

**VIBA GROUP S.p.A.**

STIMA DI IMMOBILI IN TRADATE (Va)

Il sottoscritto dott. Ing. Alberto Speroni, libero professionista in Varese, Via Puccini 15 iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Varese al n. 617 di posizione ed a quello dei Consulenti del Tribunale di Varese al n. 250, è stato incaricato dall'Ing. Giuseppe Toia Amministratore Delegato della VIBA Group S.p.A. con sede in Tradate Via Mantova n. 2 di stimare il compendio immobiliare di proprietà della stessa siti in Comune di Tradate Via Mantova n. 2 e Via Magni n. 1.

Le operazioni sono iniziate il giorno 25/3/14 con un incontro presso gli uffici di Tradate con l'Amministratore Delegato dott. Ing. Giuseppe Toia.

Nel corso dell'incontro veniva consegnata al sottoscritto parte di documentazione relativa agli immobili oggetto di stima.

Successivamente in data 29/3/14 il sottoscritto effettuava un accesso al Comune di Tradate per esaminare la situazione Urbanistica.

Le operazioni in loco riprendevano in data 9/4/14 con sopralluogo presso gli immobili siti in Via Mantova 2.

Il sottoscritto accompagnato dal personale del proprio ufficio, ha verificato la consistenza e la corrispondenza dello stato di fatto alle schede planimetriche esistenti. Nel corso di tale sopralluogo sono stati effettuati rilievi a campione per la verifica delle misure degli immobili in quanto alcune planimetrie non riportavano scala idonea atta a determinarne la consistenza.

In data 15/4/14 veniva effettuata una nuova ispezione presso l'Ufficio tecnico del Comune di Tradate.

**STUDIO TECNICO SPERONI**  
**DOTT. ING. ALBERTO SPERONI**  
21100 VARESE - Via Puccini, 15  
Tel. 0332.281.624 - Fax 0332.326.945  
Cod. Fisc. SPR LRT 42E26 L682T  
Partita IVA n. 01491090120



Successivamente il 17/4/14 veniva effettuato un sopralluogo presso gli immobili di Via Magni.

Contestualmente il sottoscritto effettuava ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire i dati catastali aggiornati.

Quanto sopra premesso il sottoscritto è ora in grado di svolgere la propria relazione che viene articolata nei seguenti capitoli:

Capitolo 1. Individuazione degli immobili.

Capitolo 2. Descrizione degli immobili.

Capitolo 3. Criteri di stima e valutazione.

\*\*\*\*\*

### **CAPITOLO 1 – Individuazione degli immobili**

Dalle ispezioni effettuate e dagli atti reperiti, gli immobili di cui alla presente stima sono così costituiti:

#### **1. Immobile in Tradate (VA) – Via Mantova n. 2:**

Presso l'Agenzia del Territorio di Varese risulta iscritta la ditta VIBA Group S.p.A. con sede in Roma con intestati i seguenti mappali in Comune Censuario di Tradate:

**Catasto fabbricati:** Sez. AB - Fg. 15 - mapp. 7229 - cat D/1 - P. T-1-2 – S1  
rendita € 142.220,00 - Via Allende Gossens Salvador n. 2.

Si precisa che la proprietà confina con la Via Salvador Allende ma l'accesso carraio viene effettuato da Via Mantova n. 2 (perpendicolare alla Via Allende).

#### **2. Immobile in Tradate – Via Magni n. 1**

Presso l'Agenzia del Territorio risulta iscritta la ditta VIBA Group S.p.A. con sede in Roma con intestati i seguenti mappali in Comune censuario di Tradate

### **Catasto Fabbricati Via Carlo Magni n. 1**

Sez. AB - Fg. 15 - mapp. 6800 - cat D/1 - P.T rendita € 123,00

Sez. AB - Fg. 15 - mapp. 6799 - cat D/1 - P.T rendita € 2,00

Sez. AB - Fg. 15 - mapp. 6336 sub. 502 - cat D/1 - P.T-1 rendita € 36.102,00

Sez. AB - Fg. 15 - mapp. 7881 - cat D/1 - P.T-1 rendita € 28.136,00

### **3. Terreni in Tradate:**

Presso l'agenzia del Territorio risulta iscritta la ditta VIBA Group S.p.A. con intestati i seguenti mappali:

#### **Catasto Terreni di Tradate**

mapp. 563 Semin Arbor cls 5 Ha 0.22.80 RD € 8,24 RA € 8,24

mapp. 564 Bosco Alto cls 1 Ha 0.05.70 RD € 1,77 RA € 0,18

mapp. 793 Bosco Ceduo cls 3 Ha 0.07.80 RD € 1,81 RA € 0,24

mapp. 4471 Bosco Alto cls 1 Ha 0.05.55 RD € 1,72 RA € 0,17

mapp. 5579 Sem Seminativo cls 4 Ha 0.02.00 RD € 0,88 RA € 0,88

mapp. 6373 Bosco Alto cls 1 Ha 0.01.85 RD € 0,57 RA € 0,06

mapp. 6375 Bosco Alto cls 1 Ha 0.15.91 RD € 4,93 RA € 0,49

mapp. 6376 Bosco Alto cls 1 Ha 0.00.30 RD € 0,09 RA € 0,01

mapp. 4470 Semin. Arbor.. cls 5 Ha 0.22.80 RD € 8,24 RA € 8,24

Si fa presente che i mappali 6375 e 6376 hanno avuto origine dal mappale 6000 in base al frazionamento del 15/03/1997 n. 857 in atti catastali dal 1/7/2010.

