

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

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

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 €
TOTALE		2.359.615,00 €

Unità' B

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

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

Unità' A

TOTALE		2.359.615,00 €
TOTALE DEDOTTO DI SPESE PER DIVISIONE (-309.925,00€)		2.049.690,00 €

Unità' B

TOTALE		2.544.797,00 €
TOTALE DEDOTTO DI SPESE PER DIVISIONE (-309.925,00€)		2.234.872,00 €

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

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

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



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

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

Varese, 19/12/2020

In fede

Il perito Arch. Franco Segre

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

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



UNITA' A

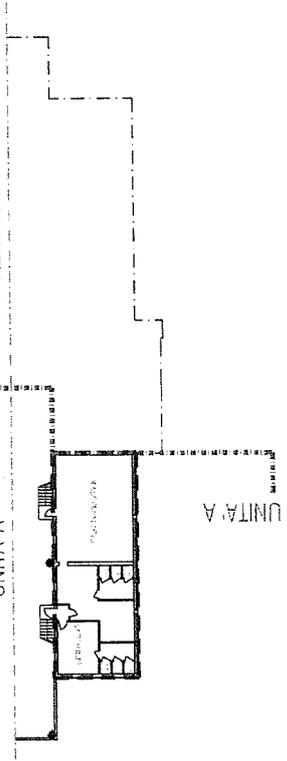
UNITA' A

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

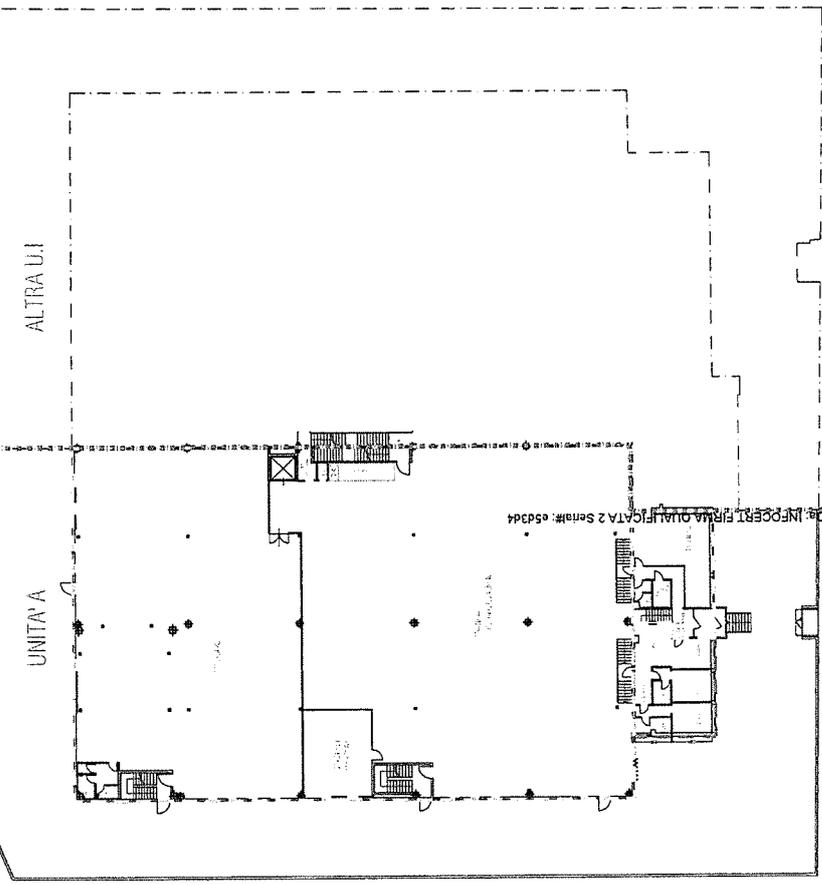
ALTRA U.I.

