

Valutazione immobili di proprietà della :

Concordato Preventivo C.I.C

Compagnia Italiana Costruzioni Spa in liquidazione

Con sede in Milano – Via Resnati n. 15 - C.F./P.I. 00403730120

e precisamente:

- **Castellanza (VA), Viale G. Borri n. 21 – terreno con sovrastante padiglione fieristico**
- **Biandronno (VA), Via Nino Bixio n. 9 – terreno con sovrastante fabbricati destinati alle lavorazioni edili e stradali**
- **Bascapè (PV), Strada Provinciale per Pavia n. 2 - terreno con sovrastante fabbricati destinate alle lavorazioni edili e stradali**

Valutazione riferita alla data attuale

Geom. Luca Mutti

Via Carlo De Angeli, n. 3 – 20141 – MILANO

Tel. 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77 – 02.58.30.54.88 fax

lmutti@studiomutti.com



Premesse

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti, con studio in Milano, Via Carlo De Angeli, n. 3, è stato incaricato dal Dr. Vito Potenza e dal Dr. Nevio Maxia, in qualità di Commissari Giudiziari, di procedere alla predisposizione di un parere di congruità in merito alla stima redatta dal Geom. Davide Discosti in data 16/10/2014, previa segnalazione al Giudice Delegato, relativamente la stima degli immobili di proprietà della Società C.I.C. Compagnia Italiana Costruzioni in Liquidazione ed in Concordato Preventivo, ubicati in Castellanza (VA), Biandronno (VA) e Bascapè (PV).

Per semplificare l'esame dei beni, gli stessi sono stati scissi nei seguenti lotti omogenei:

Lotto A: Castellanza (VA), Viale G. Borri n. 21 – terreno con sovrastante padiglione fieristico

Lotto B: Biandronno (VA), Via Nino Bixio n. 9 – terreno con sovrastante fabbricati destinati alle lavorazioni edili e stradali

Lotto C Bascapè (PV), Strada Provinciale per Pavia n. 2 - terreno con sovrastante fabbricati destinate alle lavorazioni edili e stradali

Lo scrivente ha effettuato gli opportuni sopralluoghi, indagini di mercato, mentre per il tipo di incarico conferito, non si è provveduto ad effettuare una verifica della situazione urbanistico – comunale citata nella perizia Geom. Davide Discosti ,ritenendo gli elementi esposti .

Relazione

Lotto A: Castellanza (VA), Viale G. Borri n. 21

Si tratta di un'area di circa 36.000 mq. su cui insiste un padiglione espositivo di circa 5.000 mq.; il complesso, edificato nel 1952, si trova in completo stato di abbandono, sia per quanto riguarda l'edificio che l'area esterna.

Lotto B: Biandronno (VA), Via Nino Bixio n. 9

Trattasi di un'area di circa 24.000 mq. su cui sono edificati diversi fabbricati ad uso ufficio e tettoie per il ricovero di mezzi ed attrezzature di servizio alle lavorazioni edili e stradali.

L'area risulta complessivamente in stato di abbandono, mentre le due palazzine si trovano in condizioni mediocri di conservazione e manutenzione.

Lotto C: Bascapè (PV), Strada Provinciale per Pavia n. 2

La proprietà è composta da terreni a vocazione produttiva o complementari ad essa, oggetto di Piano di Lottizzazione e relativa convenzione stipulata con il Comune. Su detti terreni sono stati



edificati un capannone artigianale, costituito da più porzioni immobiliari, in parte venduto, ed altri immobili originariamente sede dell'impresa edile.

Situazione catastale

Gli immobili risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Catasto Fabbricati come segue:

Lotto A: Castellanza (VA), Viale G. Borri n. 21

Catasto Urbano

- foglio 7, mappale 1224, sub. 501, Cat. D/8, RC€ 38.824,00

Lotto B: Biandronno (VA), Via Nino Bixio n. 9

Catasto Urbano

- foglio 11, mappale 2078, sub. 3, Cat. A/3, cl. 7, vani 5,5, RC€ 278,37

- foglio 10, mappale 2078, sub. 5, Cat. D/1, RC€ 25.253,00

- foglio 10, mappale 6173, Cat. F/1, cons. mq. 770

Catasto Terreni

- foglio 9, mappale 3761, prato, ha. 0.67.30, RD€ 19,12, RA€ 17,38

- foglio 9, mappale 5831, prato, ha. 0.00.80, RD€ 0,23, RA€ 0,21

- foglio 9, mappale 5957, prato, ha. 0.13.10, RD€ 3,72, RA€ 3,38

- foglio 9, mappale 5959, prato, ha. 0.17.50, RD€ 4,97, RA€ 4,52

- foglio 9, mappale 6027, prato, ha. 0.31.78, RD€ 9,03, RA€ 8,21

Lotto C: Bascapè (PV), Strada Provinciale per Pavia n. 2

Catasto Urbano

- foglio 4, mappale 376, sub. 3, Cat. D/8, RC€ 7.327,80

- foglio 4, mappale 376, sub. 4, Cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, RC€ 285,34