Nell'atto Notaio Galizia n. 60370/14483 del 27/5/2008 il mappale 6000 veniva acquistato da "Gruppo NYMCO" S.p.A. nonostante fosse stato soppresso in funzione del sopra citato frazionamento avvenuto nel 1997 ma registrato in atti catastali solo in data 1/7/2010.

Successivamente con atto Panvini Rosati n. 53306/17300 del 16/6/2008 il “Gruppo NYMCO” S.p.A modificava la ragione sociale in “VIBA GROUP S.P.a.”.

Di conseguenza l'ex mappale 6000 diventava di proprietà di Viba Group S.p.A con i nuovi numeri 6375 e 6376 come sopra indicato

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLO 2 – Descrizione degli immobili**

### **1. Immobili Via Mantova n. 2 – Tradate**

Si tratta di complesso immobiliare realizzato in epoche diverse a partire dagli anni settanta del secolo scorso in buono stato di conservazione e manutenzione con aree di pertinenza in gran parte asfaltate ed in parte a verde tutte comprese nella zona industriale del Comune di Tradate.

L'accesso avviene dalla Via Mantova collegata con la Via S. Allende che si innesta sulla Provinciale Tradate – Gallarate.

L'area è completamente recintata con cancello di ingresso scorrevole automatizzato.

All'esterno, in altra area di cui al seguito, è ricavata ampia zona destinata a parcheggio per i dipendenti.

Nel piazzale di accesso è posizionata una pesa a pavimento per la quantificazione delle merci in entrata.

L'area è ricompresa nella zona industriale del Comune di Tradate che è collegata con le principali vie di traffico della Provincia di Varese.

Si tratta infatti di zona baricentrica che consente di raggiungere l'autostrada A8 al casello di Gallarate (12 km), l'autostrada A9 al casello di Turate (15 km), la Statale 233 Varesina (2 km).

La zona dista inoltre 15 km dalla città capoluogo, 12 km da Gallarate, 15 km da Saronno e 29 km da Como.

E' servita da mezzi pubblici con stazione ferroviaria delle Ferrovie Nord Milano a Tradate.

La superficie complessiva dell'area misura mq 39465 catastali. Nel dettaglio i singoli immobili, tutti facenti parti del mappale 7229 di C.F. sono così descritti.

### Corpo 1

Si tratta di corpo di fabbrica posto in corrispondenza del piazzale di ingresso.

Sul lato est sono ricavati gli uffici disposti su due piani, in zona centrale un magazzino prodotti finiti ad un piano, sul lato ovest gli spogliatoi ed una centrale termica sempre ad un piano.

La struttura è in c.a. prefabbricato con pannelli di tamponamento anch'essi prefabbricati con superficie esterna in graniglia di marmo. Il manto di copertura in lamiera per la zona ad un piano ed in guaina ardesiata per la zona a due piani.

I serramenti sono in alluminio preverniciato con vetro a camera.

Il marciapiede esterno, per la zona uffici, è in blocchetti di cemento colorato.

La costruzione risale alla metà degli anni 90.

La zona uffici a due piani presenta finiture interne costituite da pavimenti galleggianti in pvc, controsoffitti in fibra con plafoniere incassate.

Le scale interne sono in c.a. rivestite in lastre di granito.

Il riscaldamento è in fan-coil con raffrescamento estivo.

I divisori interni sono realizzati con pareti mobili e vetro.

All'esterno è posizionata una scala di sicurezza in acciaio zincato.



La superficie lorda misura mq. 319 circa ad ogni piano.

Il corpo centrale, utilizzato quale magazzino per prodotti finiti, presenta pavimento in cemento elicotterato, copertura a Shed rivestita in lamiera con apertura con vetri ad apertura automatica in caso di incendio.

L'illuminazione è realizzata con fari a soffitto con lampade a basso consumo.

L'ambiente è dotato di impianto sprinkler antincendio.

L'altezza interna misura 9 metri. La superficie lorda mq. 1383.

La parte spogliatoi per il personale presenta, all'interno, zona spogliatoi veri e propri divisi per genere ed i necessari servizi.

Nella zona uomini sono ricavate n. 22 cabine doccia, n. 8 lavandini, n. 5 wc di cui uno per disabili ed un ampio spazio per spogliatoio vero e proprio.

Nella zona donne sono ricavate n. 12 cabine doccia, n. 17 lavandini, n. 5 wc di cui uno per disabili.

All'interno dell'ambiente è ricavato il locale refettorio.

All'interno del corpo spogliatoi è ricavata la centrale termica a servizio degli spogliatoi stessi che misura una superficie di mq. 16,00.

Le finiture interne sono costituite da tavolati in forati intonacati, pavimento in gres 7½ x 15, rivestimenti in ceramica h. 1,80, serramenti in alluminio con vetro retinato.

Il riscaldamento è a radiatori in ghisa. Gli ambienti sono controsoffittati in pannelli in fibre minerali.