UNITA' A

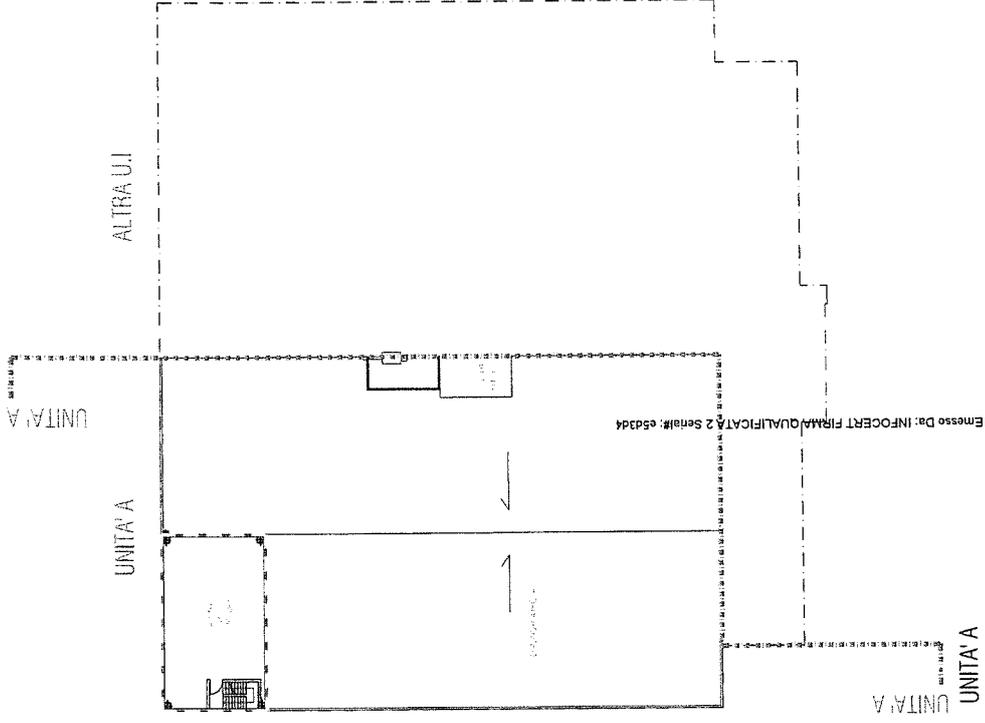
UNITA' A

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

Firmato Da: SEGRE FRANCO E Ing. INFERRI FIRMA QUALIFICATA 2 Senah: 053d4

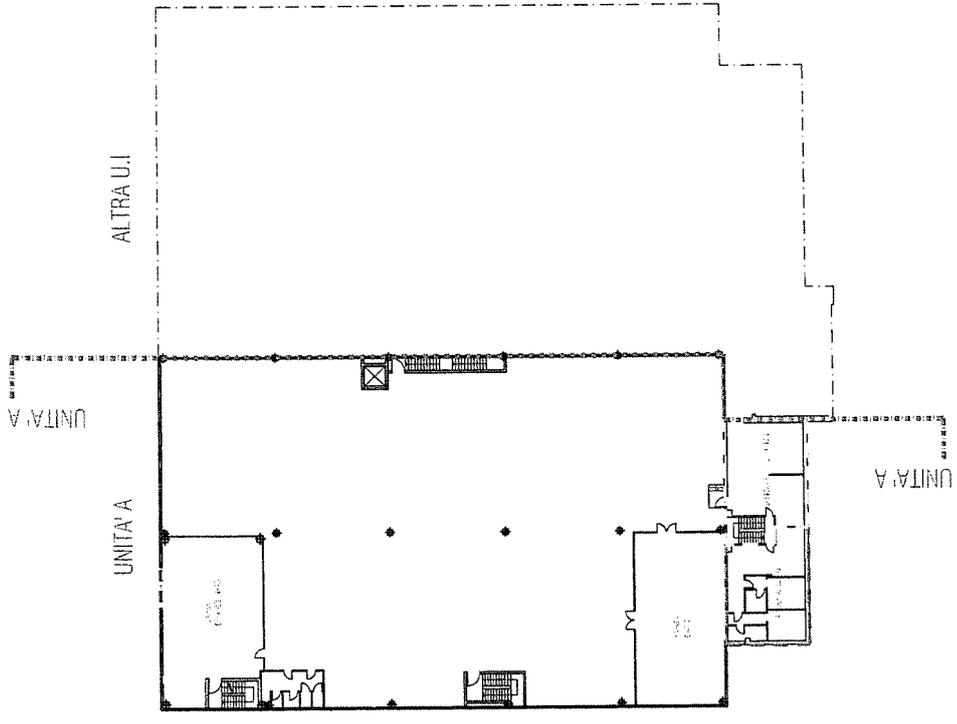


Piano terra - Scala 1:500



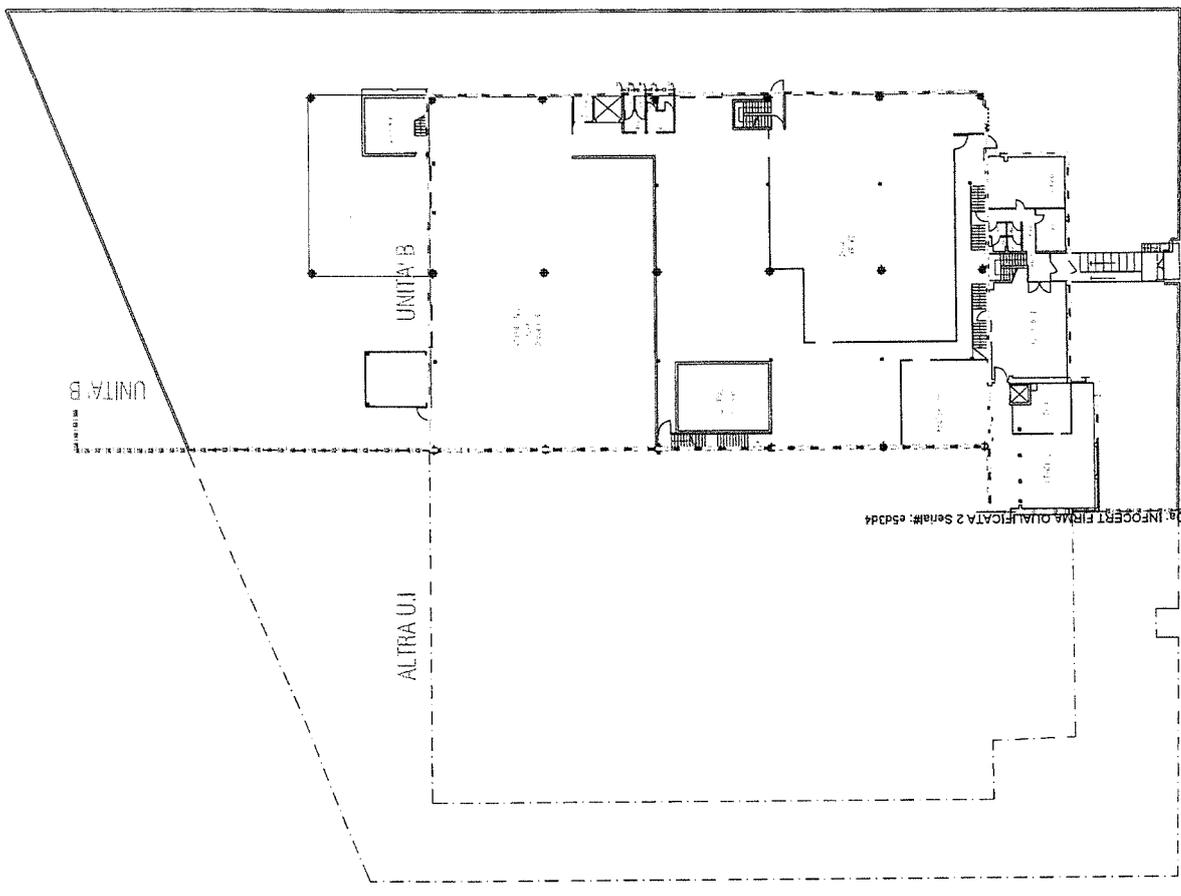
UNITA' A
 SUPERFICIE MENSURA PRIMO SECONDO 200 mq
 Emesso Da: SEGRE F.R. CO. Emesso Da: INFOCERT F.R. M. QUALIFICATA 2 Senah: e5d3d4