- foglio 4, mappale 399-405, sub. 6, Cat. D/7, RC€ 1.771,92

- foglio 4, mappale 399-407, sub. 8, Cat. D/7, RC€ 905,28

Catasto Terreni

- foglio 4, mappale 325, bosco misto, ha. 0.04.47, RD€ 0,92, RA€ 0,16

- foglio 4, mappale 326, bosco misto, ha. 0.00.40, RD€ 0,08, RA€ 0,01

- foglio 4, mappale 327, semin. Irriguo, ha. 0.67.45, RD€ 55,74, RA€ 45,29



- foglio 4, mappale 328, semin. Irriguo, ha. 0.00.47, RD€ 0,39, RA€ 0,32
- foglio 4, mappale 329, semin. Irriguo, ha. 0.16.25, RD€ 13,43, RA€ 10,91
- foglio 4, mappale 330, semin. Irriguo, ha. 0.12.85, RD€ 10,62, RA€ 8,63
- foglio 4, mappale 332, semin. Irriguo, ha. 0.07.22, RD€ 5,97, RA€ 4,85
- foglio 4, mappale 341, semin. Irriguo, ha. 0.03.25, RD€ 2,69, RA€ 2,18
- foglio 4, mappale 344, semin. Irriguo, ha. 0.36.57, RD€ 30,22, RA€ 24,55
- foglio 4, mappale 349, semin. Irriguo, ha. 0.10.00, RD€ 8,26, RA€ 5,68
- foglio 4, mappale 352, semin. Irriguo, ha. 0.04.04, RD€ 3,34, RA€ 2,71
- foglio 4, mappale 355, semin. Irriguo, ha. 0.01.64, RD€ 1,36, RA€ 1,10
- foglio 4, mappale 372, semin. Irriguo, ha. 0.10.80, RD€ 8,92, RA€ 7,25
- foglio 4, mappale 373, semin. Irriguo, ha. 0.02.24, RD€ 1,85, RA€ 1,50
- foglio 4, mappale 397, semin. Irriguo, ha. 0.15.36, RD€ 12,69, RA€ 10,31
- foglio 4, mappale 398, semin. Irriguo, ha. 0.24.80, RD€ 20,49, RA€ 16,65

Non si è verificata la corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato effettivo dei luoghi, quanto previsto dalla L. 78/2010, né il perito incaricato dalla proprietà si è espresso in tal senso

Situazione urbanistica

Lotto A: Castellanza (VA), Viale G. Borri n. 21

In base al PGT adottato dal Comune di Castellanza l'area di V.le Borri ricade in **zona per Ambiti di trasformazione urbanistica (ATU), identificato precisamente con l'ambito n. 4 Mostra del Tessile**, di cui si riportano integralmente le disposizioni:

Stato di fatto

Area collocata a sud ovest del territorio comunale, lungo Viale Borri, in contesto prevalentemente commerciale; vasta area a parco a sud dell'ambito.

L'area è da tempo abbandonata ed il costruito (due edifici industriali verso la strada e la struttura che ospitava la Fiera), a causa del prolungato abbandono, manifesta segni di degrado

Obiettivi Prioritari

- Sviluppo ed integrazione della rete delle infrastrutture per mobilità e trasporto con il contesto urbano
- Riqualficazione e sviluppo delle aree dismesse



Valore del Progetto

Inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi che generino dinamismo nel contesto comunale, provocando la riorganizzazione del quartiere ed il miglioramento della qualità urbana del contesto.

Obiettivi della progettazione

- Nuove costruzioni di altezza e sviluppo planimetrico con tipologie storiche - Nuove costruzioni di altezza e sviluppo planimetrico tale da emergere nel contesto da perseguire anche con il ricorso ad una ricerca architettonica innovativa
- Medie strutture di vendita specialistiche non alimentari come occasione di riorganizzazione a livello comunale della media distribuzione
- Piazza coperta
- Inserimento di funzioni anche a valenza sociale
- Terziario e residenza in edifici architettonicamente poliformi
- Percorsi pedonali

Inserimento ambientale e paesaggistico

Stante il carattere decisamente urbano, collocazione su un importante asse viabilistico, l'intervento assumerà le caratteristiche di forte rinnovo tipologico anche con emergenze verticali.