L'altezza interna misura mq. 3,60. La superficie lorda mq. 548,00.

## **Corpo 2**

Costituisce corpo destinato alla produzione.

La struttura è in parte in cemento armato e prevalentemente a struttura metallica. All'interno sono realizzati due soppalchi metallici ad altezze diverse aventi la funzione di sostegno dei macchinari, passerella per il personale e per il funzionamento dei macchinari.

La struttura di copertura è formata da travi reticolari in acciaio sostenuta da pilastri pure in profilati metallici rivestiti in calcestruzzo ai fini antincendio.

Il manto di copertura è in lamiera. I tamponamenti sono realizzati parte in pannelli tipo Sisco-Wall, quella parte in c.a.

I pavimenti sono in cemento elicotterato.

I Serramenti sono in alluminio anodizzato con vetri retinati salvo la parte per le uscite di sicurezza che sono in ferro con maniglione antipanico.

Le strutture dei due soppalchi sono in profilati metallici di varie dimensioni.

Le strutture metalliche sono trattate con vernici antifuoco.

L'altezza complessiva misura mt. 12.

La superficie mq. 1120 circa, quella del soppalco a quota 3,00 mq 352 circa, quella a quota 6,20 mt 583.

### **Corpo 3**

E' costituito da tettoia in policarbonato dell'altezza di mt. 5,50 che unisce il corpo 2 al corpo 4. La superficie misura mq. 193 circa.

### **Corpo 4**

Si tratta di immobile utilizzato quale magazzino prodotti finiti e materie prime.

La struttura è in c.a. prefabbricato per pilastri e travi di copertura.

I tamponamenti sono in pannelli prefabbricati con superficie trattata a frattazzo.

La struttura di copertura è a travi prefabbricate a doppia pendenza poggianti su travi di bordo sempre prefabbricate.

Il manto di copertura è in cemento amianto; la pavimentazione è in cemento elicotterato.

L'altezza interna è di mt 5,8. La superficie lorda mq 910 circa.

#### **Corpo 5**

Si tratta di tettoia esterna posta lungo il confine ovest della proprietà utilizzata per deposito materiali vari.

La struttura è realizzata in poutrelle metalliche con pavimentazioni in cemento.

La superficie misura mq 210 circa.

#### **Corpo 6**

Si tratta di tettoia con le medesime caratteristiche della precedente.

Attualmente è utilizzata per ricovero macchinari di servizio (compressori rotativi e silos)

L'altezza è di mt 3,60. La superficie lorda mq 78 circa.

#### **Corpo 7**

Si tratta di piccolo manufatto in muratura e c.a. in parte interrato utilizzato per ricovero macchinari necessari per la produzione (compressori soffianti).

L'altezza fuori terra è pari a mt 2,50, la parte interrata mt 4,00, la superficie misura mq 81 lordi.

#### **Corpo 8**

Si tratta di manufatto formato da due corpi di fabbrica costituiti in tempi successivi negli anni 85/90.



La struttura è in c.a. prefabbricato, la struttura di copertura è a Shed ed è utilizzata con impianto per fotovoltaico. Il pavimento è in cemento elicotterato.

I tamponamenti sono in pannelli prefabbricati intonacati a frattazzo sulla superficie esterna.

Viene utilizzato quale magazzino e non è dotato di riscaldamento. E' presente impianto sprinkler per spegnimento automatico in caso di incendio e rilevatori di fumo.

Gli accessi sono realizzati con portoni scorrevoli in ferro e vetro.

L'altezza misura mt 8,00. La superficie mq 1895 circa.

Sul lato sud è ricavata una zona a portico che fa parte della struttura ma è tamponata solo su tre lati. L'altezza misura mt 8; la superficie lorda misura mq 354.

### Corpo 9

Si tratta di un edificio ad un piano adibito in parte a reparto confezione e per la maggior parte a magazzino.

Le strutture, le finiture e gli impianti sono analoghi al precedente corpo 8.

L'altezza è di mt 8; la superficie lorda misura mq 1895 circa.

### Corpo 10

Si tratta di ampia tettoia che collega i corpi 8-9; 11-12; 12-13; 11-12-16.

La struttura è realizzata in parte in trave reticolare a doppia pendenza con manto di copertura in cemento amianto e in parte con semplice struttura in acciaio.

La pavimentazione è in asfalto. Le altezze sono variabili da mt 5,00 a mt 9,00 nei diversi corpi.



La superficie misura mq 3045 circa.

### **Corpo 11**

Si tratta di edificio la cui costruzione risale agli anni 70 del secolo scorso. La struttura è in c.a. prefabbricato, quella di copertura in pannelli in c.a. con manto in cemento amianto. Il pavimento è in battuto di cemento. I serramenti sono in ferro.

Il riscaldamento è realizzato con aerotermi; l'illuminazione con fari a soffitto.

L'altezza è di 6 metri la superficie lorda di mq 430.

### **Corpo 12**

Si tratta di edificio la cui costruzione risale agli anni 70 del secolo scorso. La struttura è in c.a. prefabbricato con copertura in travi a doppia pendenza e manto in cemento amianto. Il pavimento è in cemento elicotterato, il riscaldamento realizzato con aerotermi, l'illuminazione con lampade fluorescenti. E' utilizzato quale magazzino. L'altezza è di 6 mt: la superficie di mq 1000 circa.