Piano secondo - Scala 1:500



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

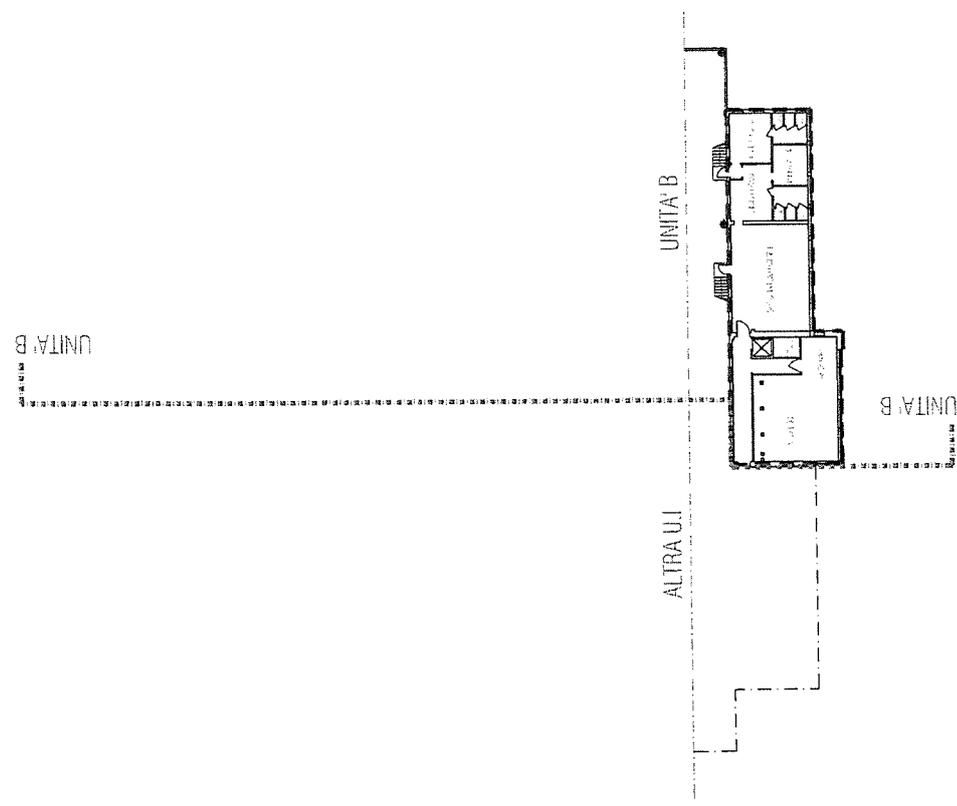
Piano primo - Scala 1:500



Firmato Da: SEGRE FRANCO EMBRESO Da: INFOSERT FIRMA QUALIFICATA 2 Seriah: e5d3d4

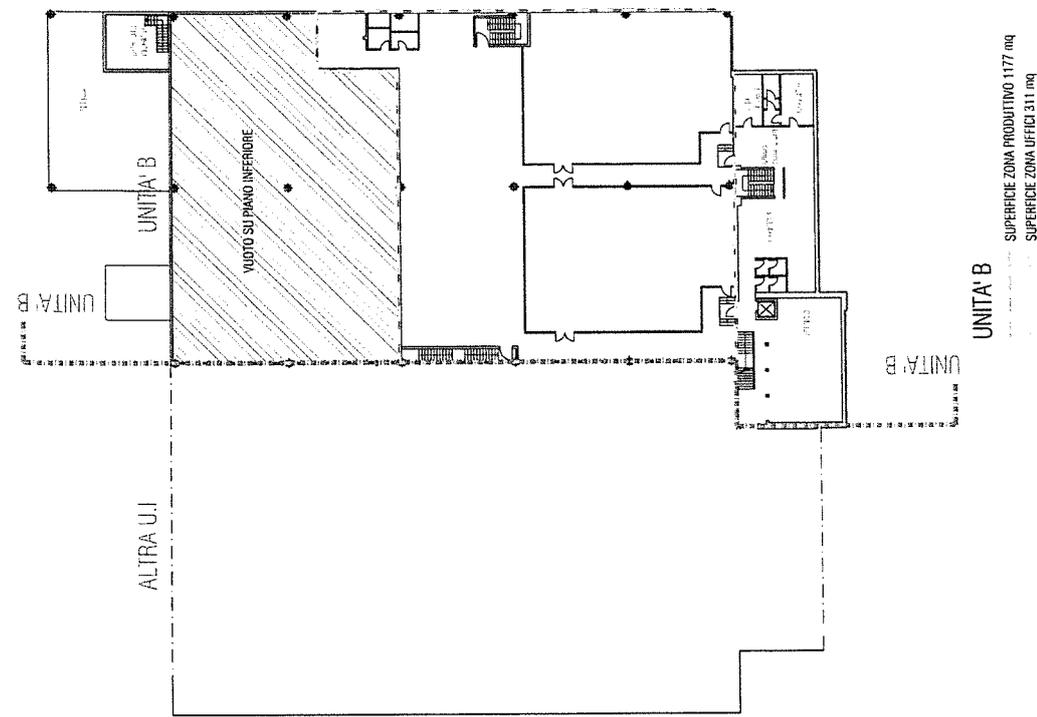
UNITA' B
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1836 mq
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 1312 mq

Piano terra - Scala 1:500



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

Piano seminterrato - Scala 1:500

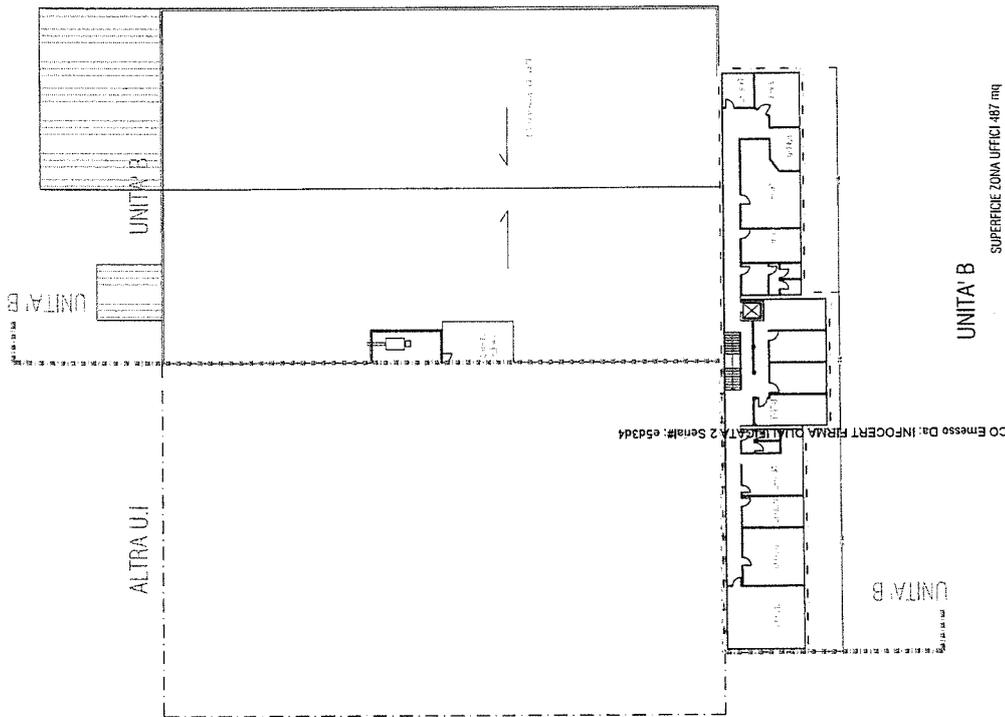


UNITA' B

SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1177 mq

SUPERFICIE ZONA UFFICI 311 mq

Piano primo - Scala 1:500



UNITA' B

SUPERFICIE ZONA UFFICI 487 mq

Immagio Da: SEGRE FRANCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALITÀ 2017 2 Senalf: esd3d4

Piano secondo - Scala 1:500

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

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

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

Catasto Fabbricati	
Protocollo n.: VA0083661	Comune di VEDANO OLONA (Codice: C91D)
Codice di Ricontro: 0002E886X	
Operatore: MNNTSNT	
	Unità a destinazione ordinaria n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: 2 Beni Comuni non Censibili n.: 1
	Unità in variazione n.: - 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-S1	U	D01				31.991,22	
4	C		8	6609	507	VIA OLONA n. 4, p. T-1, 2-S1	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.	2	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.	1	in costituzione	n.
Causali:	divisione						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 19/07/2021							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	2	planimetrie	n. 2
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	2	pagine elaborato planimetrico	n. 2
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

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

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

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.

- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

MIRA ERIK

quale soggetto obbligato, residente in _____

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

Il Tecnico: **Geom. SEGATO GUIDO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VARESE n. 02965

Codice Fiscale: **SGTGDU75D11L682E**

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

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

mod. 2NB - parte I

<p>A Riferimenti Catastali del Fabbricato</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 Riferimenti Temporal (1)</p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p>C Azienda (2)</p> <p>EDIFICIO PRODUTTIVO E LOGISTICA</p> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati</p> <p>Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p>D Collegamenti con Infrastrutture</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>E Elementi generali strutturalmente connessi</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>F Sistemazioni Esterne</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>G Dati Metrici Totali dell' Azienda</p> <table style="width:100%;"> <tr> <td>1. AREA TOTALE LORDA</td> <td style="text-align: right;">m² <u>3.572</u></td> </tr> <tr> <td>della quale - coperta (escluso tettoie)</td> <td style="text-align: right;">m² <u>2.071</u></td> </tr> <tr> <td>- tettoie</td> <td style="text-align: right;">m² _____</td> </tr> <tr> <td>- deposito materiali, vasche, ecc.</td> <td style="text-align: right;">m² _____</td> </tr> <tr> <td>- passaggi e piazzali di manovra</td> <td style="text-align: right;">m² <u>1.501</u></td> </tr> <tr> <td>- parcheggio: m² _____ posti n. _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- a verde</td> <td style="text-align: right;">m² _____</td> </tr> <tr> <td>2. VOLUME TOTALE:</td> <td style="text-align: right;">m³ <u>19.630</u></td> </tr> </table>	1. AREA TOTALE LORDA	m ² <u>3.572</u>	della quale - coperta (escluso tettoie)	m ² <u>2.071</u>	- tettoie	m ² _____	- deposito materiali, vasche, ecc.	m ² _____	- passaggi e piazzali di manovra	m ² <u>1.501</u>	- parcheggio: m ² _____ posti n. _____		- a verde	m ² _____	2. VOLUME TOTALE:	m ³ <u>19.630</u>
1. AREA TOTALE LORDA	m ² <u>3.572</u>																
della quale - coperta (escluso tettoie)	m ² <u>2.071</u>																
- tettoie	m ² _____																
- deposito materiali, vasche, ecc.	m ² _____																
- passaggi e piazzali di manovra	m ² <u>1.501</u>																
- parcheggio: m ² _____ posti n. _____																	
- a verde	m ² _____																
2. VOLUME TOTALE:	m ³ <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
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA**

