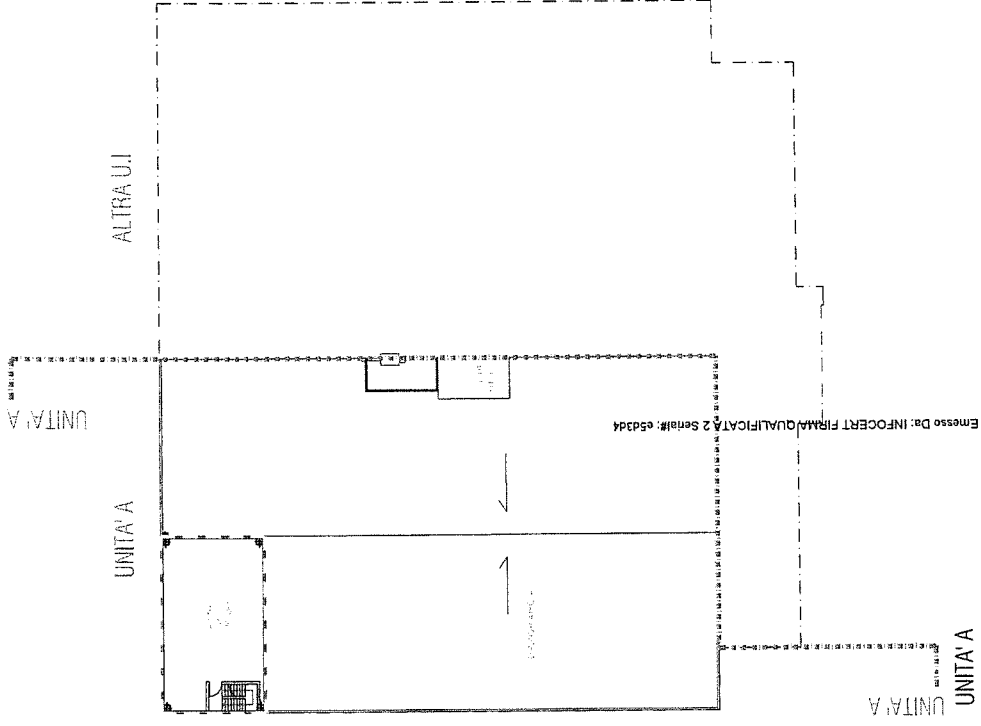
ALTRA U.I.

UNITA' A

UNITA' A  
 --- SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1896 mq  
 --- SUPERFICIE ZONA UFFICI 93 mq  
 --- SUPERFICIE ALLOGGIO CUSTODE 82 mq

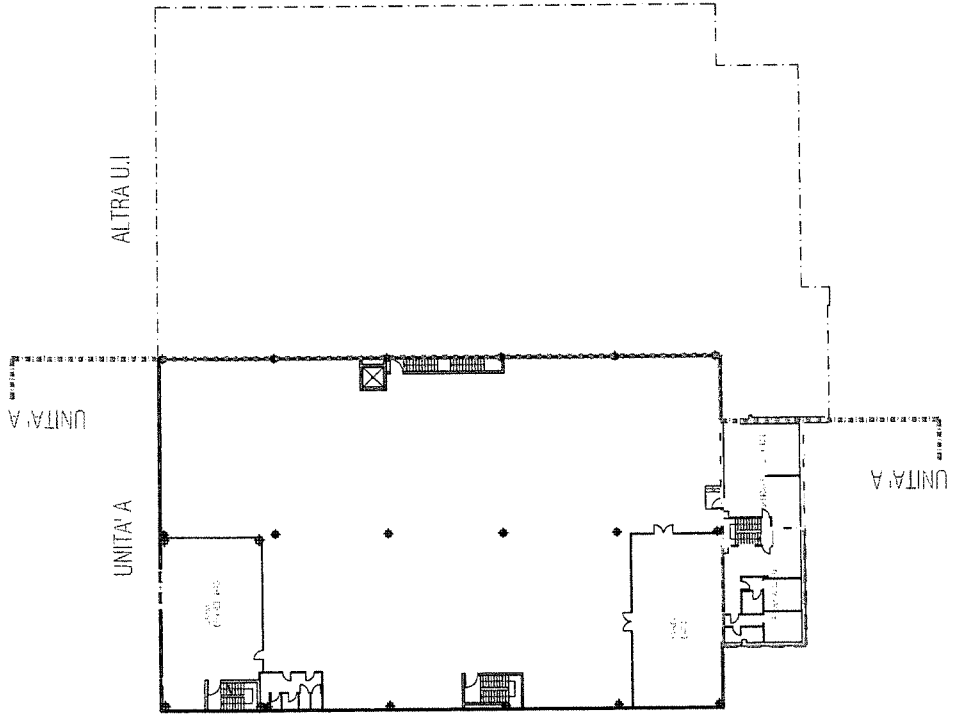
Piano terra - Scala 1:500

Firmato Da: SEGRE FRANCO Ettore Ing. INFOSERT. Firma Qualificata 2 Serial: 053d4



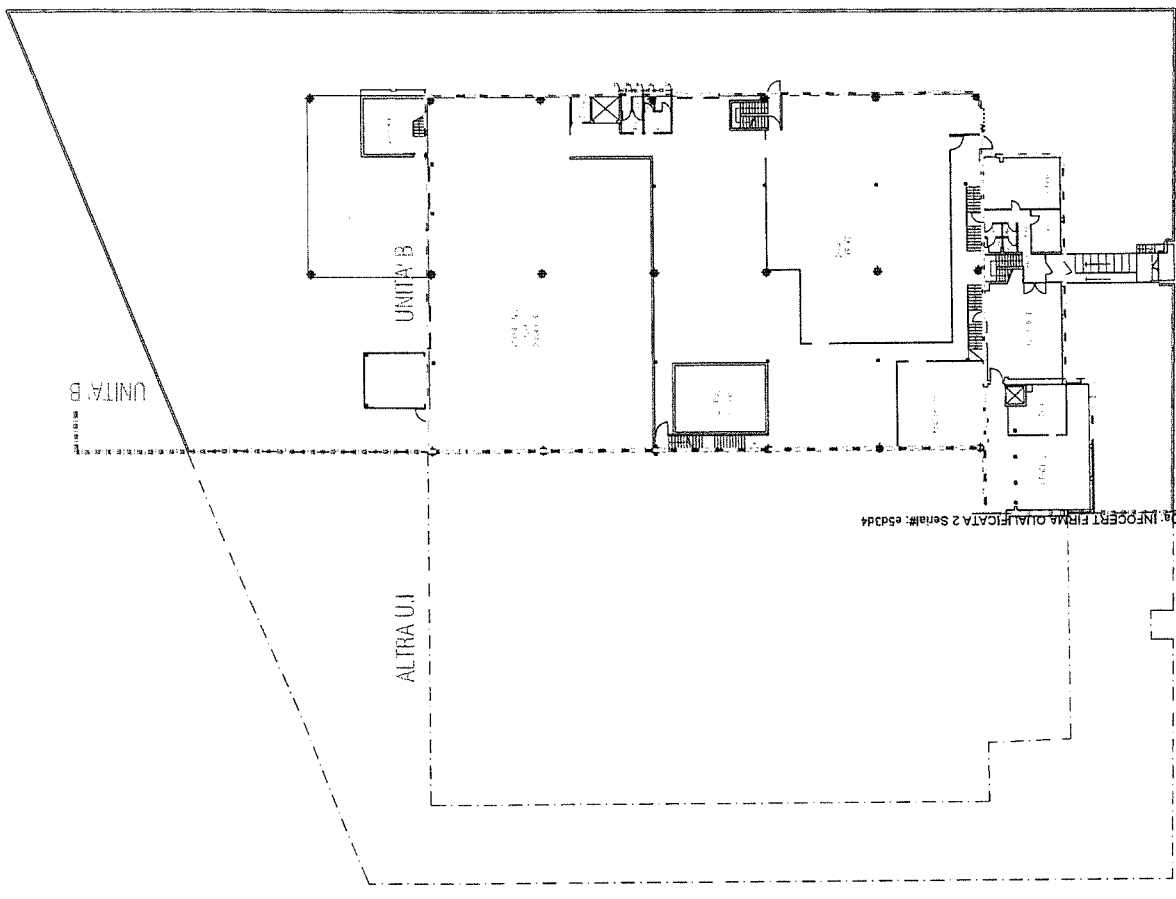
UNITA' A  
 SUPERFICIE MENSURA PRIMO SECONDO 200 mq  
 Emesso Da: SEGRE F.R. CO. Emesso Da: INFOCERT F.R. M. QUALIFICATA 2 Senah: e5d3d4