### **Corpo 13**

Si tratta di edificio la cui costruzione risale agli anni 70 del secolo scorso destinato alla produzione.

La struttura è di tipo prefabbricato per pilastri e copertura. Il pavimento è realizzato in cemento liscio. I tamponamenti sono in pannelli prefabbricati.

L'illuminazione è a fari a soffitto.

L'ambiente è riscaldato con ventilconvettori dotati di raffrescamento estivo.

La centrale termica è posta nell'edificio 17. L'illuminazione naturale avviene con lucernari in ondulux.

All'interno è ricavato un soppalco ad uso di servizio ai macchinari di produzione con superficie pari a mq. 487. Al piano soppalco è ricavato un ufficio per controllo della produzione collegato con scala in ferro al piano terra. La Superficie dell'ufficio misura mq 28,50.

Al piano terreno sono ricavati due servizi igienici e due uffici. L'altezza è pari a mt 6,00; la superficie lorda è di mq 1284 circa.

#### **Corpo 14**

Si tratta di tettoia che collega i corpi 14 e 15.

La superficie misura mq 450 e l'altezza è di 6 metri.

#### **Corpo 15**

Si tratta di edificio utilizzato per la produzione che risale, come costruzione, agli anni 70.

La struttura e le finiture sono analoghe al precedente corpo 13. Al piano terreno sono ricavati i servizi costituiti da 3 docce, due wc e 4 lavandini.

All'interno a piano + 3,30 è ricavato un soppalco di servizio per macchinari di produzione della superficie di mq 392 ed un locale deposito di mq. 29.

L'altezza complessiva dell'edificio misura mt 6,00; la superficie mq 1159.

#### **Corpo 16**

Si tratta di costruzione che risale agli anni 70 del secolo scorso.

La struttura è in c.a. prefabbricato con travi di copertura a doppia pendenza anch'esse prefabbricate. Il manto di copertura è in cemento amianto. I tamponamenti esterni sono realizzati in pannelli prefabbricati con superficie esterna trattata in intonaco con costole in rilievo.

I serramenti sono in ferro con vetro retinato.

L'illuminazione è realizzata con fari a soffitto. Il riscaldamento è realizzato in aerotermi a parete.

L'edificio è realizzato in due corpi distinti di altezze diverse separati da tavolato divisorio.

La parte a sud, di costruzione meno recente, presenta un secondo piano interno utilizzato quale ripostiglio.

Al piano terreno sono ricavati ambienti utilizzati per magazzino di minuterie metalliche, officina, laboratorio, servizi (2 docce, 3 lavabi, 3 wc), locale cabina di trasformazione, centrale termica.

L'altezza è pari a mt 6,25.

La superficie del P.T. misura complessivamente mq 770 di cui 82 sono occupati dalla C.T.

La superficie del I° piano mq. 18,50.

La parte a nord, di più recente edificazione, presenta finiture interne di migliore definizione quali pavimenti in ceramica, controsoffitti in fibra minerale e serramenti in alluminio.

Gli ambienti sono utilizzati con tre laboratori, tre uffici e servizi (3 wc, 3 lavelli, 2 docce).

L'altezza misura mt. 4,40; la superficie mq 643 circa.

### **Corpo 17**

Costituisce la vecchia palazzina uffici.

Si tratta di edificio ad un piano con struttura tradizionale prefabbricata in muratura, travi di copertura in c.a.v. a doppia pendenza.

I tamponamenti esterni sono in muratura intonacati al civile. I pavimenti sono in gres smaltato; i divisori parte in tavolati tradizionali parte in pareti mobili; i controsoffitti sono in fibra minerale; i serramenti in alluminio.

Il riscaldamento è realizzato con radiatori in ghisa con caldaia autonoma a gas. All'interno, in corrispondenza dei lati sud ed ovest, è ricavata l'abitazione del custode ora non più in uso.

In prossimità dell'edificio è presente il vecchio ingresso direttamente collegato con la Via S. Allende.

All'interno sono ricavati otto uffici, sala riunioni, locale mensa con cucina e dispensa nonché un corpo spogliatoi e servizi con ricavate 11 docce, 20 lavandini, 8 wc.

L'altezza netta misura mt. 3,35. La superficie lorda mq. 739 circa.

## **2. Immobili in Via Magni n. 1 - Tradate**

Si tratta di complesso immobiliare la cui costruzione è avvenuta negli anni che vanno dal 2000 al 2006. Si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione con aree di pertinenza in parte asfaltate in parte a verde piantumato.

L'accesso avviene dalla Via Magni che fa parte del reticolo di strade interne alla zona industriale

In merito alla individuazione e collegamenti della zona industriale si fa riferimento al precedente punto della presente relazione in quanto è la medesima.

Anche in questo caso l'area è completamente recintata e presenta cancello di accesso automatizzato direttamente dalla Via Magni.



I singoli corpi di fabbrica sono individuati in C.F. dai mappali 7881, 6336, 6800, 6799.

La superficie dell'area recintata misura mq. 25645 catastali.

Nel dettaglio gli immobili vengono così descritti.

### **Mappale 7881 – fabbricato 1**

Si tratta di edificio a due piani fuori terra con struttura tradizionale in cemento armato.