<p>A Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area</p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale _____</p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: _____</p>	<p>G Caratteristiche Costruttive</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</p> <p><input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____</p>																				
<p>B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area</p> <p>Sez. _____ Foglio <u>8</u> Particella <u>6609</u> sub. <u>506</u></p> <p>Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____</p>	<p>H Copertura</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro</p> <p><input type="checkbox"/> Piana <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato</p> <p><input type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi</p> <p><input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Altro <u>PANNELLI METALLICI DI COPERTUR</u></p>																				
<p>C Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area</p> <p>EDIFICIO PRODUTTIVO-LOGISTICA</p>	<p>I Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</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>D Riferimenti Temporal</p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	<p>L Locali Aveni Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:40%;">Per ricovero provv. di operai</td> <td style="width:10%;">m² _____</td> <td style="width:20%;">Mensa</td> <td style="width:10%;">m² _____</td> <td style="width:10%;"></td> </tr> <tr> <td>Pronto soccorso</td> <td>m² _____</td> <td>Locali di ritrovo</td> <td>m² _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Direzione tecnica</td> <td>m² _____</td> <td>Custodia</td> <td>m² _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Direzione amministrativa</td> <td>m² _____</td> <td>(altro)</td> <td>m² _____</td> <td></td> </tr> </table>	Per ricovero provv. di operai	m ² _____	Mensa	m ² _____		Pronto soccorso	m ² _____	Locali di ritrovo	m ² _____		Direzione tecnica	m ² _____	Custodia	m ² _____		Direzione amministrativa	m ² _____	(altro)	m ² _____	
Per ricovero provv. di operai	m ² _____	Mensa	m ² _____																		
Pronto soccorso	m ² _____	Locali di ritrovo	m ² _____																		
Direzione tecnica	m ² _____	Custodia	m ² _____																		
Direzione amministrativa	m ² _____	(altro)	m ² _____																		
<p>E Elementi strutturalmente connessi</p> <p>IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO SANITARIO, RISCALDAMENTO E ANTINCENDIO</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>M Dati Metrici</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;">m² <u>2071</u></td> </tr> <tr> <td>Superficie totale sviluppata (lorda)</td> <td style="text-align: right;">m² <u>4500</u></td> </tr> <tr> <td>Volume totale (v.p.p.)</td> <td style="text-align: right;">m³ <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 ² <u>2071</u>	Superficie totale sviluppata (lorda)	m ² <u>4500</u>	Volume totale (v.p.p.)	m ³ <u>19630</u>										
Piani fuori terra	n. <u>3</u>																				
Piani entro terra o seminterrati	n. <u>1</u>																				
Superficie coperta	m ² <u>2071</u>																				
Superficie totale sviluppata (lorda)	m ² <u>4500</u>																				
Volume totale (v.p.p.)	m ³ <u>19630</u>																				
<p>F Notizie Particolari</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>																				
<p>IL TECNICO _____</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>A Riferimenti Catastali del Fabbricato</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 Riferimenti Temporal (1)</p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p>C Azienda (2)</p> <p><u>EDIFICIO PRODUTTIVO E LOGISTICA</u></p> <hr/> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati</p> <p>Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p>D Collegamenti con Infrastrutture</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>E Elementi generali strutturalmente connessi</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>F Sistemazioni Esterne</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>G Dati Metrici Totali dell' Azienda</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1. AREA TOTALE LORDA</td> <td style="text-align: right;">m²</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;">m²</td> <td style="text-align: right;"><u>2.277</u></td> </tr> <tr> <td>- tettoie</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;"><u>167</u></td> </tr> <tr> <td>- deposito materiali, vasche, ecc.</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>- passaggi e piazzali di manovra</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;"><u>2.070</u></td> </tr> <tr> <td>- parcheggio: _____ m² _____ posti n. _____</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- a verde</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>2. VOLUME TOTALE:</td> <td style="text-align: right;">m³</td> <td style="text-align: right;"><u>23.725</u></td> </tr> </table>	1. AREA TOTALE LORDA	m ²	<u>4.514</u>	della quale - coperta (escluso tettoie)	m ²	<u>2.277</u>	- tettoie	m ²	<u>167</u>	- deposito materiali, vasche, ecc.	m ²	_____	- passaggi e piazzali di manovra	m ²	<u>2.070</u>	- parcheggio: _____ m ² _____ posti n. _____			- a verde	m ²	_____	2. VOLUME TOTALE:	m ³	<u>23.725</u>
1. AREA TOTALE LORDA	m ²	<u>4.514</u>																							
della quale - coperta (escluso tettoie)	m ²	<u>2.277</u>																							
- tettoie	m ²	<u>167</u>																							
- deposito materiali, vasche, ecc.	m ²	_____																							
- passaggi e piazzali di manovra	m ²	<u>2.070</u>																							
- parcheggio: _____ m ² _____ posti n. _____																									
- a verde	m ²	_____																							
2. VOLUME TOTALE:	m ³	<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.



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

mod. 2NB - parte II

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

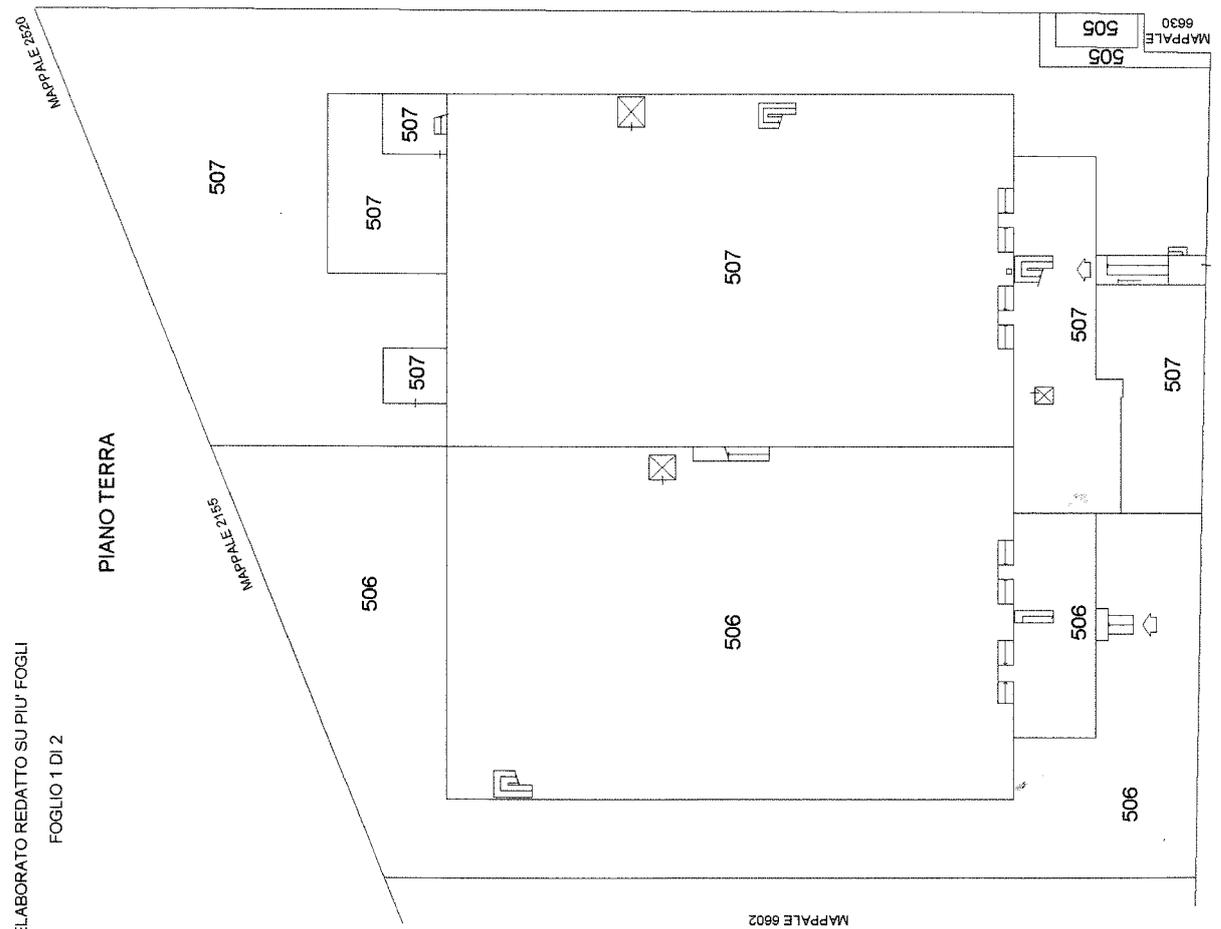
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:
VEDANO OLONA				8		6609				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE		
1								SOPPRESSO		
2								SOPPRESSO		
3								SOPPRESSO		
4								SOPPRESSO		
5								SOPPRESSO		
6								SOPPRESSO		
7								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 Geom. SEGATO GUIDO										
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VARESE n. 02965										
Codice Fiscale: SGTGDU75D11L682E										
firma e timbro										