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche

Studio di nuova viabilità di accesso all'area in rapporto alla posizione e riorganizzazione dei percorsi interni pedonali, con la separazione tra vie di scorrimento dei mezzi e vie pedonali; esclusione dei parcheggi a raso.

- Riqualificazione Viale Borri / Via Saronnese sino all'ingresso con l'autostrada A8 in Legnano
- Adeguata dotazione di parcheggi sotterranei
- Creazione di percorsi pedonali
- la parte di area ricompresa nel perimetro del Parco Alto Milanese viene preservata da ogni trasformazione urbanistica

Strumento attuativo

Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)

Fattibilità geologica



classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni

Lotto B: Biandronno (VA), Via Nino Bixio n. 9

In base al PGT adottato dal Comune di Biandronno con delibera C.C. n. 25 del 20/12/2012 l'area ricade in zona per Insediamenti Industriali Speciali I.S. 3, art. 35 di cui si riportano integralmente le disposizioni:

Art. 35

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI SPECIALI (IIS)

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano

35.1 Destinazioni ammesse nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e servizi

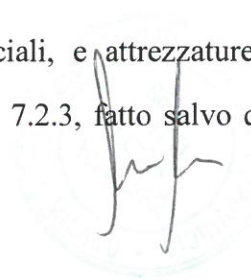
Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le funzioni principali dedicate alle attività produttive come meglio specificate all'art.

7.2.2, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo, sono inoltre ammesse le attrezzature ed i servizi connessi agli insediamenti produttivi (P.C.S.), e le funzioni complementari con le attività produttive nella misura massima del 40% della Slp.

Le funzioni complementari di cui all'art. 7.2.2 sono invece direttamente disciplinate da specifiche indicazioni per ciascun ambito.

Sono invece escluse:

- le funzioni residenziali principali nonché quelle complementari di cui all'art. 7.2.1, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.2 quali funzioni complementari alle attività produttive;
- le funzioni principali del terziario direzionale, attività commerciali, e attrezzature ricettive turistiche ed alberghiere, nonché quelle complementari di cui all'art. 7.2.3, fatto salvo quelle che



rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.2 quali funzioni complementari alle attività produttive;

- le funzioni principali delle attività agricole, nonché quelle complementari di cui all'art. 7.2.4, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.2 quali funzioni complementari alle attività produttive;

L'abitazione del titolare o del custode è ammessa nel limite di una sola unità abitativa per unità produttiva, ai fini di una migliore inserimento nel contesto del tessuto morfologico l'abitazione potrà essere realizzata come organismo edilizio autonomo e separato da fabbricato produttivo cui risulta asservito. La S.l.p del fabbricato non potrà essere superiore a 150 mq.

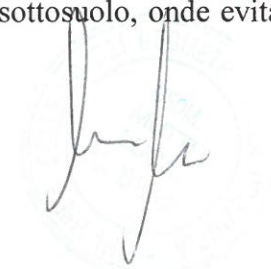
Sono invece escluse le altre funzioni.

35.2 Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. La piantumazione dovrà avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

In caso di interventi su aree prossime al lago ed i particolari alle zone SIC e/o ZPS gli interventi di creazione delle fasce a verde alberato dovranno garantire adeguate mitigazioni degli effetti che le attività produttive comportano rispetto all'habitat, oltre a mitigare l'intervento sotto il profilo paesaggistico.

Nell'insediamento produttivo destinato ad ospitare le attività per la produzione di beni e di servizi in prossimità della riserva naturale orientata della palude Brabbia e della ZPS del Lago di Varese, nell'area edificabile verso le aree protette deve essere ricavata una fascia a verde, della profondità di 5,00 mt., destinata ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica. Tali aree dovranno essere libere da edifici sistemate a verde con opportune alberature, individuata tra le specie tipiche dell'ambiente della contigua riserva, come da elenco di cui all'articolo tutela e sviluppo del verde. Particolare cura dovrà essere posta alla raccolta delle acque dei piazzali e delle aree pavimentate che dovranno essere trattate prima di essere liberate nel sottosuolo, onde evitare impatti negativi sull'ecosistema naturale.



La realizzazione delle mitigazioni ambientali ed in particolare la sistemazione della fascia a verde al confine con la riserva dovrà essere obbligatoriamente realizzata in caso di interventi di ampliamento, nuova edificazione, nonché ristrutturazione dei fabbricati esistenti. Tali interventi saranno pertanto assoggettati a permesso di costruire convenzionato e la convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale.