I tamponamenti sono in laterizio con intonaco esterno frattazzato e tinteggiato in buono stato di conservazione. La copertura è piana; il manto in guaina ardesiata.

All'interno i pavimenti sono in ceramica 30x30, i tavolati in laterizio intonacato.

I serramenti in alluminio preverniciato con vetri a camera. Le porte interne in parte in alluminio con svecchiatura, in parte in vetro.

Gli ambienti sono tutti controsoffittati con pannelli in fibra minerale.

L'impianto di riscaldamento è ad aria con canalizzazioni nel controsoffitto integrato con ventilconvettori.

L'illuminazione è realizzata con lampade tipo neon incassate.

I servizi sono piastrellati in ceramica fino a soffitto.

L'edificio si svolge su due piani.

Al piano terreno sono ricavati tre laboratori, due uffici, una sala strumenti, un locale deposito, due locali tecnologici e spogliatoi con servizi divisi per genere.

Al primo piano è ricavata la sala mensa con cucina e dispensa, spogliatoi per il personale, sala riunioni e archivio con servizi.

I due piani sono collegati da corpo scala posto lungo la testata nord.

L'edificio è collegato con passerella in ferro al fabbricato 2 di cui al seguito.

L'altezza dei corridoi è di mt 2,40; dei laboratori mt 3,40. La superficie misura mq 487,50 per piano per complessivi mq 975,00.

### **Mappale 7881 – fabbricato 2**

Si tratta di edificio a due piani fuori terra di recente costruzione (2006) ed ottimo stato di conservazione sia per la parti edili che per l'impiantistica.

La struttura è di tipo prefabbricato in c.a. con colonne circolari in ferro.

I tamponamenti di testata sono in c.a. a vista quello longitudinale verso il cortile è costituito da parete strutturale in vetro, la parete ovest è in pannelli prefabbricati con finestre in alluminio preverniciato.

La copertura è piana con manto in guaina catramata e superiore ghiaia.

I pavimenti a piano terreno sono di tipo galleggiante in pvc. Quelli del I° piano in legno.

I divisori interni sono realizzati in parte con tavolati intonacati, in parte con pareti armadio laminate.

Le porte sono in vetro. Tutti gli ambienti sono controsoffittati in fibre minerali con incassate plafoniere con tubi al neon.

L'ambiente è riscaldato ad aria calda con raffrescamento estivo con impianto frigorifero posto in copertura.

La scala interna, di pregio, in c.a. rivestita in granito.

Altre due scale, che costituiscono uscita di sicurezza sono realizzate sulle testate esterne. Il lato nord è collegato con passerella al fabbricato 1.

La parte sud (P.T. e I° P.) è utilizzata da VIBA S.p.A., la parte nord (P.T. e I° P.) è attualmente libera.



L'altezza interna è di mt 3,55 al P.T. e 3,63 al I° P.

La superficie lorda misura mq 1080 al piano per un totale complessivo di mq 2160.

**Mappale 6336 sub. 502 – fabbricato 1**

Si tratta di edificio adibito a magazzino realizzato con struttura in c.a.

La struttura di copertura è in c.a. prefabbricata a forma di volte continue.

I tamponamenti sono realizzati in lamiera a sandwich.

Si presenta chiuso su quattro lati e riceve illuminazione naturale dall'alto a mezzo di pannelli trasparenti in metacrilato.

L'ambiente interno è diviso in tre parti con muratura in blocchi di cemento atte a formare tre compartimenti antincendio.

L'altezza è di mt. 5,70; la superficie lorda misura mq 1600,00.

**Mappale 6336 sub. 502 – fabbricato 2**

Si tratta di edificio adibito alla produzione che si svolge prevalentemente in verticale per una parte e ad un piano per la parte est.

E' realizzato con struttura in c.a. di tipo tradizionale in quanto atta a sostenere i macchinari. La copertura è realizzata con travi in c.a. a shed.

Si svolge su tre piani per la parte ovest. La superficie di utilizzo in effetti è costituita soltanto dal piano terreno. Le solette intermedie, nella parte centrale, hanno il solo scopo di consentire l'accesso a serbatoi e macchinari.

Sulle testate sud è ricavato un passaggio coperto dove è inserito il vano scala ed il montacarichi.

Al primo piano, sul passaggio coperto, è ricavato un ufficio con terrazzo di accesso alla soletta interna di servizio. Al II° piano analogo ufficio con terrazzo, utilizzato quale sala controllo.



La pavimentazione del piano terreno è in ceramica 20x20; quella ai piani superiori in cemento liscio.

I tamponamenti sono in blocchi di cemento intonacati sulla superficie esterna.

L'illuminazione è realizzata con lampade al neon.

La parte ovest, ad un piano realizzato con struttura prefabbricata e copertura a shed è utilizzata per ricovero serbatoi e vasche necessarie per la produzione. Il pavimento è in cemento elicotterato; il riscaldamento è realizzato con aerotermi dall'alto.

Le altezze presentano misure diverse secondo le diverse parti dell'edificio mt. 13,50 nel corpo alto adibito a produzione; m 10 nel corpo ad est ad un piano adibito a ricovero serbatoi.