ELABORATO PLANIMETRICO | Comillato da: Segato Guido | Agenzia delle Entrate

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Segato Guido Inscritto all'albo: Geometri Prov. Varese N. 02965
 Comune di Veduggio Olona Sezione: Foglio: 8 Particella: 6609 Protocollo n. del
 Dimostrazione grafica del subalterno Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Varese

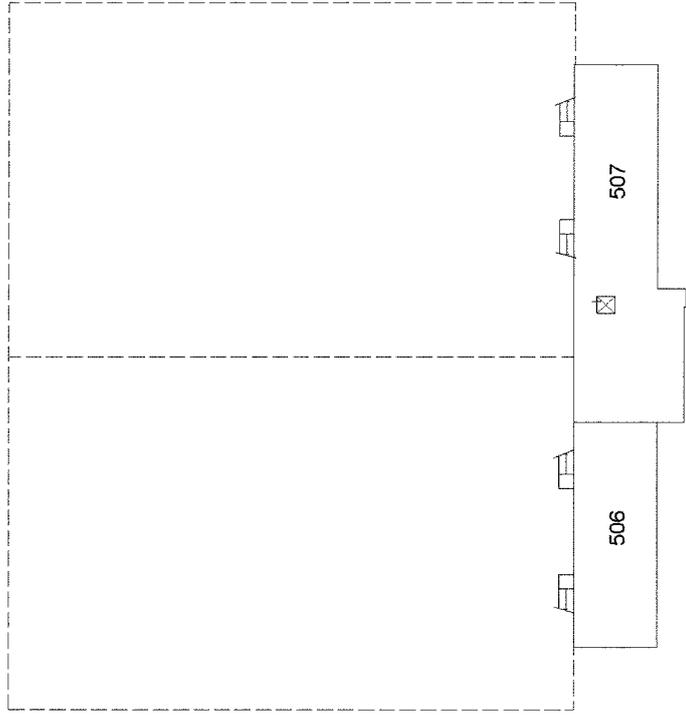
ELABORATO REDATTO SU PIU' FOGLI
 FOGLIO 1 DI 2



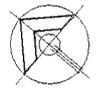
MAPPAL E 2165
 MAPPAL E 2164
 MAPPAL E 6635