Piano secondo - Scala 1:500



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

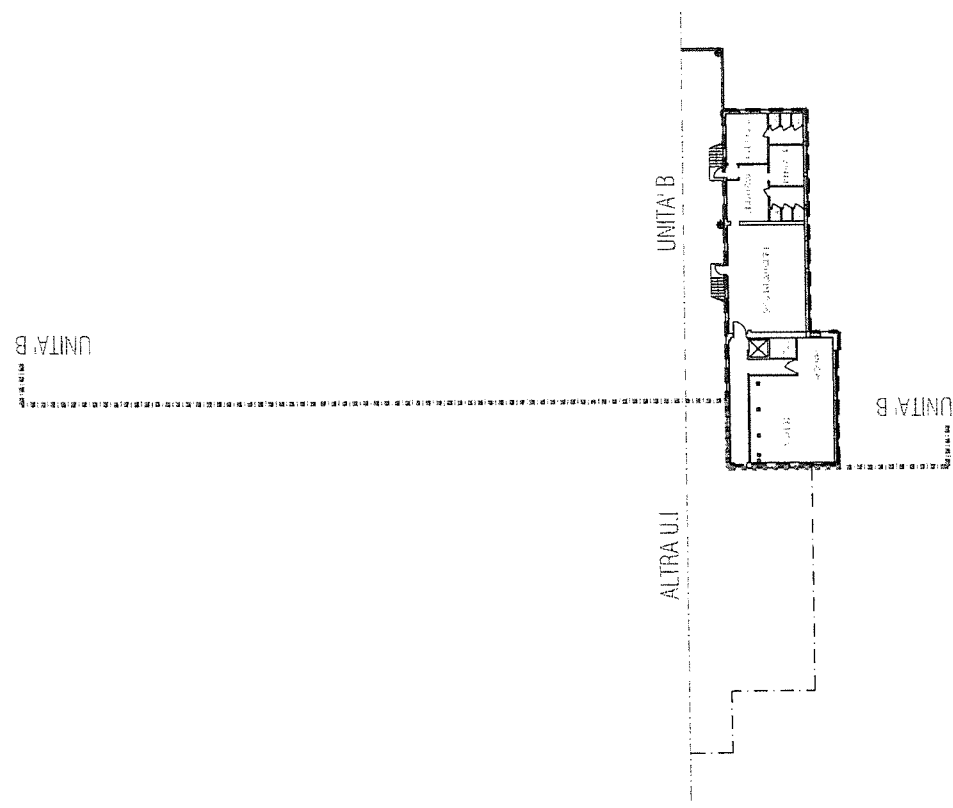
Piano primo - Scala 1:500



Firmato Da: SEGRE FRANCO E PIRELLA G. INGEGERT FIRMA QUALIFICATA 2 Seriah: e5d3d4

UNITA' B  
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1836 mq  
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 1312 mq

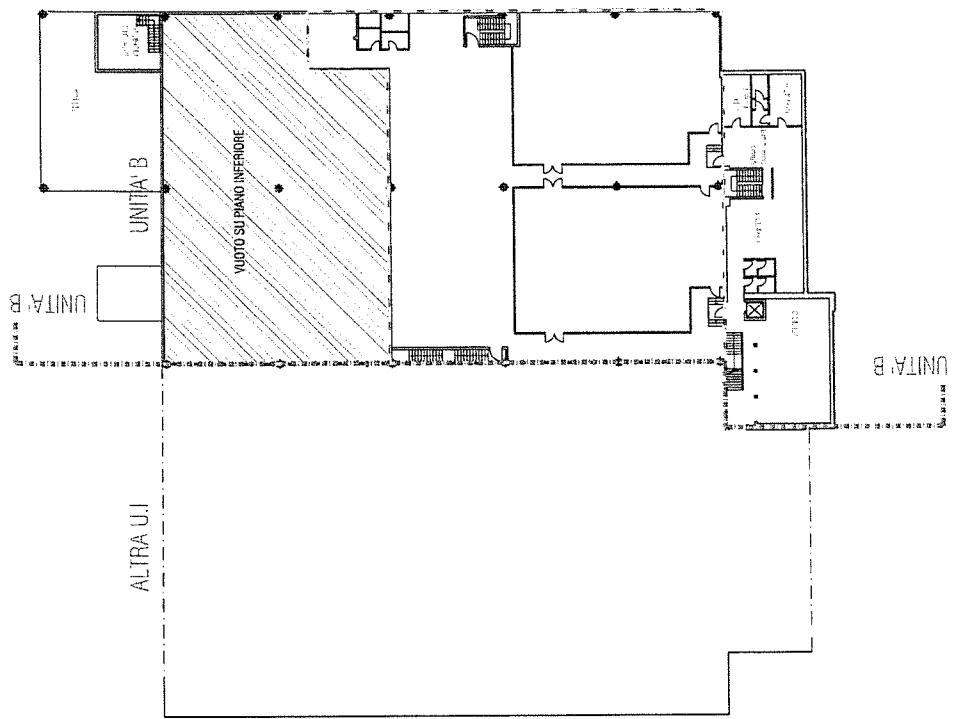
Piano terra - Scala 1:500



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

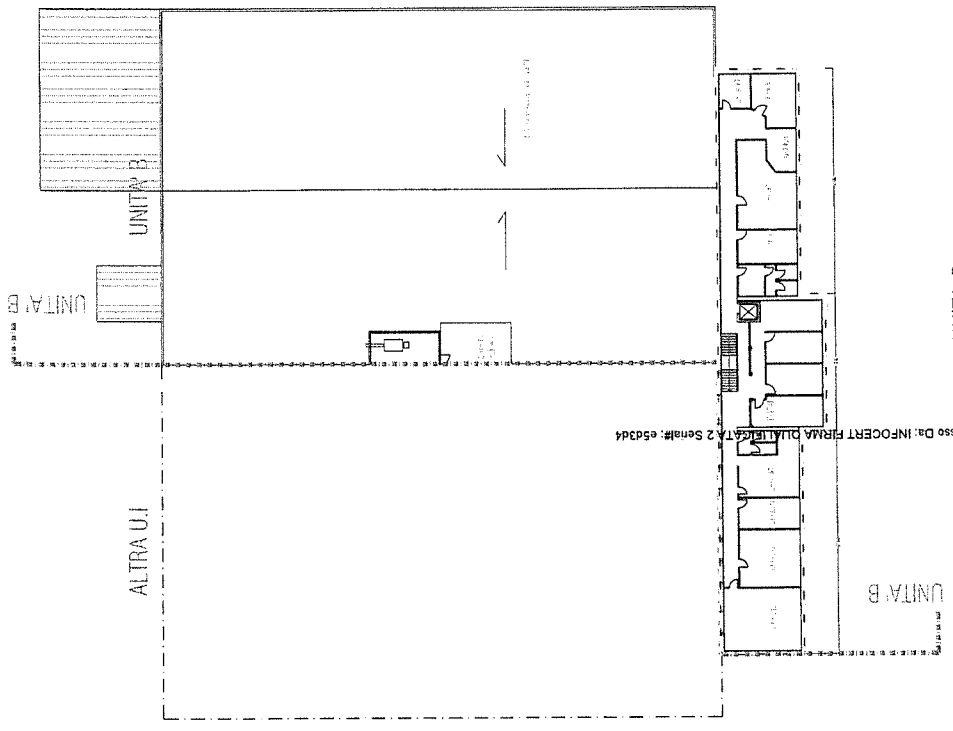
Piano seminterrato - Scala 1:500





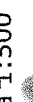
UNITA' B  
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1177 mq  
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 311 mq

Piano primo - Scala 1:500



UNITA' B  
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 487 mq

Piano secondo - 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	Comune di VEDANO OLONA (Codice: C91D)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 0002E886X		Unità in variazione n.: -
Operatore		Unità a destinazione ordinaria n.: -
		Unità a dest.speciale e particolare n.: 2
		Beni Comuni non Censibili n.: 1
		Unità in costituzione n.: 3
		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	

**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:	<b>divisione</b>						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>19/07/2021</b>							
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															
3		C		8	6609 506					U	D/1	0301		31.991,22		SI	SI
	via olona	4															
4		C		8	6609 507					U	D/1	0301		36.256,52		SI	SI
	via olona	4															

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:

\_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

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

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>8</u> ple. <u>6609</u></p> <p>C.E.U. Sez. _____ foglio <u>8</u> pla. <u>6609</u> sub <u>506</u></p> <hr/> <p><b>B   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p><b>C   Azienda (2)</b></p> <p><b>EDIFICIO PRODUTTIVO E LOGISTICA</b></p> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati</p> <p>Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p><b>D   Collegamenti con Infrastrutture</b></p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Autostrada a Km. <u>3</u> con svincolo riservato <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>1</u></p> <p><input type="checkbox"/> Scalo marittimo</p> <p><input type="checkbox"/> Scalo aereoportuale</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p> <hr/> <p><b>E   Elementi generali strutturalmente connessi</b></p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione consortile <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Abbattimento fumi</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Scale di emergenza <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : _____</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p><b>F   Sistemazioni Esterne</b></p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali <u>ASFALTO</u></p> <p>Parcheggi _____</p> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm. <u>200</u></p> <p>Realizzata in <u>MURO E CANCELLATA</u></p> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p>5. ALTRO _____</p> <hr/> <p><b>G   Dati Metrici Totali dell' Azienda</b></p> <table style="width:100%;"> <tr> <td>1. AREA TOTALE LORDA</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup> <u>3.572</u></td> </tr> <tr> <td>della quale - coperta (escluso tettoie)</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup> <u>2.071</u></td> </tr> <tr> <td>- tettoie</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup> _____</td> </tr> <tr> <td>- deposito materiali, vasche, ecc.</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup> _____</td> </tr> <tr> <td>- passaggi e piazzali di manovra</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup> <u>1.501</u></td> </tr> <tr> <td>- parcheggio: m<sup>2</sup> _____ posti n. _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- a verde</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup> _____</td> </tr> <tr> <td>2. VOLUME TOTALE:</td> <td style="text-align: right;">m<sup>3</sup> <u>19.630</u></td> </tr> </table>	1. AREA TOTALE LORDA	m <sup>2</sup> <u>3.572</u>	della quale - coperta (escluso tettoie)	m <sup>2</sup> <u>2.071</u>	- tettoie	m <sup>2</sup> _____	- deposito materiali, vasche, ecc.	m <sup>2</sup> _____	- passaggi e piazzali di manovra	m <sup>2</sup> <u>1.501</u>	- parcheggio: m <sup>2</sup> _____ posti n. _____		- a verde	m <sup>2</sup> _____	2. VOLUME TOTALE:	m <sup>3</sup> <u>19.630</u>
1. AREA TOTALE LORDA	m <sup>2</sup> <u>3.572</u>																
della quale - coperta (escluso tettoie)	m <sup>2</sup> <u>2.071</u>																
- tettoie	m <sup>2</sup> _____																
- deposito materiali, vasche, ecc.	m <sup>2</sup> _____																
- passaggi e piazzali di manovra	m <sup>2</sup> <u>1.501</u>																
- parcheggio: m <sup>2</sup> _____ posti n. _____																	
- a verde	m <sup>2</sup> _____																
2. VOLUME TOTALE:	m <sup>3</sup> <u>19.630</u>																

(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.