35.4 Possibilità edificatorie

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$R_c = 65\%$

$R_v = 15\%$

$H_m = 12,00 \text{ m}$

Distanza confini 7,50

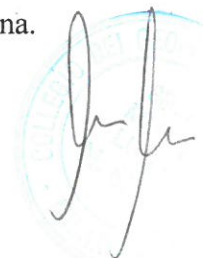
$D_s = 7,50 \text{ mt}$

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 25% della superficie coperta esistente e/o della SLP al momento dell'adozione del PGT, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

E' altresì ammessa la realizzazione di tettoie con incremento una tantum per un massimo del 10% della superficie coperta esistente al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., nel rispetto degli indici relativi all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai fabbricati e dal ciglio stradale.

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.



Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 15,00 m.

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 15,00 mt.

Nel caso di complessi di edifici destinati ad attività produttivo, o di frazionamento di edifici di superficie maggiore di 2.500 mq. di S.l.p. finalizzata alla creazione di unità immobiliari distinte, gli interventi edilizi, finalizzati ad un frazionamento del comparto e ad un uso autonomo delle singole unità, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti ad una verifica preliminare di natura urbanistica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla verifica della dotazione di parcheggi in relazione alle destinazioni d'uso previste per gli edifici.

Lotto C: Bascapè (PV), Strada Provinciale per Pavia n. 2

In base al PGT adottato dal Comune di Bascapè, l'area ricade in **Ambito Produttivo D (tessuto consolidato produttivo)**, di cui si riportano integralmente le disposizioni previste dall'art. 26 delle N.T.A:

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da attività produttive o a queste assimilabili.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- il mantenimento ed il potenziamento delle attività produttive in atto;
- il recupero di eventuali attività produttive dismesse;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.



DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Note (*) sulla destinazione commerciale:

- È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato sia alimentari sia non alimentari.
- L'insediamento di medie strutture di vendita è ammesso limitatamente al settore non alimentare.

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel

rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf = il valore maggiore tra la densità esistente e 0,80 m²/m²

He = 12,00 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc. che potranno avere altezze maggiori

D_s = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m

D_f = altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

R_c = 60%

R_o = 80%

A_f = 20%

N_p = un albero ogni 40 m² di A_f

SP_p = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

6. Prescrizioni particolari

Le attività produttive ammesse negli ambiti produttivi D non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle "industrie insalubri" di cui al DM 2 marzo 1987 e s.m.i.

Ne consegue che, per il lotto in cui è insediata l'azienda ALAN, sito lungo la roggia Bascapera, a Sud di Cascina Boschetto ed a Nord di Cascina Albaredo, non sono consentite nuove costruzioni od ampliamenti per lavorazioni uguali o simili a quelle in atto alla data di adozione del PGT, e comunque di stoccaggio, lavorazione e trattamento di fanghi di depurazione o altro materiale simile. In considerazione del fatto che le modeste dimensioni della viabilità di accesso alla Cascina Quartiago consentono un traffico limitato di mezzi pesanti, si prescrive che nell'ambito produttivo localizzato alla medesima Cascina Quartiago non sono consentiti aumenti della superficie lorda di pavimento esistente, fino alla realizzazione di un adeguato ampliamento delle strade interessate.

Per le aree già facenti parte di piano di lottizzazione produttivo, di cui è ormai scaduta la convenzione, site a Bascapè in prossimità del cimitero ed appartenenti all'ambito del presente articolo, per le nuove edificazioni

e per gli ampliamenti degli edifici esistenti si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

– U_f , H_e e R_c = i valori previsti dal piano di lottizzazione di cui alla convenzione precedentemente approvata dal comune.

– altri indici e parametri = i valori di cui al precedente paragrafo 5 del presente articolo

In caso di interventi di nuova costruzione, è prescritto l'obbligo di piantumazione di essenze arboree e/o arbustive autoctone lungo il perimetro esterno dei lotti di intervento, nel caso in cui questi siano confinanti con ambiti residenziali o ambiti per servizi pubblici.

Vincolo di rispetto cimiteriale per i mappali 376 e 349.

Descrizione particolareggiata

Lotto A: Castellanza (VA), Viale G. Borri n. 21

Consistenza

Area mq. 35.700

Padiglione espositivo mq. 5.000

Trattasi di un'area di circa 36.000 mq. ubicata in zona periferica del paese, con accesso da Via Borri, importante arteria di viabilità, su cui insiste un padiglione espositivo di circa 5.000 mq., nell'area ove sorgeva l'esposizione Internazionale del Tessile, evento per il quale nel 1952 è stato edificato il complesso oggetto di stima. Gli insediamenti nella zona sono principalmente di tipo industriale/artigianale e commerciale.