PIANO TERRA

PIANO INTERRATO



Nord



VIA OLONA

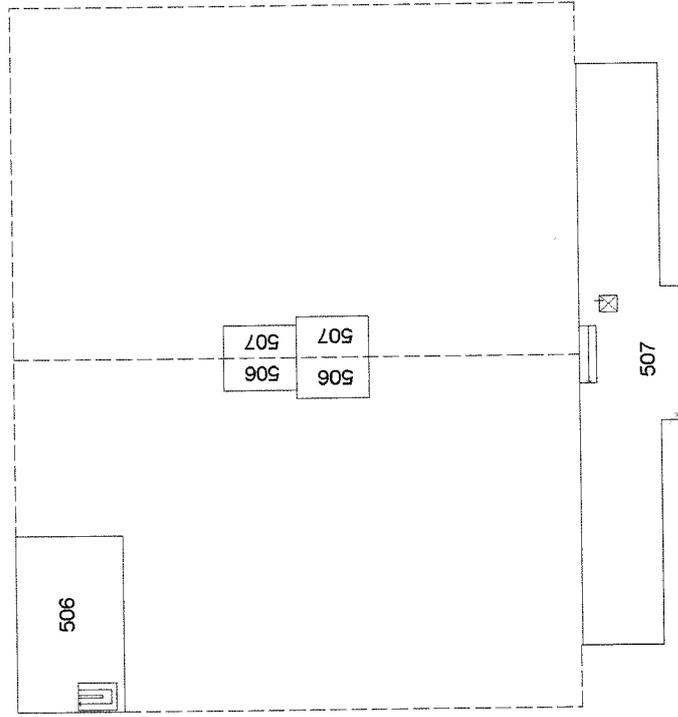
VIA OLONA

MAPPAL E 6602

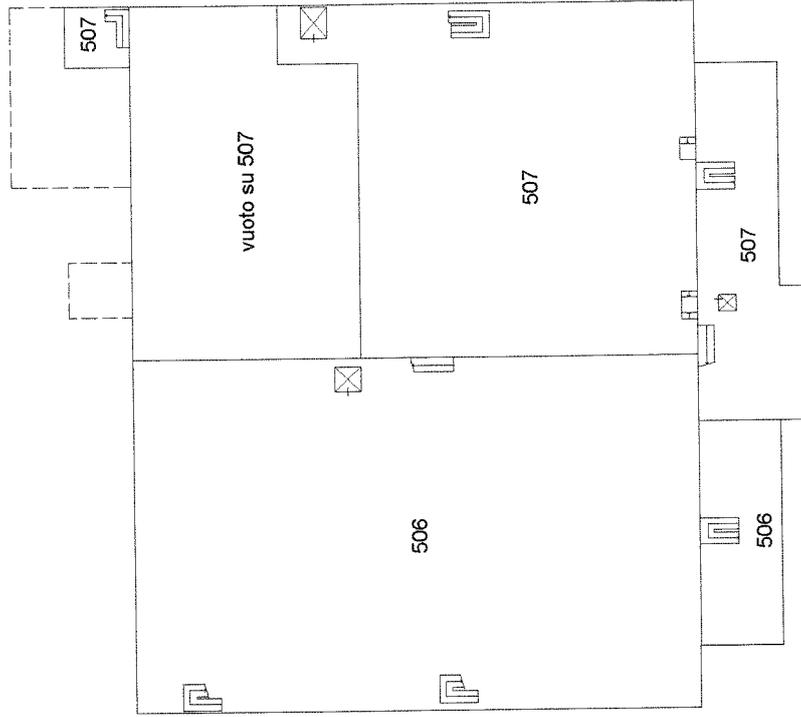
MAPPAL E 6630
505
505

ELABORATO REDATTO SU PIU' FOGLI
FOGLIO 2 DI 2

PIANO SECONDO



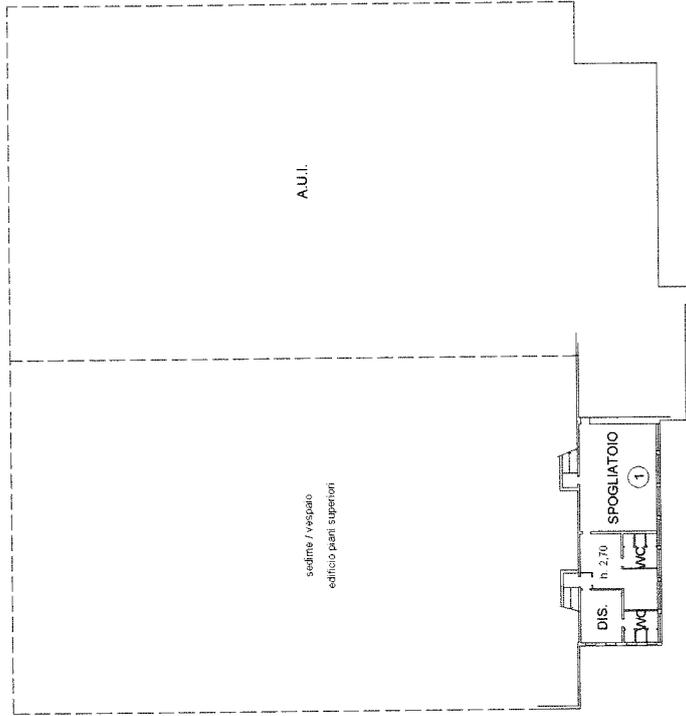
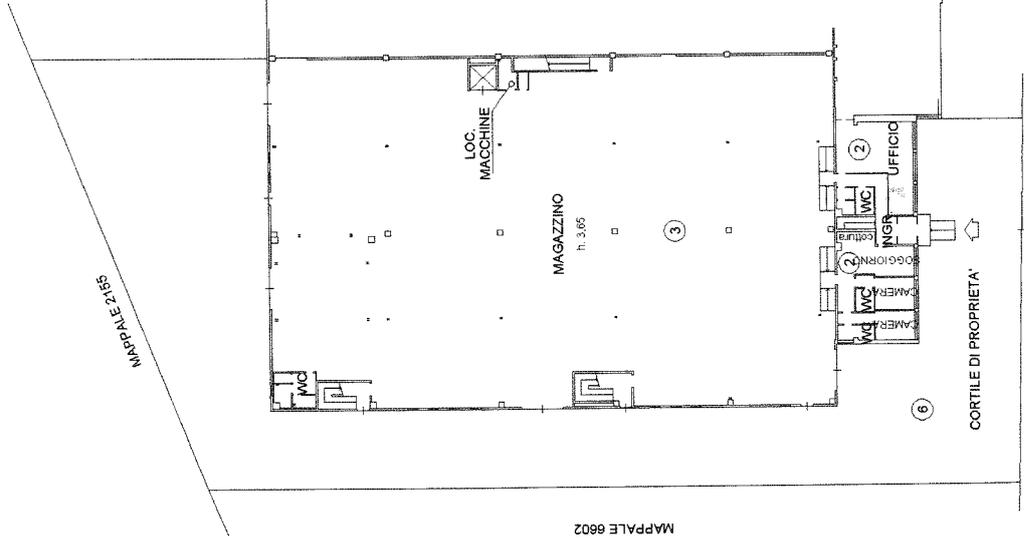
PIANO PRIMO