**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 <sup>2</sup> - m <sup>3</sup>	Valori Unitari €/m <sup>2</sup> - €/m <sup>3</sup> (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 (m<sup>2</sup>); Piazzale asfaltato (m<sup>2</sup>); Vasca in c.a. (m<sup>3</sup>)
- (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 _____	

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

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

<p><b>A   Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b></p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale _____</p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: _____</p>	<p><b>G   Caratteristiche Costruttive</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Muratura <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</span></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</span></p> <p><input type="checkbox"/> Ferro <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Altro _____</span></p>																
<p><b>B   Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b></p> <p>Sez. _____ Foglio <u>8</u> Particella <u>6609</u> sub. <u>506</u></p> <p>Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____</p>	<p><b>H   Copertura</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A tetto <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Ferro</span></p> <p><input type="checkbox"/> Piana <span style="margin-left: 150px;"><input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato</span></p> <p><input type="checkbox"/> Shed <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Mista con laterizi</span></p> <p><input type="checkbox"/> A volta <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Legno</span></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Altro <u>PANNELLI METALLICI DI COPERTUR</u></p>																
<p><b>C   Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b></p> <p><b>EDIFICIO PRODUTTIVO-LOGISTICA</b></p>	<p><b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b></p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">Solai</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"><u>PREFABBRICATI</u></td> </tr> <tr> <td>Tamponature</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"><u>MURATURA</u></td> </tr> <tr> <td>Finestre, luci, porte</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"><u>METALLO</u></td> </tr> <tr> <td>Pavimentazione prevalente</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"><u>CEMENTO BATTUTO</u></td> </tr> <tr> <td>Rifinitura esterna prevalente</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"><u>PANNELLI GRANIGLIA</u></td> </tr> <tr> <td>Numero e dotazioni servizi igienici</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"><u>8</u></td> </tr> </table>	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>				
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>																
<p><b>D   Riferimenti Temporal</b></p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	<p><b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b></p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:40%;">Per ricovero provv. di operai</td> <td style="width:10%;">m<sup>2</sup> _____</td> <td style="width:30%;">Mensa</td> <td style="width:20%;">m<sup>2</sup> _____</td> </tr> <tr> <td>Pronto soccorso</td> <td>m<sup>2</sup> _____</td> <td>Locali di ritrovo</td> <td>m<sup>2</sup> _____</td> </tr> <tr> <td>Direzione tecnica</td> <td>m<sup>2</sup> _____</td> <td>Custodia</td> <td>m<sup>2</sup> _____</td> </tr> <tr> <td>Direzione amministrativa</td> <td>m<sup>2</sup> _____</td> <td>(altro)</td> <td>m<sup>2</sup> _____</td> </tr> </table>	Per ricovero provv. di operai	m <sup>2</sup> _____	Mensa	m <sup>2</sup> _____	Pronto soccorso	m <sup>2</sup> _____	Locali di ritrovo	m <sup>2</sup> _____	Direzione tecnica	m <sup>2</sup> _____	Custodia	m <sup>2</sup> _____	Direzione amministrativa	m <sup>2</sup> _____	(altro)	m <sup>2</sup> _____
Per ricovero provv. di operai	m <sup>2</sup> _____	Mensa	m <sup>2</sup> _____														
Pronto soccorso	m <sup>2</sup> _____	Locali di ritrovo	m <sup>2</sup> _____														
Direzione tecnica	m <sup>2</sup> _____	Custodia	m <sup>2</sup> _____														
Direzione amministrativa	m <sup>2</sup> _____	(altro)	m <sup>2</sup> _____														
<p><b>E   Elementi strutturalmente connessi</b></p> <p><b>IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO SANITARIO, RISCALDAMENTO E ANTINCENDIO</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><b>M   Dati Metrici</b></p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:80%;">Piani fuori terra</td> <td style="width:20%; text-align: right;">n. <u>3</u></td> </tr> <tr> <td>Piani entro terra o seminterrati</td> <td style="text-align: right;">n. <u>1</u></td> </tr> <tr> <td>Superficie coperta</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup> <u>2071</u></td> </tr> <tr> <td>Superficie totale sviluppata (lorda)</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup> <u>4500</u></td> </tr> <tr> <td>Volume totale (v.p.p.)</td> <td style="text-align: right;">m<sup>3</sup> <u>19630</u></td> </tr> </table>	Piani fuori terra	n. <u>3</u>	Piani entro terra o seminterrati	n. <u>1</u>	Superficie coperta	m <sup>2</sup> <u>2071</u>	Superficie totale sviluppata (lorda)	m <sup>2</sup> <u>4500</u>	Volume totale (v.p.p.)	m <sup>3</sup> <u>19630</u>						
Piani fuori terra	n. <u>3</u>																
Piani entro terra o seminterrati	n. <u>1</u>																
Superficie coperta	m <sup>2</sup> <u>2071</u>																
Superficie totale sviluppata (lorda)	m <sup>2</sup> <u>4500</u>																
Volume totale (v.p.p.)	m <sup>3</sup> <u>19630</u>																
<p><b>F   Notizie Particolari</b></p> <p>_____</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</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																

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

mod. 2NB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>8</u> ple. <u>6609</u></p> <p>C.E.U. Sez. _____ foglio <u>8</u> pla. <u>6609</u> sub <u>507</u></p> <hr/> <p><b>B   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p><b>C   Azienda (2)</b></p> <p><u>EDIFICIO PRODUTTIVO E LOGISTICA</u></p> <hr/> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati</p> <p>Comprende n. _____ unita' a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p><b>D   Collegamenti con Infrastrutture</b></p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Autostrada a Km. <u>3</u> con svincolo riservato <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>1</u></p> <p><input type="checkbox"/> Scalo marittimo</p> <p><input type="checkbox"/> Scalo aeroportuale</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p> <hr/> <p><b>E   Elementi generali strutturalmente connessi</b></p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione consortile <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Abbattimento fumi</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Antincendio Scale di emergenza <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : _____</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p><b>F   Sistemazioni Esterne</b></p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali <u>ASFALTO</u></p> <p>_____</p> <p>Parcheggi _____</p> <p>_____</p> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm. <u>200</u></p> <p>Realizzata in <u>MURETTO E CANCELLATA</u></p> <p>_____</p> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>5. ALTRO</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <hr/> <p><b>G   Dati Metrici Totali dell' Azienda</b></p> <table style="width:100%;"> <tr> <td>1. AREA TOTALE LORDA</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;"><u>4.514</u></td> </tr> <tr> <td>della quale - coperta (escluso tettoie)</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;"><u>2.277</u></td> </tr> <tr> <td>- tettoie</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;"><u>167</u></td> </tr> <tr> <td>- deposito materiali, vasche, ecc.</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>- passaggi e piazzali di manovra</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;"><u>2.070</u></td> </tr> <tr> <td>- parcheggio: _____ m<sup>2</sup> _____ posti n. _____</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- a verde</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>2. VOLUME TOTALE:</td> <td style="text-align: right;">m<sup>3</sup></td> <td style="text-align: right;"><u>23.725</u></td> </tr> </table>	1. AREA TOTALE LORDA	m <sup>2</sup>	<u>4.514</u>	della quale - coperta (escluso tettoie)	m <sup>2</sup>	<u>2.277</u>	- tettoie	m <sup>2</sup>	<u>167</u>	- deposito materiali, vasche, ecc.	m <sup>2</sup>	_____	- passaggi e piazzali di manovra	m <sup>2</sup>	<u>2.070</u>	- parcheggio: _____ m <sup>2</sup> _____ posti n. _____			- a verde	m <sup>2</sup>	_____	2. VOLUME TOTALE:	m <sup>3</sup>	<u>23.725</u>
1. AREA TOTALE LORDA	m <sup>2</sup>	<u>4.514</u>																							
della quale - coperta (escluso tettoie)	m <sup>2</sup>	<u>2.277</u>																							
- tettoie	m <sup>2</sup>	<u>167</u>																							
- deposito materiali, vasche, ecc.	m <sup>2</sup>	_____																							
- passaggi e piazzali di manovra	m <sup>2</sup>	<u>2.070</u>																							
- parcheggio: _____ m <sup>2</sup> _____ posti n. _____																									
- a verde	m <sup>2</sup>	_____																							
2. VOLUME TOTALE:	m <sup>3</sup>	<u>23.725</u>																							

(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**  
**DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39**