La superficie del piano terreno, di entrambi i corpi, misura mq. 1152.

Il corpo scala e montacarichi mq. 20. La soletta del I° piano mq 243.

L'ufficio al I° piano misura mq 26, il terrazzo al I° piano mq 96.

Le solette intermedie del corpo alto mq 243; la sala controllo al II° piano mq 26 e la terrazza coperta mq 96.

### **Mappale 6336 sub. 502 – fabbricato 3**

Si tratta di edificio ad un piano utilizzato per vari usi. La struttura è in c.a. in parte prefabbricata.

La copertura è piana con manto in guaina.

I tamponamenti sono in muratura intonacata.

I serramenti in alluminio verniciato.

Il fabbricato è costituito da due corpi di altezza diversi divisi da tunnel di passaggio sempre realizzato in c.a.



Nel corpo più alto sono ricavati ambienti di diverso utilizzo quali officina, magazzino, uffici, centrale termica, cabina di trasformazione, locali tecnici, sala medica.

Nel corpo più basso, la cui copertura è in struttura metallica con manto in lamiera, sono ricavati laboratorio, deposito, locale tecnico, locale pompe antincendio.

Nel tunnel di passaggio è ricavato lo spazio per ricarica carrelli elevatori.

Sulla testata sud sono ricavate le vasche di raccolta acqua per antincendio e quella per sversamenti in caso di emergenza.

Gli uffici presentano pavimento in ceramica e sono dotati di raffrescamento autonomo (split nel controsoffitto). L'officina, il magazzino e la C.T. presentano pavimento in cemento. I tamponamenti interni sono realizzati con mattoni di cemento.

L'illuminazione è realizzata con lampade al neon.

Il riscaldamento con ventilconvettori e split per raffrescamento estivo.

L'altezza misura mt. 5,10; la superficie lorda mq 641 per il corpo alto in c.a.; mq 212 per il corpo più basso; il passaggio coperto mq 127 circa.

#### **Mappale 6336 sub. 502 – fabbricato 4**

Si tratta di piccolo fabbricato dove è ricavato un locale tecnico utilizzato per il trattamento delle acque di processo. Presenta un'altezza di mt. 3,8 ed una superficie di mq. 80.

#### **Mappali 6800 e 6799**

Si tratta di due piccoli fabbricati della superficie di mq 27 e 20 utilizzati quali cabine tecniche di servizio. Ai fini della valutazione vengono ricomprese nel valore a mq. degli edifici ai quali sono di servizio.

### **3. Terreni esterni al fabbricato di Via Mantova n. 2 - Tradate**

Un primo gruppo di terreni costituisce area parcheggio per i dipendenti ed è costituito dai mappali di C.T. 6373, 6375, 6376, 5579, della superficie catastale di mq 2006.

Ai fini della stima il valore del presente gruppo è già ricompreso nel valore unitario dei singoli fabbricati in quanto area necessaria da destinare a parcheggio all'atto della realizzazione del complesso produttivo.

Un secondo gruppo, costituito dai mappali di C.T. 563, 564, 4470, 4471 è sposto al di fuori della recinzione sul lato ovest del complesso industriale.

La superficie catastale è di mq 5685.

L'area è posta in parte nel PGT del Comune di Tradate in zona D1 – zone produttive industriali artigianali esistenti, dove è possibile l'edificazione secondo il P.I.P. già facente parte del P.R.G. tutt'ora vigente fino all'approvazione definitiva del nuovo PGT (Piano di governo del Territorio).


Un terzo gruppo è costituito dal mappale 793 di C.T. di mq 780 posto ai margini sud-ovest dalla recinzione in ideale proseguimento della Via Mantova.

Nel nuovo PGT l'area è ricompresa per circa metà in zona D1 e per l'altra metà nel perimetro agricolo tre castagni praticamente inedificabile.

### **CAPITOLO 3 – Criteri di stima e valutazione**

Dopo l'esame degli immobili, il sottoscritto ha preso in esame i criteri di stima più idonei per la valutazione richiesta.

Si è ritenuto, pertanto, di riferirsi direttamente ai criteri dettati dalla stima sintetica comparativa che appare il più idoneo per la tipologia di immobili di cui alla presente relazione.



Si tratta pertanto di determinare direttamente il valore venale tramite una comparazione tra il valore ignoto degli immobili valutandi con quello di immobili analoghi di valore noto. In pratica si tratta di stabilire parametri di raffronto tra quelli comunemente utilizzati nell'estimo edilizio quali volume vuoto per pieno, sviluppo della superficie lorda di pavimento. Va inoltre tenuto conto della vetustà degli immobili, della loro posizione nel territorio, del grado di finitura e dello stato manutentivo.

Tra i parametri presi in esame si ritiene che il più idoneo sia quello legato alla superficie lorda in quanto più facilmente paragonabile a valori noti di mercato di stabili analoghi.

Il risultato finale verrà successivamente paragonato a quello ricavato dalla stima analitica basata sulla capitalizzazione di reddito.

Con i criteri generali di stima sopra indicati ed in funzione delle indagini di mercato effettuate, visti anche i dati dell'Osservatorio Mobiliare adattati alla situazione in esame, sentiti alcuni operatori immobiliari e sulla base della propria conoscenza ed esperienza professionale, il sottoscritto ritiene che possa essere applicato un valore unitario variabile in funzione della tipologia e dello stato delle finiture degli impianti.