L'intera area si trova in completo stato di abbandono; l'edificio esistente presenta copertura a volta in pannelli di lamiera con struttura costituita da travature reticolari in cemento armato; le pareti perimetrali sono in calcestruzzo. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Gli impianti esistenti non sono adeguati e conformi alla normativa vigente. Vi sono evidenti problematiche di infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

L'area esterna, a verde incolto con notevole presenza di arbusti, presenta una zona in cui è sono accumulate le macerie di un edificio demolito ed anche la zona destinata a parcheggio risulta in stato di abbandono.

Lotto B: Biandronno (VA), Via Nino Bixio n. 9

Consistenza

Tettoia distributore carburante mq. 20

Ufficio / magazzino mq. 39

Impianto conglomerato bituminoso mq. 414

Capannone mq. 265

Tettoia mq. 100



Baracca legno mq. 91

Tettoia mq. 35

Edificio di tre piani fuori terra

P.T. servizi mq. 85

P.T. officina mq. 161

P.1° dep. Attrezzi mq. 85

P.2° ufficio mq. 240

P.T. Tettoia mq. 230

P.T. Tettoia mq. 455

P.1° Tettoia mq. 100

Palazzina uffici / abitazione custode

Uffici mq. 363

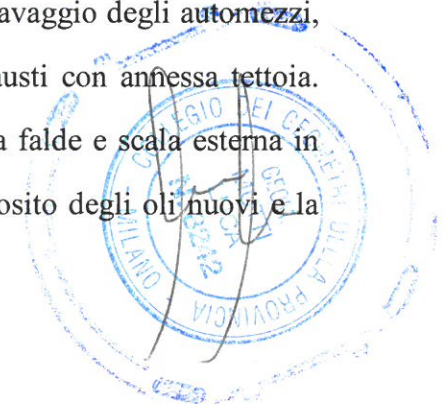
Appartamento custode mq. 94

Trattasi di un'area di circa 24.000 mq. su cui sono edificati diversi fabbricati ad uso ufficio e tettoie per il ricovero di mezzi ed attrezzature di servizio alle lavorazioni edili e stradali.

Il complesso si trova in zona periferica a sud del paese, a confine con il lago di Varese, ove gli insediamenti sono pressoché a carattere industriale e residenziale.

Sull'area insistono una tettoia con il distributore di carburante, l'ufficio / magazzino con l'antistante pesa per gli automezzi, in pessime condizioni di manutenzione, l'impianto, ormai dismesso, per la produzione di conglomerato bituminoso, i resti di una tettoia completamente demolita. Il capannone principale presenta struttura in pilastri e travi in cemento armato, copertura a botte in lamiera e tamponamento in muratura su tre lati; vi è inoltre una tettoia con struttura metallica e tetto a due falde con copertura in amianto cemento sorretta da capriate in ferro. Vi è inoltre una baracca in legno con copertura in lastre ondulate di fibrocemento, in pessimo stato.

Frontalmente a questi due edifici è posizionato l'impianto di preparazione del calcestruzzo, ormai dismesso. E' ancora presente la cisterna per l'acqua dell'impianto e per il lavaggio degli automezzi, oltre ad una piccola costruzione, che costituisce il deposito degli oli esausti con annessa tettoia. Completano la proprietà un edificio a tre piani fuori terra con copertura a falde e scala esterna in metallo, ove sono ubicati al P.T. il locale mensa, i servizi igienici, il deposito degli oli nuovi e la



centrale termica; al P.1° un locale deposito attrezzi adiacente al vuoto dell'officina ed al P.2° la zona uffici, un capannone con struttura metallica con adiacente tettoia con struttura portante in ferro, per il ricovero degli automezzi e la palazzina degli uffici e l'abitazione del custode di due piani fuori terra. L'area risulta nel suo complesso in condizioni di abbandono mentre le due palazzine sono in normale stato manutentivo.

Per le due cisterne interrato per il carburante autotrazione vi sono documenti relativi alla prova di tenuta del 2002, mentre altri due cisterne interrato per il carburante riscaldamento non sono certificate.

Si segnala la presenza di amianto in corrispondenza delle coperture delle tettoie per una superficie di 1.300 mq. circa.