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

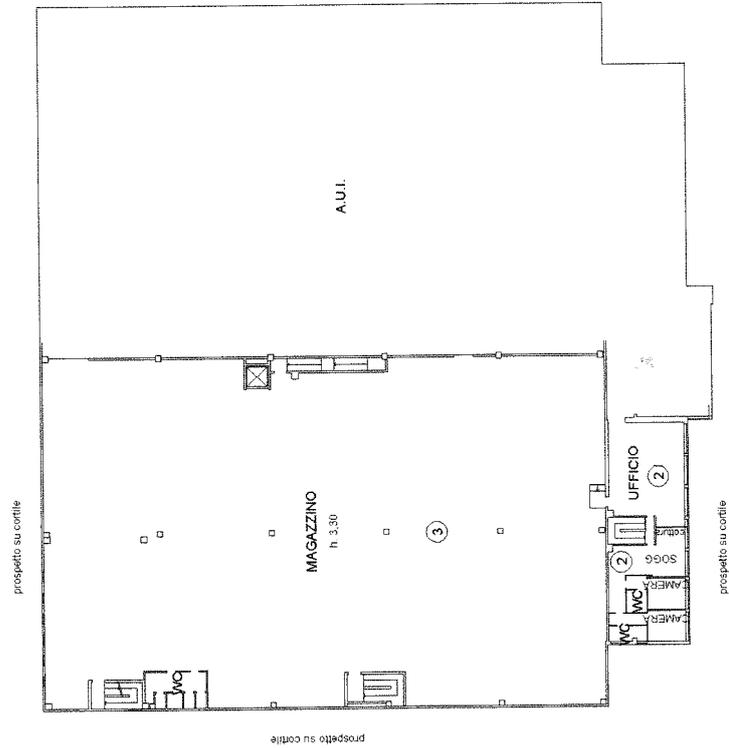
Planimetria
 Scheda n.2

Scala 1: 500

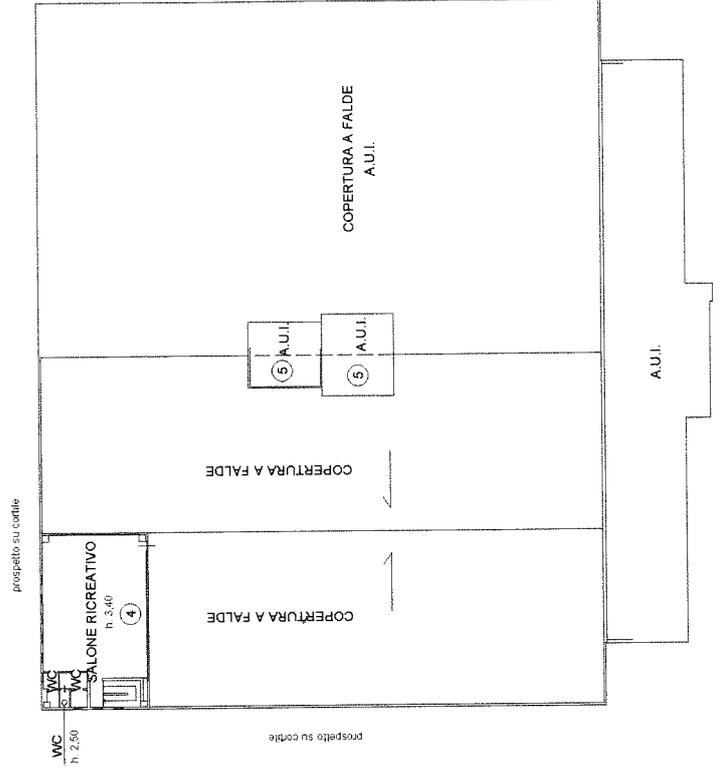
N. 02965

PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI
 FOGLIO 2 DI 2

PIANO PRIMO

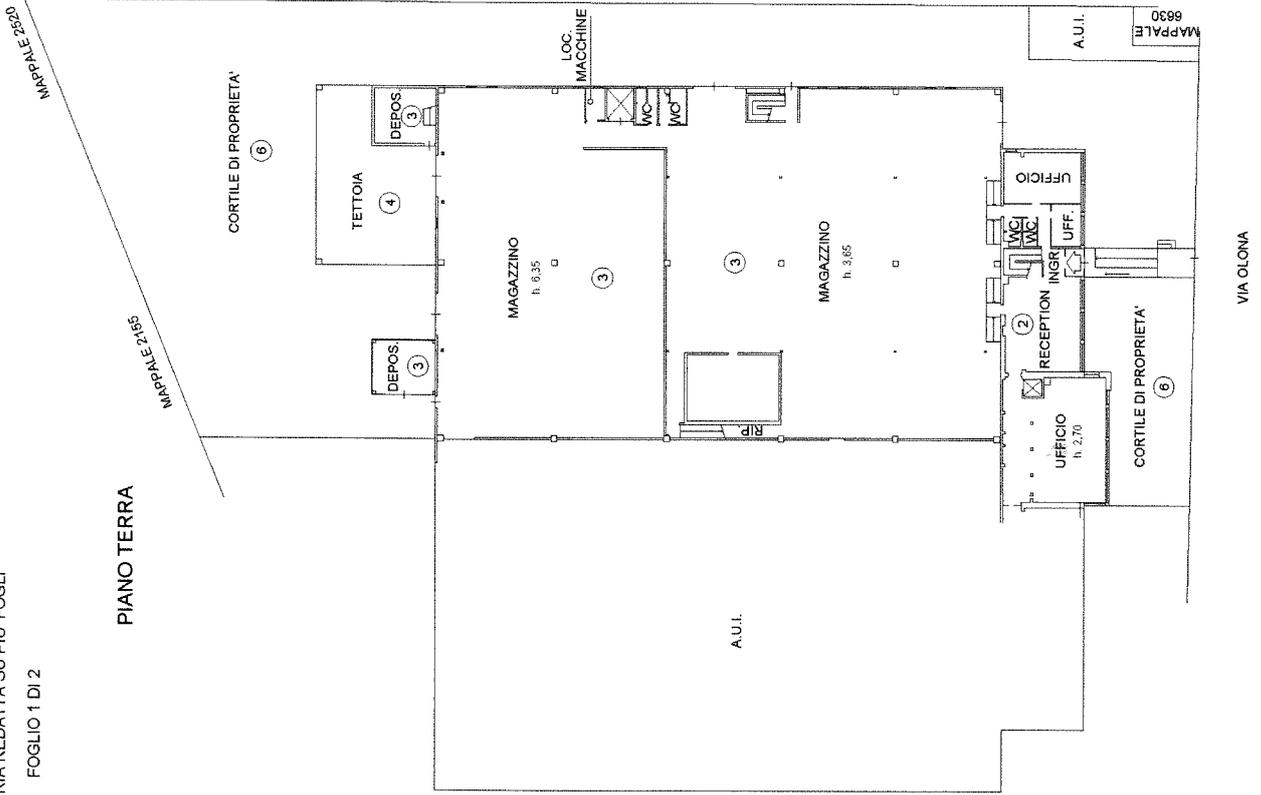


PIANO SECONDO

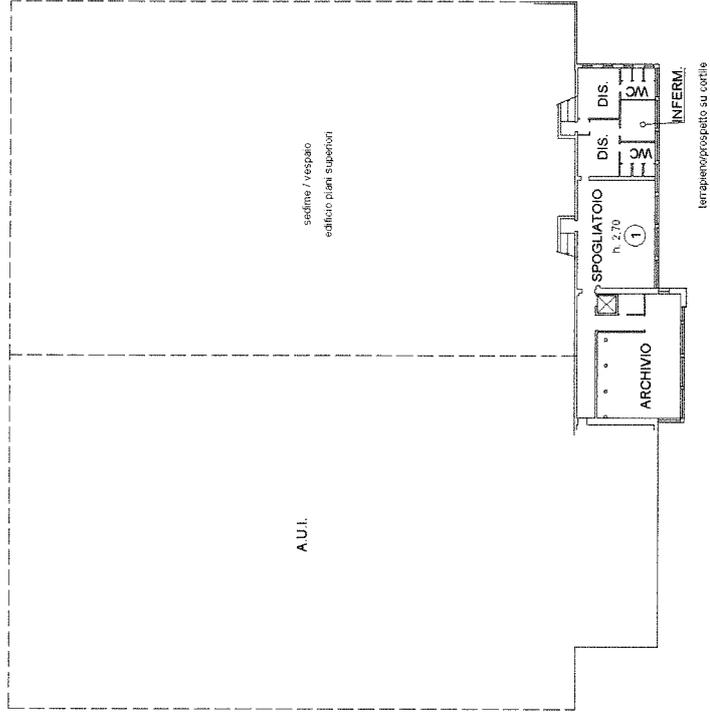


PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI
FOGLIO 1 DI 2

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



Nord

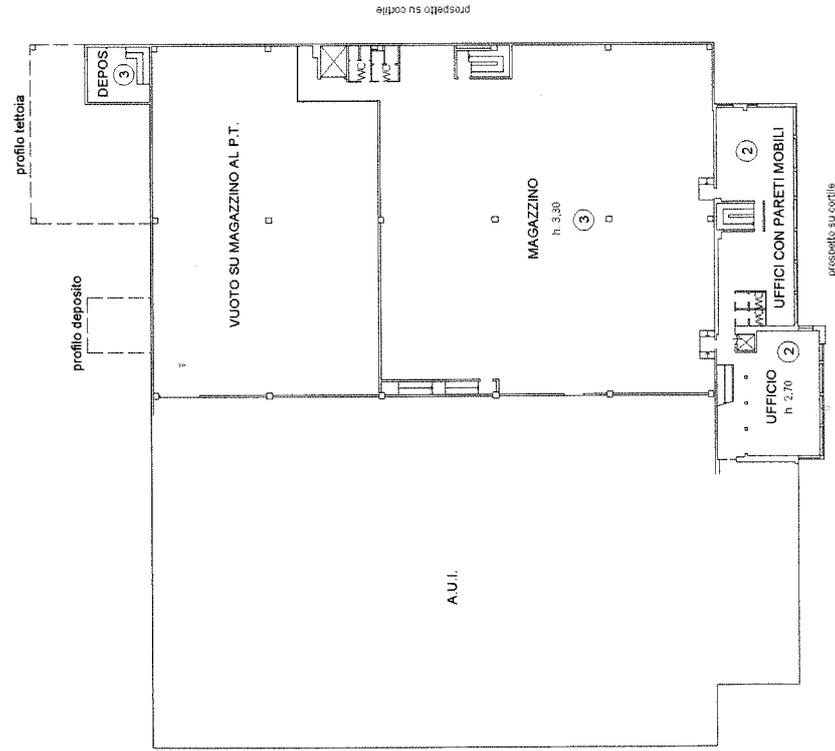


PLANIMETRIA REDATTA SU PIU' FOGLI

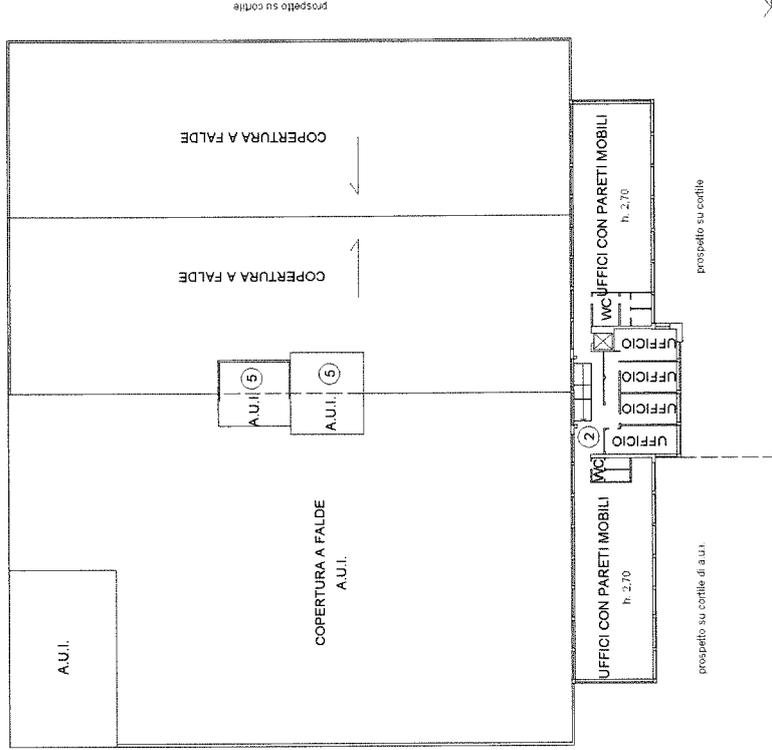
FOGLIO 2 DI 2

PIANO PRIMO

prospetto su cortile



PIANO SECONDO



TRIBUNALE DI VARESE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA DI IMMOBILE