Viene inoltre considerata la posizione degli stabili rispetto alle vie di traffico che, per edifici industriali, possono comportare o meno appetibilità sul mercato.

Gli immobili sono posti nell'area industriale del Comune di Tradate, sita a poca distanza dalle autostrade A8 e A9 e vicina ai principali centri della provincia di Varese come indicato nel capitolo precedente.

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto anche dell'attuale e negativa congiuntura economica che penalizza il mercato dell'edilizia attualmente fermo nella nostra zona in mancanza di idonei investimenti soprattutto per gli edifici industriali.

Con le considerazioni generali che precedono la valutazione tiene conto dei seguenti valori unitari che ricomprendono anche il valore dell'area e che si riferiscono alle diverse tipologie di immobili e alla loro consistenza. Il valore è variabile in funzione della tipologia, finitura e vetustà.

Vengono valutati anche i soppalchi in quanto sebbene siano realizzati in funzione del tipo di macchinario di produzione (escluso dalla presente stima) rappresentano comunque un piano che può essere utilizzato una volta fossero, teoricamente, eliminati i macchinari.

I laboratori presentano un valore variabile da € 600,00 a € 700,00

Gli uffici valore variabile da 700,00 a 800,00 €/mq.

Spogliatoi valore pari a 700,00 €/mq.

Ambienti produzione valore pari a 600,00 €/mq.

Ambienti deposito e magazzino valore variabile da 550,00 a 600,00 €/mq. in funzione delle altezze diverse.

Soppalchi e tettoie valore pari a 150,00 €/mq.

Con i dati sopra indicati e le superfici desunte dal capitolo 2 la stima degli immobili di cui alla presente relazione risulta dal seguente conteggio.

#### A) Immobili in Via Mantova n. 2

##### Corpo 1

Uffici	mq 638 x 700,00	= € 446.600,00
Magazzino e C.T.	mq 1.399 x 550,00	= € 769.450,00



Spogliatoi mensa                      mq 548 x 700,00                      = € 383.600,00

Corpo 2

Produzione                                  mq 1.120 x 600,00                      = € 672.000,00

Soppalchi                                    mq. 935 x 150,00                      = € 140.250,00

Corpo 3

Tettoia                                        mq. 193 x 150,00                      = € 28.950,00

Corpo 4

Magazzino                                  mq. 910 x 550,00                      = € 500.500,00

Corpo 5

Tettoia esterna                            mq. 210 x 150,00                      = € 31.500,00

Corpo 6

Tettoia esterna                            mq. 78 x 150,00                        = € 11.700,00

Corpo 7

Manufatti soffianti                        mq. 81 x 300,00                        = € 24.300,00

Corpo 8

Magazzino                                  mq. 1.893 x 550,00                      = € 1.041.150,00

Porticato                                    mq. 354 x 300,00                        = € 106.200,00

Corpo 9

Magazzino/confezione                      mq. 1.895 x 550,00                      = € 1.042.250,00

Corpo 10

Tettoia                                        mq. 3.045 x 150,00                      = € 456.750,00

Corpo 11

Magazzino                                  mq. 430 x 550,00                        = € 236.500,00

Corpo 12

Magazzino                                  mq. 1.000 x 550,00                      = € 550.000,00

### Corpo 13

Produzione	mq. 1.284 x 600,00	= € 770.400,00
Uffici	mq. 28,50 x 650,00	= € 18.525,00
Soppalco	mq. 487 x 150,00	= € 73.050,00

### Corpo 14

Tettoia	mq. 450 x 150,00	= € 67.500,00
---------	------------------	---------------

### Corpo 15

Produzione e deposito	mq. 1.188 x 600,00	= € 712.800,00
Soppalco	mq. 392 x 150,00	= € 58.800,00

### Corpo 16

#### Parte sud

(Magazzino-officina-labor)	mq. 788,50 x 600,00	= € 473.100,00
----------------------------	---------------------	----------------

#### Parte nord

(Laboratori)	mq. 643 x 700,00	= € 450.100,00
--------------	------------------	----------------

### Corpo 17

Abitazione - uffici	mq. 739 x 650,00	= € 480.350,00
		= € 9.546.325,00

## **B) Immobili in Via Magni 1**

### Mappale 7881 – fabbricato 1

Laboratori-uffici-mensa ecc.	mq. 975 x 650,00	= € 633.750,00
------------------------------	------------------	----------------

### Mappale 7881 – fabbricato 2

Uffici	mq. 2.160 x 800,00	= € 1.728.000,00
--------	--------------------	------------------

### Mappale 6336 sub 502 – corpo 1

Magazzino	mq. 1.600 x 550,00	= € 880.000,00
-----------	--------------------	----------------

### Mappale 6336 sub 502 – corpo 2

Piano terreno	mq.	1.152 x	600,00	= €	691.200,00
Solette soppalchi I° e II° P.	mq.	486 x	150,00	= €	72.900,00
Corpo scala e montacarichi	mq.	20 x	550,00	= €	11.000,00
Uffici I° e II° P.	mq.	52 x	650,00	= €	33.800,00
Terrazzi coperti I° e II° P.	mq.	192 x	150,00	= €	28.800,00