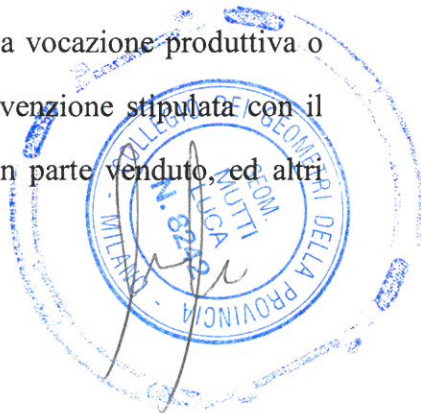
Per quanto ai terreni agricoli è presente una servitù sui mappali 5959 e 6027 a favore di SNAM Rete Gas S.p.A. per il passaggio di un metanodotto.

Lotto C: Bascapè (PV), Strada Provinciale per Pavia n. 2

Consistenza

Appartamento sub. 4	mq.	115
Uffici	mq.	117
Officina riparazione mezzi	mq.	240
Soppalco	mq.	15
Tettoia nord ovest	mq.	369
Tettoia sud ovest	mq.	426
Deposito materiali	mq.	523
Capannone sub. 6	mq.	388
Soppalco	mq.	115
Capannone sub. 8	mq.	193
Soppalco	mq.	57

La proprietà, ubicata in zona periferica del paese, è composta da terreni a vocazione produttiva o complementari ad essa, oggetto di Piano di Lottizzazione e relativa convenzione stipulata con il Comune. Su detti terreni sono stati edificati un capannone artigianale, in parte venduto, ed altri immobili che fungevano da sede dell'impresa edile.



Il capannone, in parte alienato, presenta struttura portante prefabbricata a travi e pilastri in calcestruzzo armato, facciate realizzate, al piano terra, con blocchetti di calcestruzzo, i serramenti sono in alluminio; il fabbricato è stato suddiviso in una decina di unità, di cui due rimaste invendute, ognuna è dotata di portoncino d'ingresso pedonale, ingresso carrabile, un soppalco al quale si accede tramite una scala metallica, un blocco servizi al PT costituito da bagno e antibagno ed una piccola porzione di terreno di proprietà.

Il complesso è costituito da un deposito del gasolio costituito da una cisterna, avente capacità di circa 9.000 litri appoggiata al terreno, palazzina degli uffici avente struttura come il capannone, al cui piano terreno si trovano gli uffici, gli spogliatoi, i servizi igienici, la centrale termica e il deposito degli oli ed al P .1° l'abitazione del custode. Adiacente a questo edificio si trova l'officina con altezza interna di mt. 6,20. Di fronte all'ingresso degli uffici è ubicata la pesa dei mezzi meccanici con le rampe di salita e discesa ed una portata di 440 quintali.

E' inoltre presente una tettoia per il ricovero dei mezzi, costituita da portali in calcestruzzo armato e copertura in elementi prefabbricati ed un'altra tettoia lunga circa 55,00 m. in parte inglobati in modo abusivo nel capannone prospiciente adibito a deposito materiali, quest'ultimo avente tre ingressi carrabili e struttura in elementi prefabbricati in calcestruzzo, tamponamenti in blocchi di calcestruzzo e copertura in tegoli in calcestruzzo e manto di copertura in pannelli ondulati di fibrocemento. Non è presente il riscaldamento.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di alcuni complessi immobiliari ubicati in **Castellanza, Via G. Borri, Biandronno Via N. Bixio e Bascapè (PV) Strada Prov. per Pavia n. 2**, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

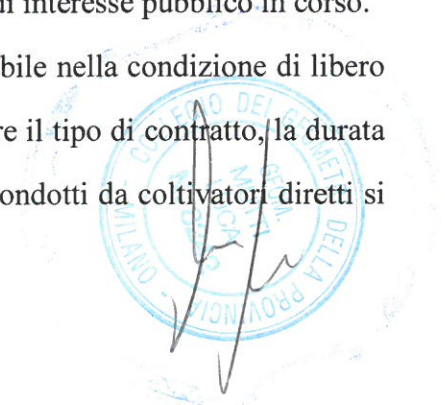
a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile - terreni o fabbricati



- Destinazione – nel caso di terreni si dovrà individuare la destinazione urbanistica (agricola, residenziale, industriale o altro), mentre per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
 - . balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda;
 - . cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
 per i terreni si considera la superficie fondiaria e/o catastale.
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967; l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita; per i terreni la destinazione urbanistica identifica in modo diretto la potenzialità commerciale; Inoltre ai sensi del D.M. 471/99 denominato decreto Ronchi, è necessario verificare per siti industriali, produttivi l'obbligo o meno di attuare il piano di bonifica, o se per cause di inquinamento ambientale sia stato applicato il vincolo urbanistico ambientale.
- Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l'attuale situazione dell'immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l'ammontare del reddito netto/lordo annuo; nel caso di terreni condotti da coltivatori diretti si



dovrà quantificare l'indennità calcolata dai sindacati di categoria che in molti casi è superiore al valore venale.

- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, anti-intrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima; tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio.

La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare; lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale.

c) I criteri da adottare

In funzione della ragione per cui è richiesta la stima si è ritenuto di adottare il criterio del valore di mercato:

Valore di mercato

Il metodo applicato nell'attuale stato d'uso ed in ipotesi di libero (anche se viene utilizzato dal proprietario), tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Di seguito si riportano i riferimenti comunemente utilizzati, quali il Bollettino Osmi edito dalla Camera di Commercio di Milano, le pubblicazioni dell'Agencia del Territorio, Scenari Immobiliari e Nomisma, oltre ai riferimenti proposti dagli operatori locali.

Agencia del Territorio – Osservatorio Mercato immobiliare – Anno 2014 semestre 2°

Comune: CASTELLANZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA OVEST V. MORELLI, V. S.GIOVANNI, V.LE BORRI, V. DELLA MUFFA, V. JUCKER, V.DEL BUON GESU

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	470	700
Laboratori	Normale	450	650

Comune: BIANDRONNO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

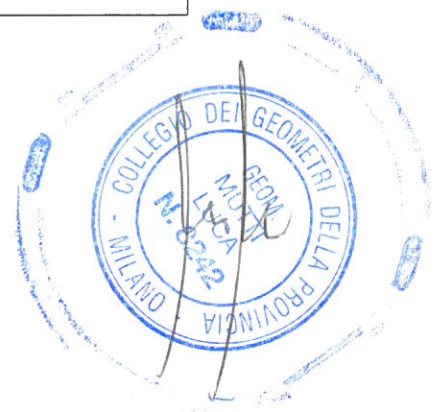
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	400	600
Laboratori	Normale	380	580
Abitazioni civili	Normale	850	1050
Box	Normale	610	720
Ville e Villini	Normale	1100	1350

Comune: BASCAPE'

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	Normale	960	1300
Abitazioni civili	Normale	800	960
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1200
Box	Normale	490	630

Osservazioni in merito alle tipologie di stima adottate

In merito al complesso fieristico “dismesso” ubicato in Castellanza, trattandosi di una destinazione speciale, lo scrivente, salvo differenti accordi con il comune, ritiene che la particolare natura del bene non trovi oggi un riscontro diretto ed un interesse, a causa della forte crisi che ha condizionato il mercato immobiliare e più in generale le attività manifatturiere, crisi che ha notevolmente compromesso anche le attività fieristiche.

Inoltre la particolare destinazione implica un intervento diretto anche da parte della pubblica amministrazione, che deve sorreggere il rilancio di questo tipo di attività.

Nel caso in questione, non risultano manifestazioni di interesse da parte del Comune per rilanciare il sito, o comunque al sottoscritto non sono state sottoposte.

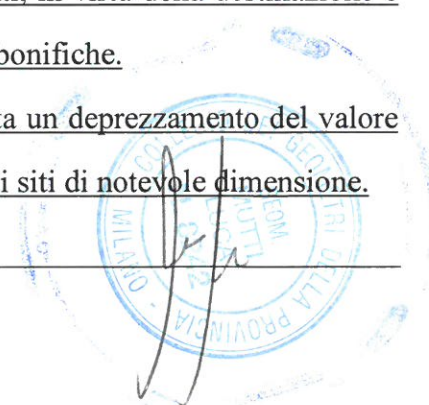
In virtù della particolare destinazione, si è provveduto a valorizzare l’area utilizzando prezzi in linea con quelli applicati per la cessione delle aree destinate a standard urbanistico, ovvero di terreni che hanno un interesse collettivo; per il fabbricato, non si è ritenuto attribuire alcun valore, ipotizzando l’incidenza del costo di demolizione, onere da detrarre dalla stima dell’area.

In merito agli immobili industriali in Biandronno e Bascapè, si è applicato il valore commerciale per i siti industriali, in evidente stato di dismissione, considerando i costi necessari per poter adeguare il sito, in sintesi valorizzando l’area ed i fabbricati esistenti, in virtù della destinazione e dello stato di conservazione, a cui detrarre i costi per adeguamenti e bonifiche.

La dimensione notevole delle superfici oggetto della stima, comporta un deprezzamento del valore dei cespiti, conseguenza di un mercato saturo di offerte, soprattutto di siti di notevole dimensione.