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 <sup>2</sup> - m <sup>3</sup>	Valori Unitari €/m <sup>2</sup> - €/m <sup>3</sup> (6)	Valori Complessivi €
1	C	SPOGLIAT-SERV. PS1	315	385,00	121.275
2	C	UFF-SERV PT-P1-P2	1.122	385,00	431.970
3	C	CAPANNONE PT-P1	3.177	200,00	635.400
4	C	TETTOIA	167	150,00	25.050
5	C	BASAM. P2	50	150,00	7.500
6	S	AREA EDIF. SLP	4.614	26,00	119.964
6	S	AREA PERTINENZ.	2.070	6,50	13.455
C4	E	SPESE TECNICHE	1	50.458,00	50.458
C5	E	O. CONC. DI URB.	1	50.458,00	50.458
C6	E	ONERI FINANZIARI	10	17.123,79	171.238
P	E	PROFITTO PROM.	10	18.605,77	186.058

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 = € 1.812.826,0 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 € 1.812.826,0 X 0,0200 (r) = € 36.256,5 c.t. = € 36.256,52

- (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 (m<sup>2</sup>); Piazzale asfaltato (m<sup>2</sup>); Vasca in c.a. (m<sup>3</sup>). (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**

mod. 2NB - parte II

<p><b>A   Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b></p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale _____</p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: _____</p>	<p><b>G   Caratteristiche Costruttive</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Muratura <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</span></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</span></p> <p><input type="checkbox"/> Ferro <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Altro _____</span></p>
<p><b>B   Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b></p> <p>Sez. _____ Foglio <u>8</u> Particella <u>6609</u> sub. <u>507</u></p> <p>Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____</p>	<p><b>H   Copertura</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A tetto <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Ferro</span></p> <p><input type="checkbox"/> Piana <span style="margin-left: 150px;"><input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato</span></p> <p><input type="checkbox"/> Shed <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Mista con laterizi</span></p> <p><input type="checkbox"/> A volta <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Legno</span></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Altro <u>PANNELLI METALLICI</u></p>
<p><b>C   Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b></p> <p><b>EDIFICIO PRODUTTIVO-LOGISTICA</b></p>	<p><b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b></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><b>D   Riferimenti Temporal</b></p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	<p><b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni</b> (ubicati nel fabbricato)</p> <p>Per ricovero provv. di operai m<sup>2</sup> _____ Mensa m<sup>2</sup> _____</p> <p>Pronto soccorso m<sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m<sup>2</sup> _____</p> <p>Direzione tecnica m<sup>2</sup> _____ Custodia m<sup>2</sup> _____</p> <p>Direzione amministrativa m<sup>2</sup> _____ (altro) m<sup>2</sup> _____</p>
<p><b>E   Elementi strutturalmente connessi</b></p> <p><b>ELETTRICO, IDRICO ANITARIO,</b></p> <p><b>RISCALDAMENTO E ANTINCENDIO.</b></p>	<p><b>M   Dati Metrici</b></p> <p>Piani fuori terra n. <u>3</u></p> <p>Piani entro terra o seminterrati n. <u>1</u></p> <p>Superficie coperta m<sup>2</sup> <u>2444</u></p> <p>Superficie totale sviluppata (lorda) m<sup>2</sup> <u>4781</u></p> <p>Volume totale (v.p.p.) m<sup>3</sup> <u>23725</u></p>
<p><b>F   Notizie Particolari</b></p> <p>_____</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</p> <p>_____</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>_____</p> <p>data _____</p> <p>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 <b>Geom. SEGATO GUIDO</b>										
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VARESE n. 02965										
Codice Fiscale: <b>SGTGDU75D11L682E</b>										
firma e timbro										

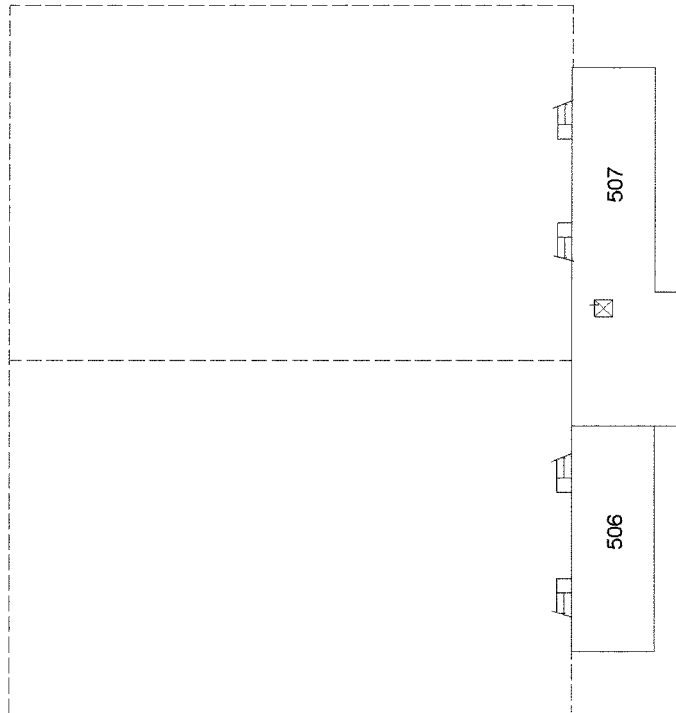
ELABORATO PLANIMETRICO | Comillato da: Segato Guido  
 Agenzia delle Entrate