Mappale 6336 sub 502 – corpo 3

Corpo alto	mq.	641 x	650,00	= €	416.650,00
Corpo basso	mq.	212 x	550,00	= €	116.600,00
Passaggio coperto	mq.	127 x	200,00	= €	25.400,00

Mappale 6336 sub 502 – corpo 4

mq.	80 x	300,00	= €	<u>24.000,00</u>	
				= €	<b>4.662.100,00</b>

**C) Terreni esterni**

Per quanto riguarda il primo gruppo (mapp. 5579, 6373, 6375, 6376) gli stessi costituendo parcheggio per l'area industriale di Via Mantova, necessari ed obbligatori per l'ottenimento del permesso a costruire, non vengono valutati in quanto il loro valore è già stato ricompreso in quello dei fabbricati già valutati al precedente punto A).

Per quanto riguarda il secondo gruppo (mapp. 564, 563, 4470, 4471) gli stessi sono ricompresi dal P.G.T. adottato in gran parte in zona D1-Zone produttive artigianali e industriali esistenti che consentono ancora possibilità edificatorie.

Nel vecchio P.R.G., tuttora vigente fino all'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico, l'area è ricompresa in zona D3 che presenta le medesime caratteristiche edificatorie. In particolare viene confermato il P.I.P



(Piano Interventi Produttivi) a mezzo del quale sono stati eseguiti gli interventi edilizi di cui alla presente stima.

Alla luce della situazione urbanistica attuale il valore dell'area può essere ipotizzato pari a 80 mq.

Per quanto riguarda il terzo gruppo (mapp. 780) lo stesso costituisce terreno a se stante, in parte inserito in zona D1, in parte in zona boschiva. E' di difficile utilizzo edificatorio se non accorpato a terreni limitrofi. Si ritiene che il valore unitario non possa essere superiore a 20,00 €/mq.

Con tali importi il valore delle aree di cui al presente punto si evince dal seguente conteggio:

Mappali 563, 564, 4470, 4471	mq. 5685 x 80,00	= € 454.800,00
Mappale 793	mq. 780 x 20,00	= € <u>15.600,00</u>
	<b>Totale</b>	<b>= € 470.400,00</b>

Il valore degli immobili di cui alla presente stima risulta dalla somma dei valori determinati al presente capitolo e precisamente :


<b>A) Immobili Via Mantova 2</b>	<b>€ 9.546.325,00</b>
<b>B) Immobili Via Magni 1</b>	<b>€ 4.662.100,00</b>
<b>C) Terreni esterni</b>	<b>€ <u>470.400,00</u></b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 14.678.825,00</b>

Valore che viene arrotondato in € 14.680.000,00.

(quattordicimilimoseicentottantamila/00)



## CONCLUSIONI



Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto dott. Ing. Alberto Speroni, libero professionista, esperto estimatore in Varese, Via Puccini n. 15, ritiene che il valore degli immobili di cui alla presente stima come individuati al capitolo 1 della presente relazione sia pari ad € **14.680.000,00** (Quattordicimilioneisecentoottantamila/00)

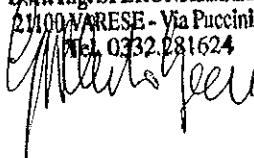
Con le ultime considerazioni il sottoscritto ritiene di aver espletato il proprio compito e consegna la presente relazione all'Amministratore Delegato della Viba Group Spa dott. Ing. Giuseppe Toia. per gli usi che riterrà opportuni.

Varese, 20 maggio 2014

Allegati:

- Estratto di Mappa Immobili Via Mantova 2
- Estratto di Mappa Immobili Via Magni 1
- Certificato Catasto Fabbricati( Via Mantova - Via Magni)
- Certificato Catasto Terreni Esterni a Via Mantova
- Certificato C.T. Ente Urbano - Via Mantova
- Certificato C.T. Enti Urbani - Via Magni
- Schede planimetriche catastali - Via Mantova
- Schede planimetriche catastali - Via Magni

**Dott. Ing. SPERONI ALBERTO**  
21100 VARESE - Via Puccini, 15  
Tel. 0332.281624



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

CRON. N° 763.....

**2 GIU. 2014**  
IN DATA ..... AVANTI AL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE E'  
PERSONALMENTE COMPARSO IL DR. ING. ALBERTO SPERONI  
RESIDENTE IN VARESE VIA GRADISCA 47 IDENTIFICATO CON  
DOCUMENTO C.I. 3337323AA RILASCIATO DAL COMUNE DI  
VARESE IL 23/12/2010 ISCRITTO ALL'ALBO DEI PERITI DEL  
TRIBUNALE DI VARESE AL N° 250 IL QUALE HA PRESENTATO LA  
PERIZIA CHE PRECEDE, CHIEDENDO DI ASSEVERARLA CON  
GIURAMENTO.

AMMONITO AI SENSI DELL'ART. 483 C.P. PRESTA IL GIURAMENTO  
DI RITO, RIPETENDO LA FORMULA:

**“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE  
FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE  
LA VERITÀ”.**

LETTO CONFERMATO SOTTOSCRITTO.

IL PERITO



IL CANCELLIERE

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Francesco GRANATO