Parere estimativo

Lotto A: Castellanza (VA), Viale G. Borri n. 21



Terreno	mq. 35.700	€/mq. 60,00	€ 2.142.000,00
Demolizione locali accessori	mq. 990	€/mq. 30,00	- € 29.700,00
Demolizione edificio esistente	mq. 5075	A corpo	- € 700.000,00
Totale Lotto A			€ 1.412.300,00
Che si arrotonda in			€ 1.410.000,00

Lotto B: Biandronno (VA), Via Nino Bixio n. 9

Terreni mapp. 5831-5957-5959-6027	mq. 6.318	€/mq. 2,50	€ 15.795,00
Complesso industriale mappali 2078 e 3761			
Tettoia distributore carburante	mq. 20	€/mq. 80,00	€ 1.600,00
Ufficio / magazzino	mq. 39	€/mq. 300,00	€ 11.700,00
Pesa			€ 5.000,00
Impianto conglomerato bituminoso	mq. 414	A corpo	€ 15.000,00
Capannone	mq. 265	€/mq. 300,00	€ 79.500,00
Tettoia	mq. 100	€/mq. 100,00	€ 10.000,00
Baracca legno	mq. 91	€/mq. 150,00	€ 13.650,00
Tettoia	mq. 35	€/mq. 100,00	€ 3.500,00
<u>Edificio di tre piani fuori terra</u>			
P.T. servizi	mq. 85	€/mq. 300,00	€ 25.500,00
P.T. officina	mq. 161	€/mq. 300,00	€ 48.300,00
P.1° dep. Attrezzi	mq. 85	€/mq. 150,00	€ 12.750,00
P.2° ufficio	mq. 240	€/mq. 400,00	€ 96.000,00
P.T. Tettoia	mq. 230	€/mq. 100,00	€ 23.000,00
P.T. Tettoia	mq. 455	€/mq. 100,00	€ 45.500,00
P.1° Tettoia	mq. 100	€/mq. 100,00	€ 10.000,00
<u>Palazzina uffici / abitazione custode</u>			
Uffici	mq. 363	€/mq. 400,00	€ 145.200,00
Appartamento custode	mq. 94	€/mq. 400,00	€ 37.600,00
Terreno saturo netto sup. coperta	mq. 520	€/mq. 10,00	€ 5.200,00

Terreno libero	mq. 21.390	€/mq. 25,00	€ 534.750,00
Ripristino abuso baracca legno			- € 6.000,00
Costo bonifica amianto e sostituzione con lastre a sandwich	mq.1.300 circa	€/mq. 60,00	- € 78.000,00
Inertizzazione serbatoi interrati con bonifica in quanto le prove di tenuta risalgono a più di 10 anni fa	n. 4 serbatoi	A corpo	- € 50.000,00
Totale Lotto B			€ 1.005.545,00
Che si arrotonda in			€ 1.000.000,00

Lotto C: Bascapè (PV), Strada Provinciale per Pavia n. 2

Appartamento mapp. 376 sub. 4	mq. 115	€/mq. 400,00	€ 46.000,00
Uffici	mq. 117	€/mq. 400,00	€ 46.800,00
Officina riparazione mezzi	mq. 240	€/mq. 300,00	€ 72.000,00
Soppalco	mq. 15	€/mq. 200,00	€ 3.000,00
Pesa			€ 5.000,00
Tettoia nord ovest	mq. 369	€/mq. 100,00	€ 36.900,00
Tettoia sud ovest	mq. 426	€/mq. 100,00	€ 42.600,00
Deposito materiali	mq. 523	€/mq. 250,00	€ 130.750,00
Capannone mapp. 399 sub. 6	mq. 388	€/mq. 350,00	€ 135.800,00
Soppalco	mq. 115	€/mq. 200,00	€ 23.000,00
Capannone mapp. 399 sub. 8	mq. 193	€/mq. 350,00	€ 67.550,00
Soppalco	mq. 57	€/mq. 200,00	€ 11.400,00
Terreno saturo netto sup. coperta	mq. 3.877	€/mq. 10,00	€ 38.770,00
Terreno libero	mq. 11.062	€/mq. 20,00	€ 221.240,00
Terreni agricoli mapp. 325-326-328-330-332-341-352-355	mq. 3.434	€/mq. 1,20	€ 4.120,80
Ripristino abuso x tettoia			- € 10.000,00
Totale Lotto C			€ 874.930,80

Che si arrotonda in	€ 875.000,00
----------------------------	---------------------

Complessivamente	€ 3.285.000,00
-------------------------	-----------------------

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 6 settembre 2015

Il Perito
Geom. Luca Mutti