ELABORATO REDATTO SU PIU' FOGLI  
FOGLIO 1 DI 2

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



Nord



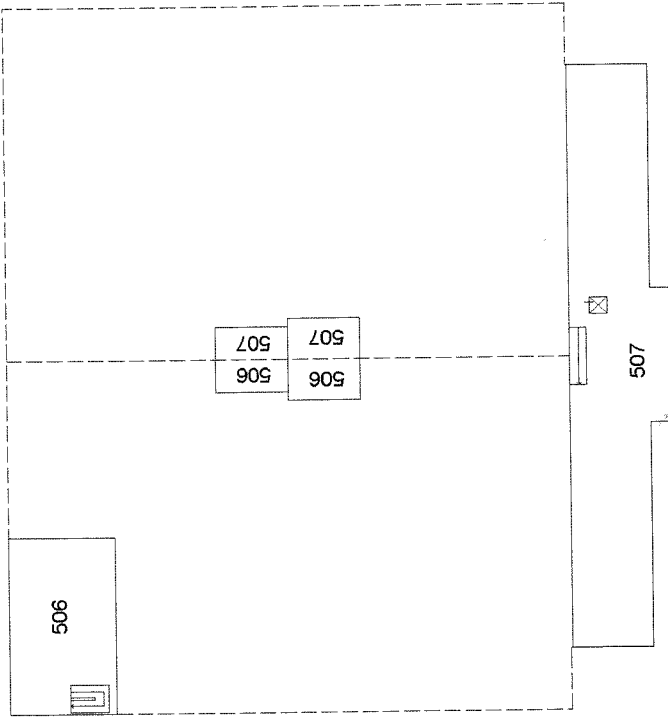
VIA OLONA

VIA OLONA

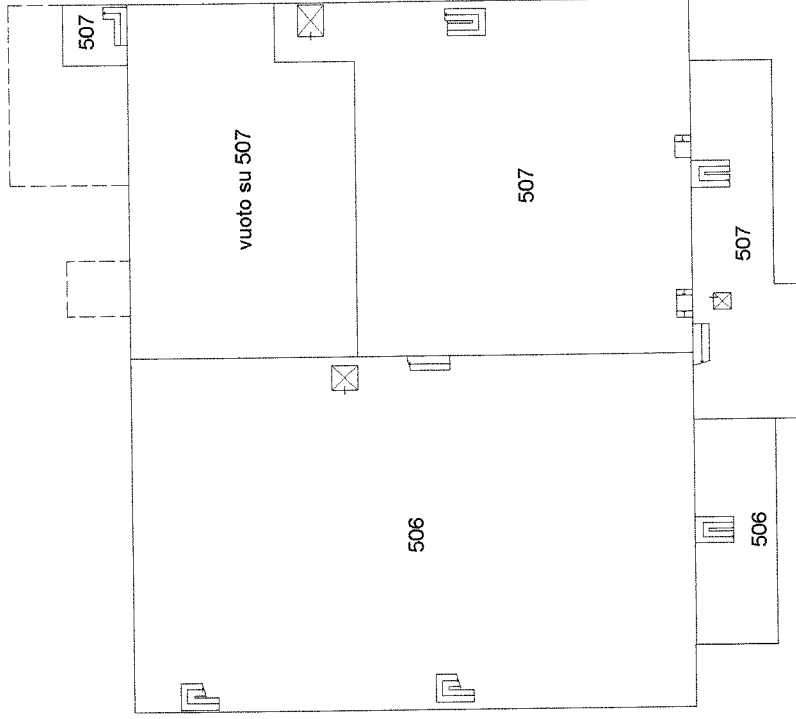


ELABORATO REDATTO SU PIU' FOGLI  
 FOGLIO 2 DI 2

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



Nord



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

Dichiarazione sostitutiva n.  
 Comune di Veduggio Olona  
 Via Olona

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

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

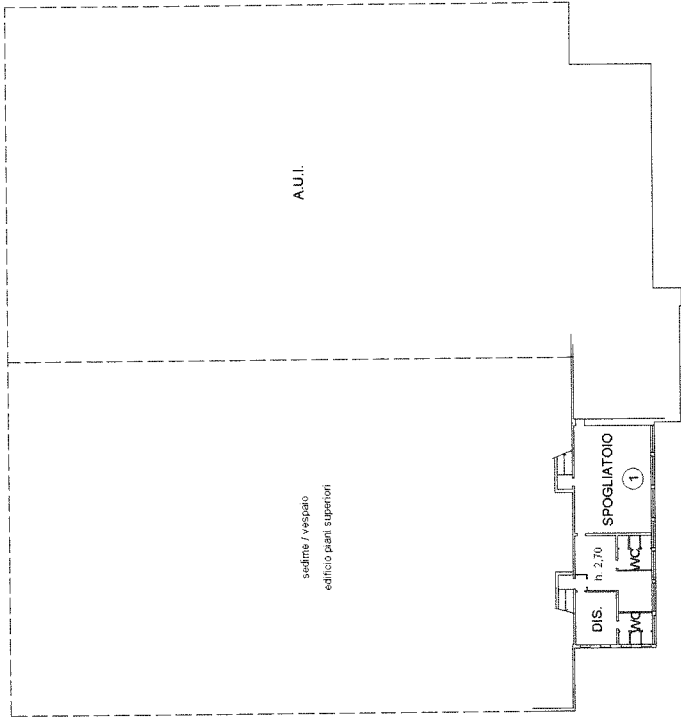
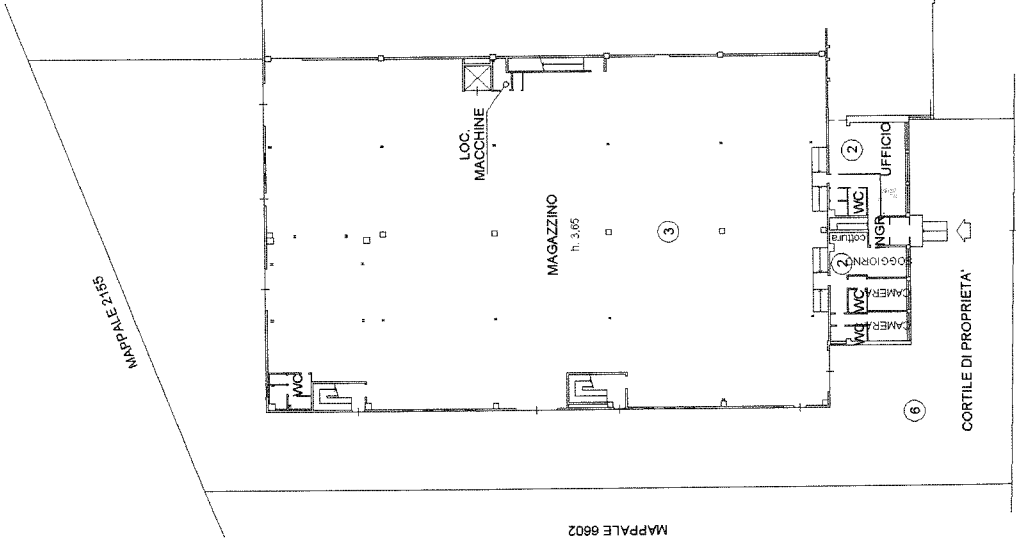
Planimetria  
 Scheda n. 1  
 Scala 1: 500

clv. 4

PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI  
 FOGLIO 1 DI 2

**PIANO TERRA**

**PIANO INTERRATO**



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

Dichiarazione protocollo n.  
 Comune di Veduggio Olona  
 Via Olona

del

civ. 4

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

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

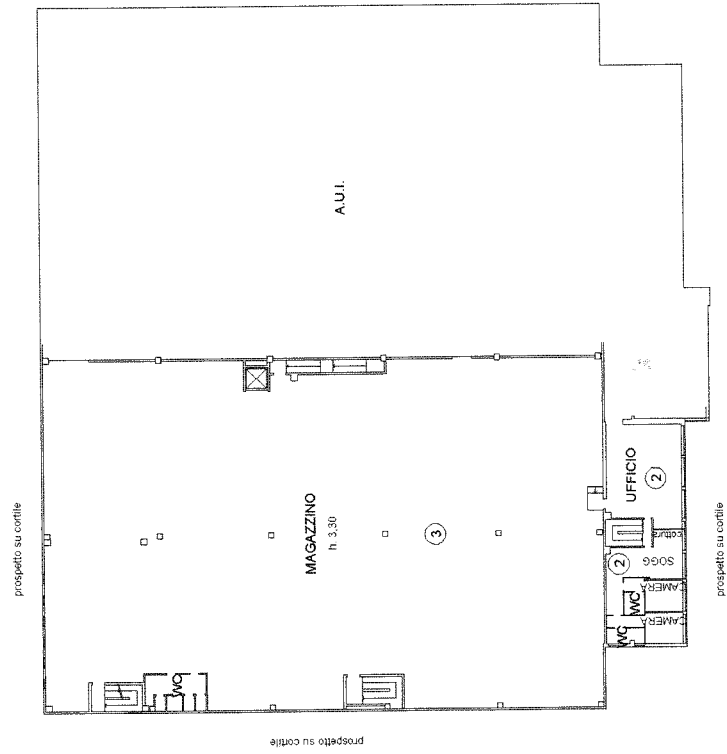
Planimetria  
 Scheda n.2

Scala 1: 500

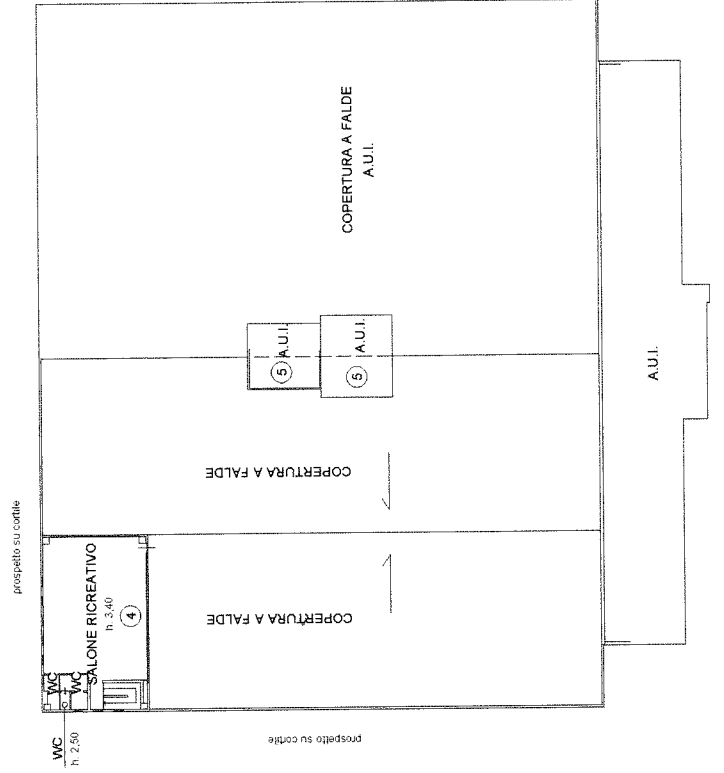
N. 02965

PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI  
 FOGLIO 2 DI 2

**PIANO PRIMO**

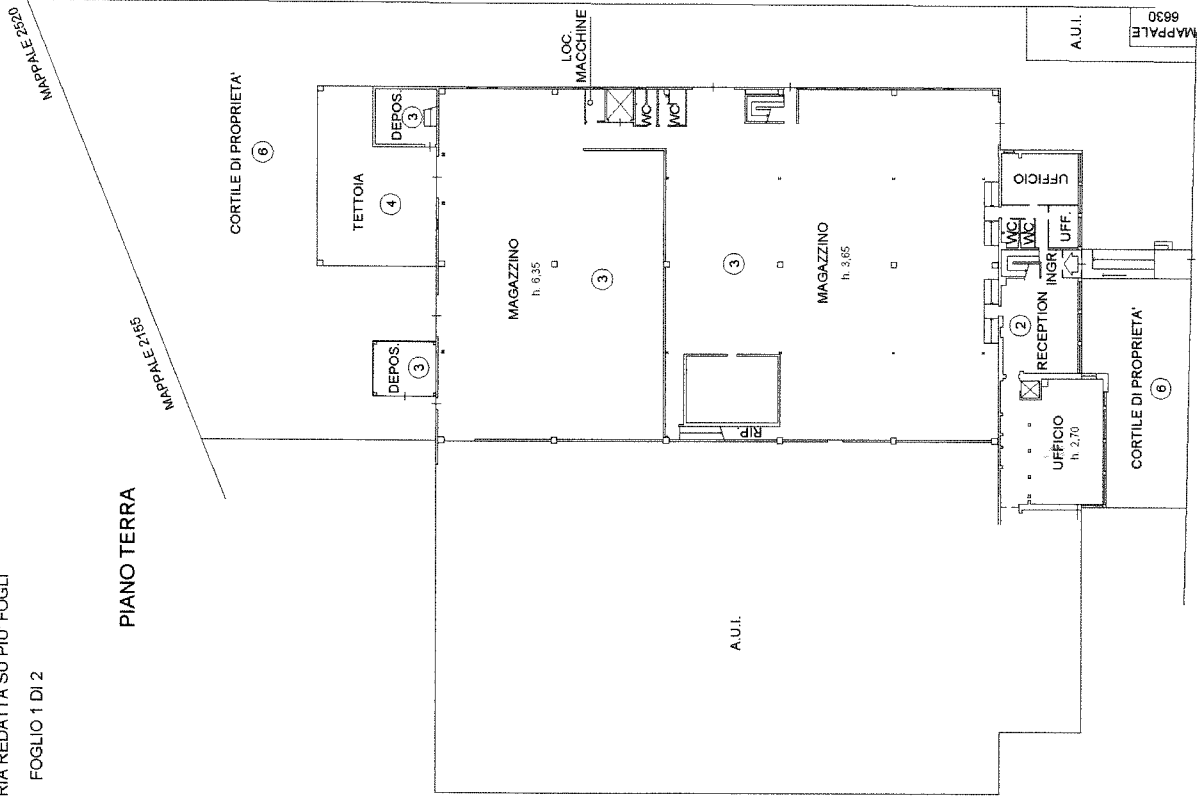


**PIANO SECONDO**

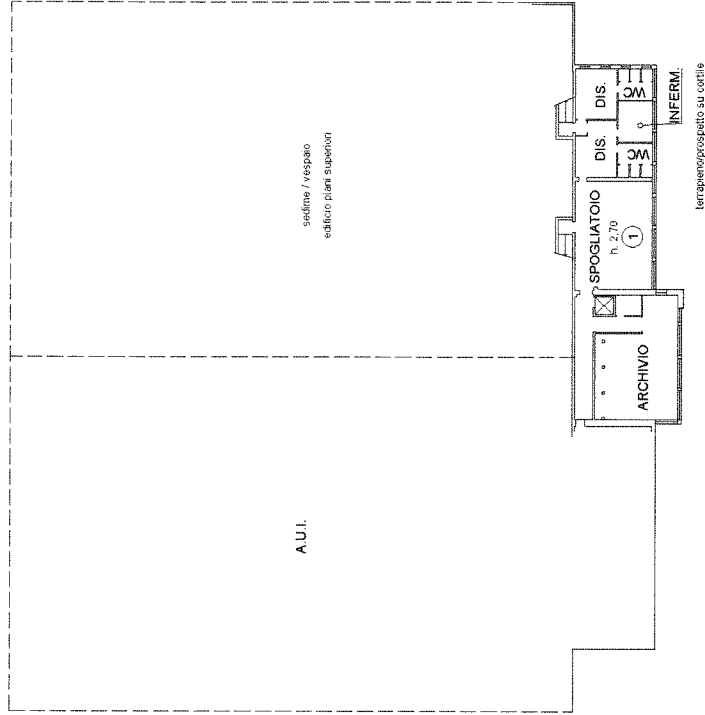


PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI  
FOGLIO 1 DI 2

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

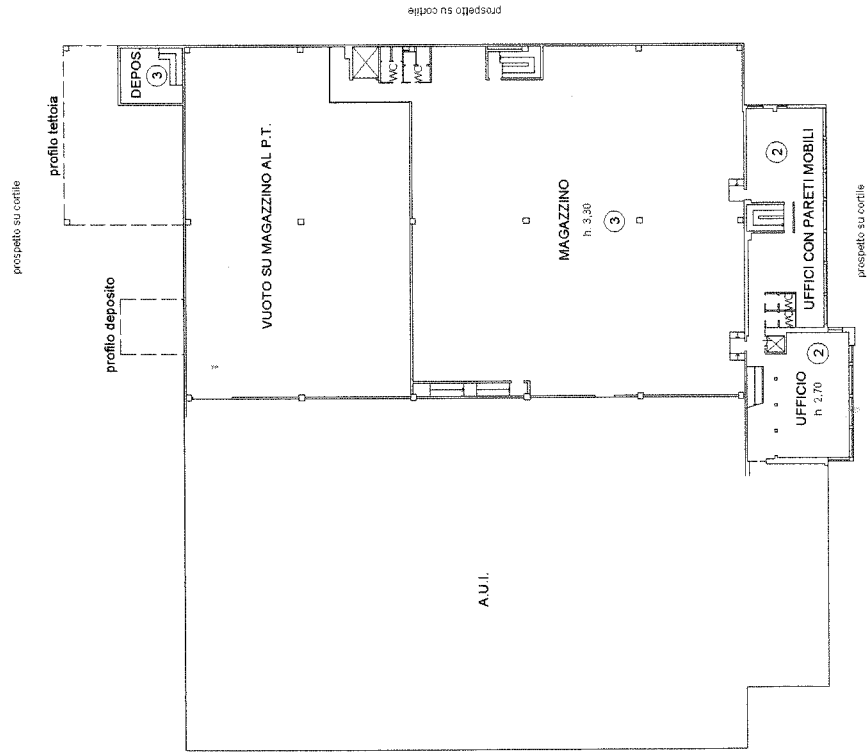


Nord

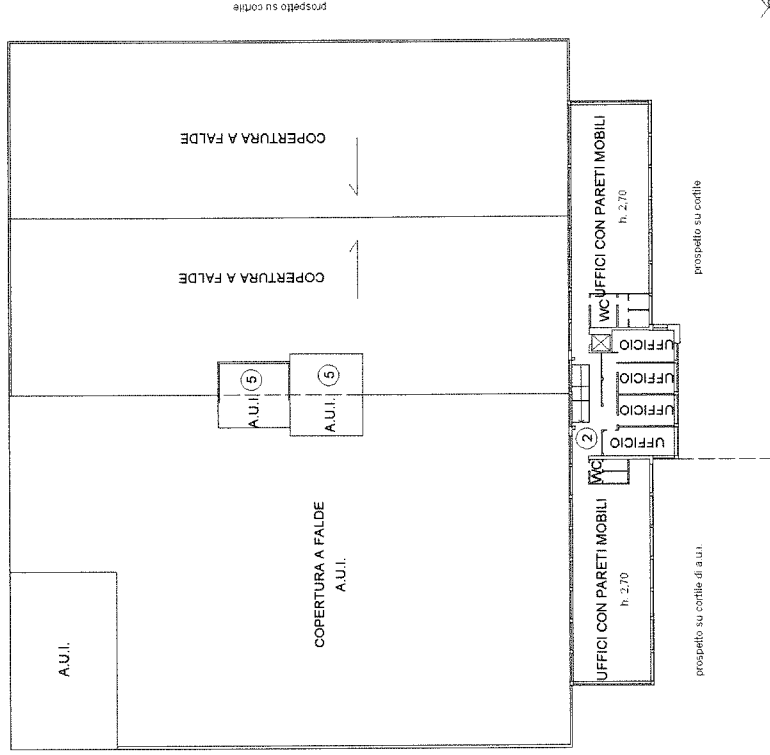


PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI  
 FOGLIO 2 DI 2

**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



Nord





**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. [REDACTED] 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](mailto: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 €
<b>TOTALE</b>		<b>2.509.567,00 €</b>

#### 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 €
<b>TOTALE</b>		<b>2.098.762,00 €</b>

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.



Unita' A

TOTALE 2.509.567,00 €

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

Unita' 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'altro 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

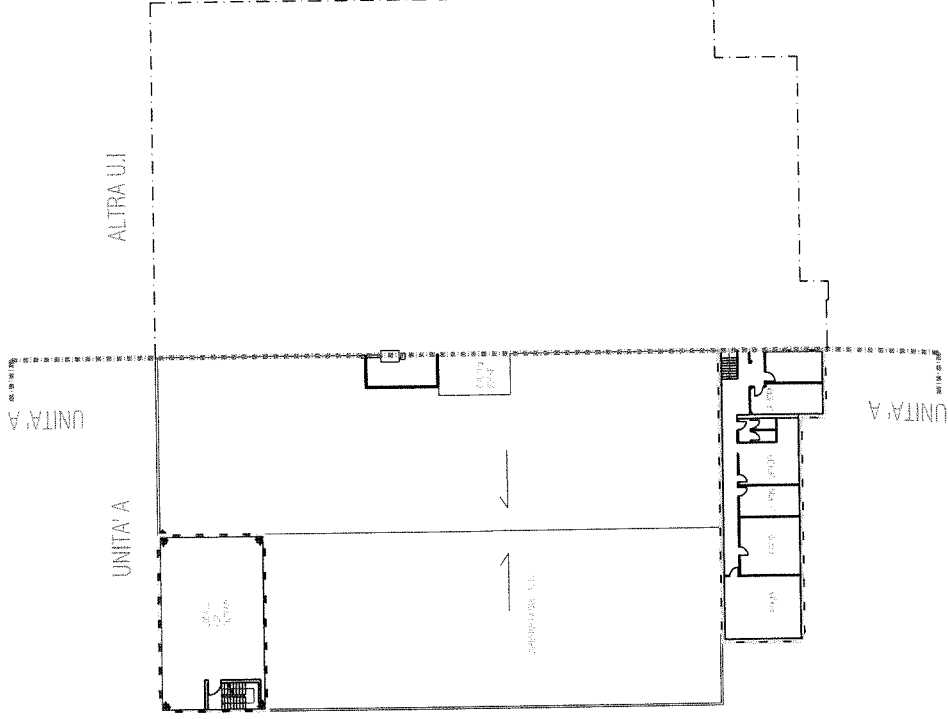
In fede

Il perito Arch. Franco Segre

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

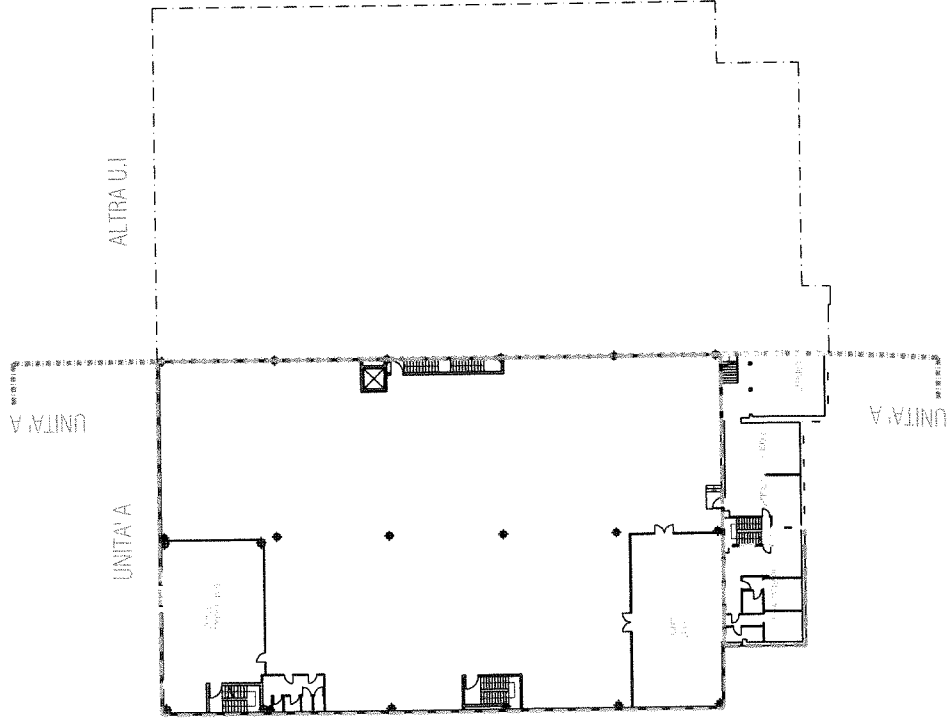
Giudice: Dr. N. Cosentino  
 Perito: Arch. Franco Segre





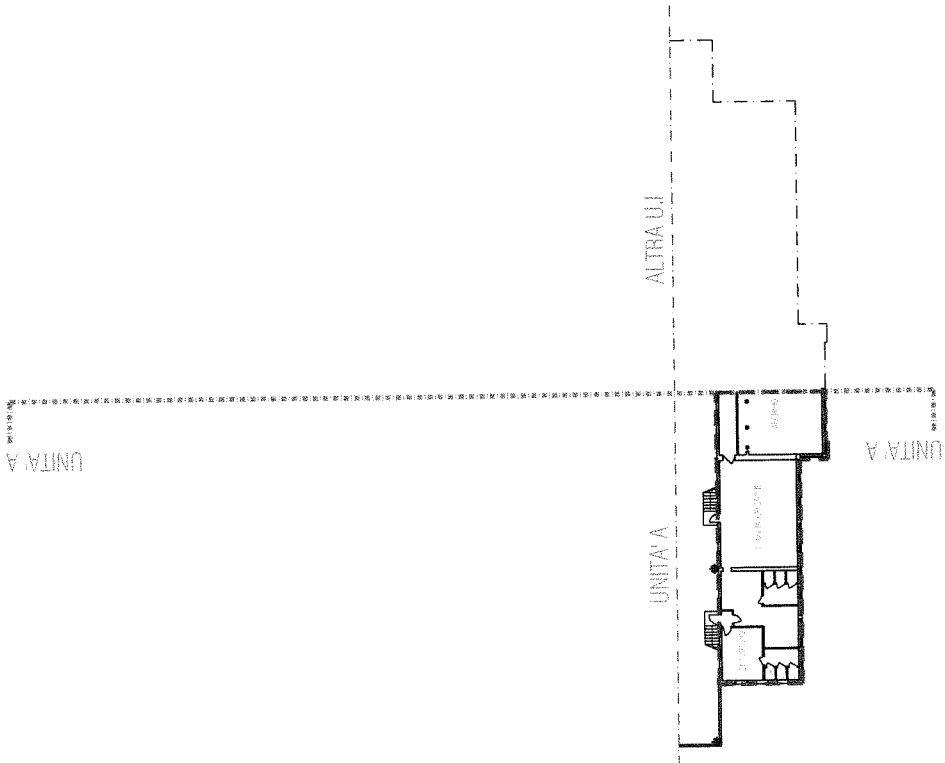
UNITA' A  
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 243 mq  
 SUPERFICIE MENSA PIANO SECONDO 180 mq

Piano secondo - Scala 1:500



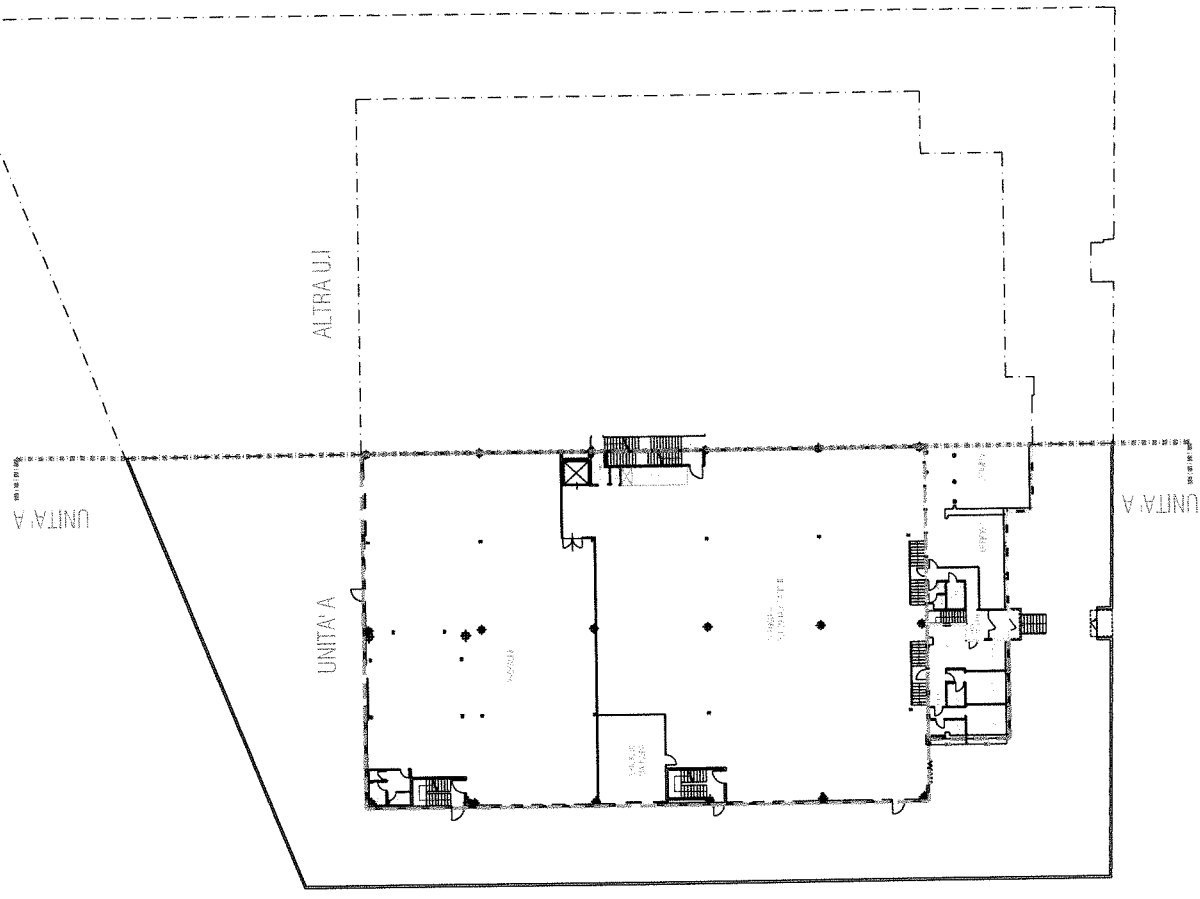
UNITA' A  
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1898 mq  
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 169 mq  
 SUPERFICIE ALLOGGIO CUSTODE 84 mq

Piano primo - Scala 1:500



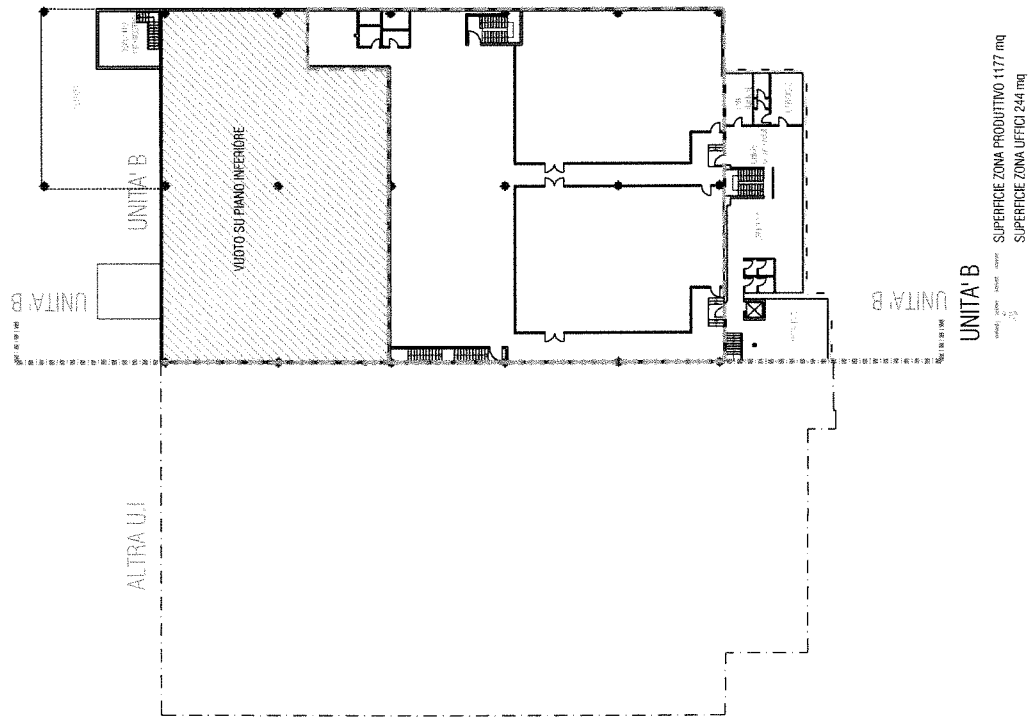
UNITA' A  
 LOCALI SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI PER LAVORATORI  
 SUDDIVISI PER GENERE 248 mq

Piano seminterrato - Scala 1:500

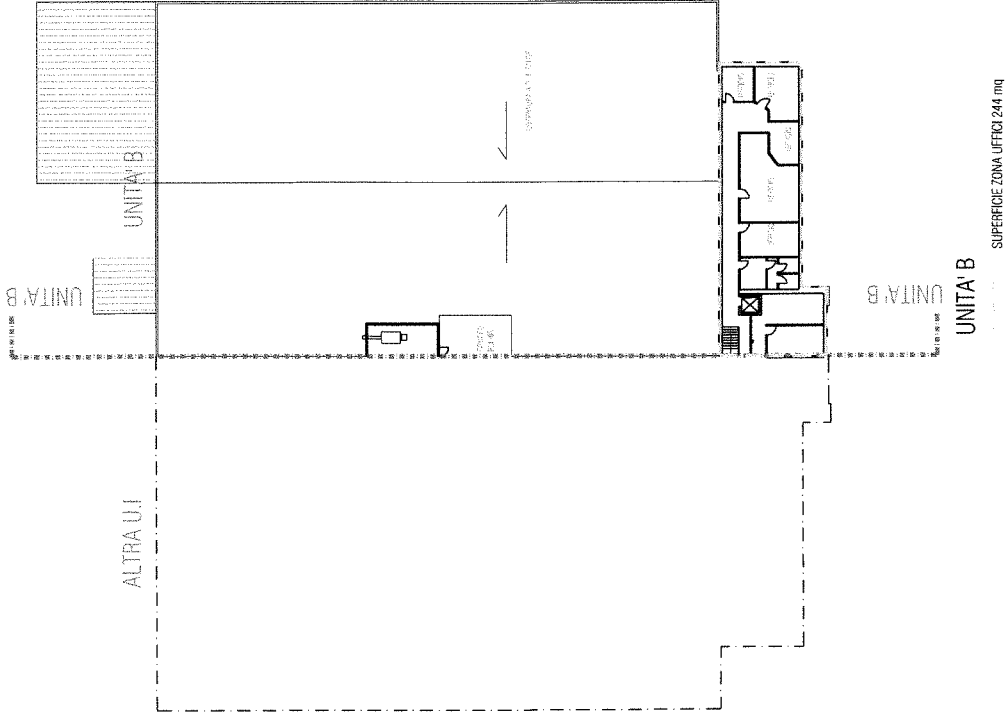


UNITA' A  
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1896 mq  
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 160 mq  
 SUPERFICIE ALLOGGIO CUSTODE 82 mq

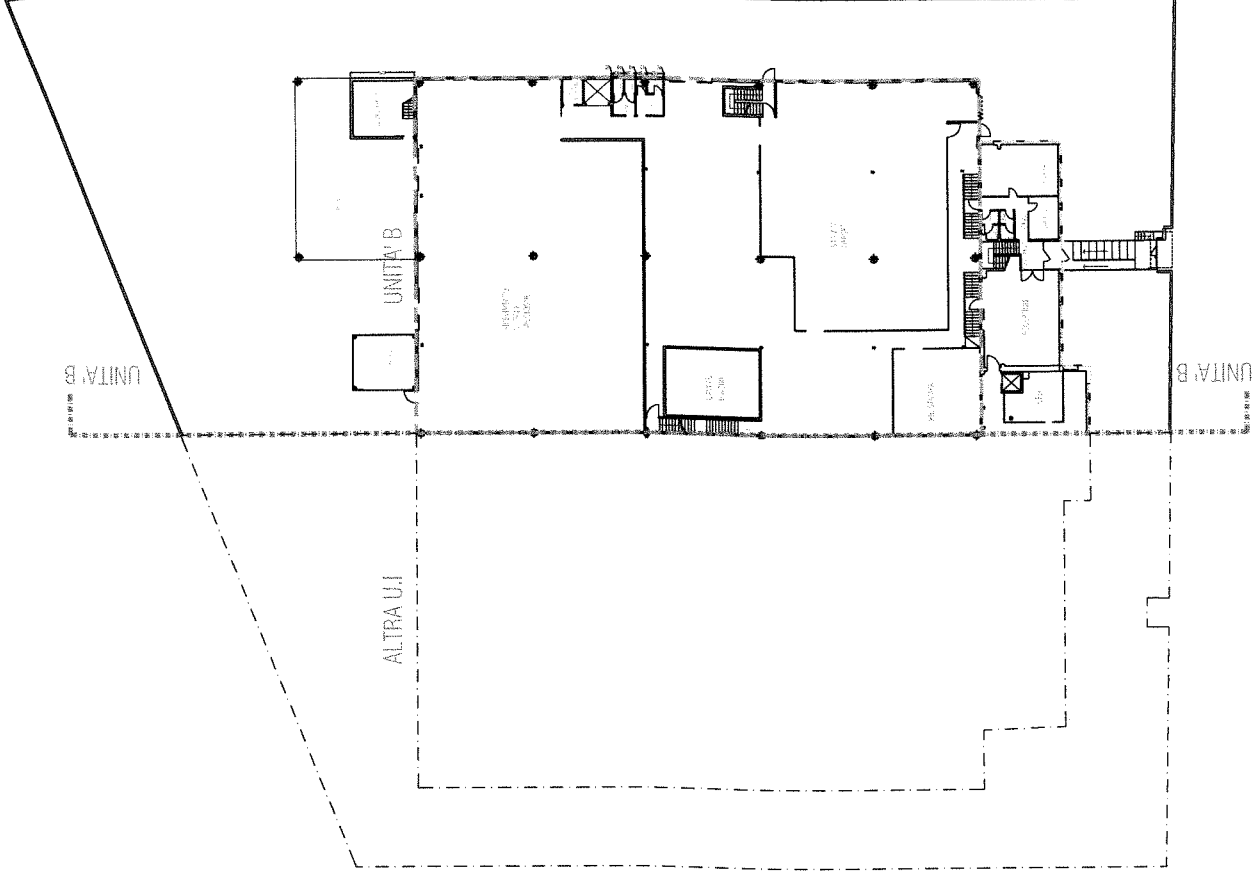
Piano terra - Scala 1:500



Piano primo - Scala 1:500

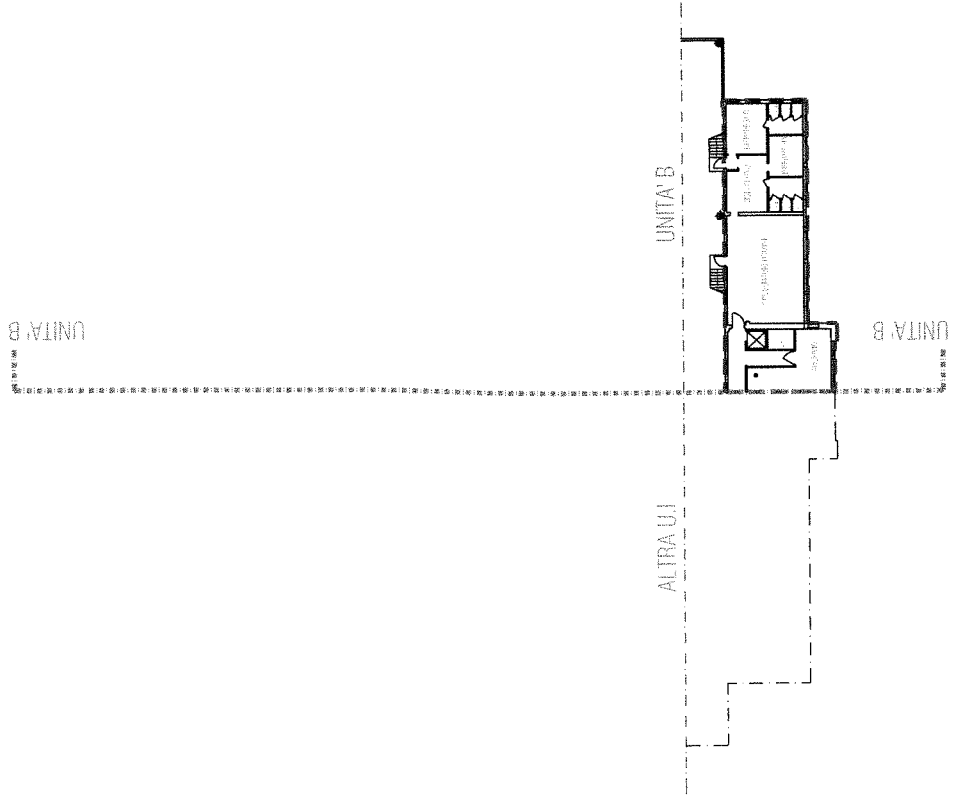


Piano secondo - Scala 1:500



UNITA' B  
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1956 mq  
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 245 mq

Piano terra - Scala 1:500



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

Piano seminterrato - Scala 1:500