RG 293 / 2016

Immobile in Vedano Olona (VA)

Via Olona, 4

Giudice: **Dr. NICOLA COSENTINO**

Esperto Stimatore: **Arch. FRANCO SEGRE**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Unità A

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

Unità B

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

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

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

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



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

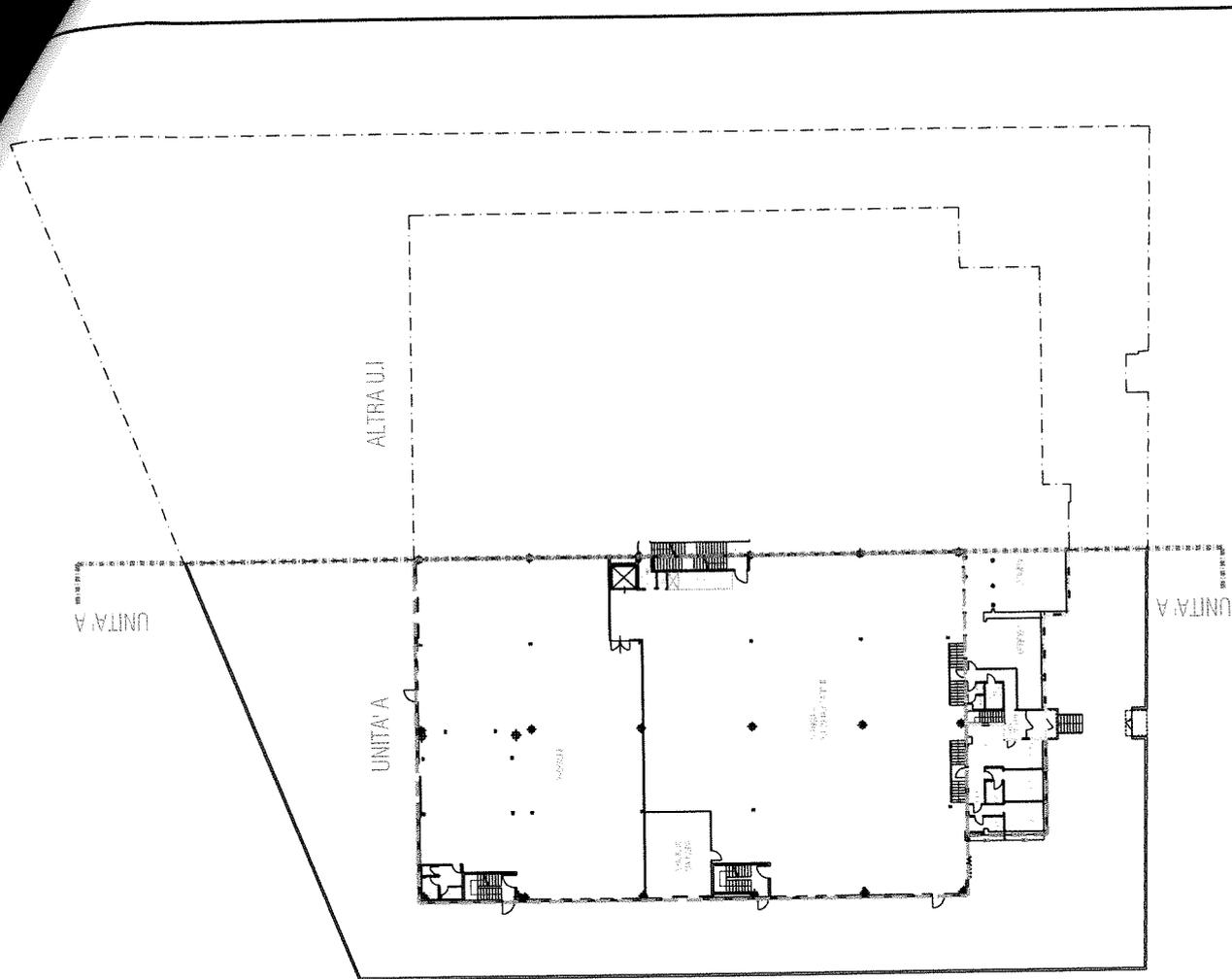
In fede

Il perito Arch. Franco Segre

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

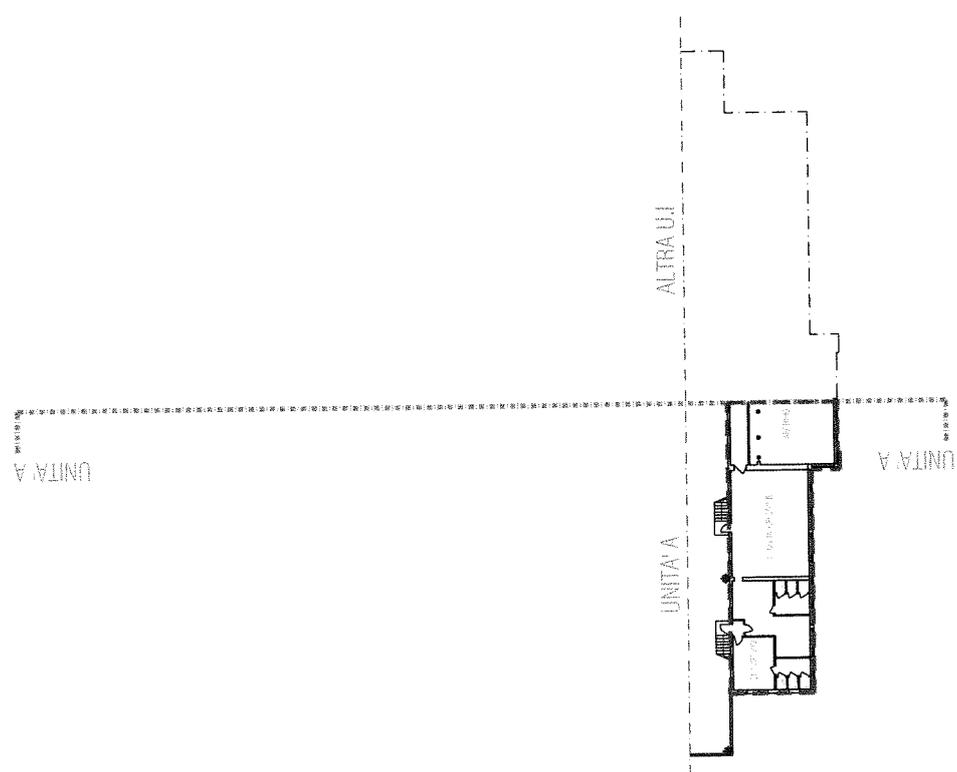
Giudice: Dr. N. Cosentino
 Perito: Arch. Franco Segre





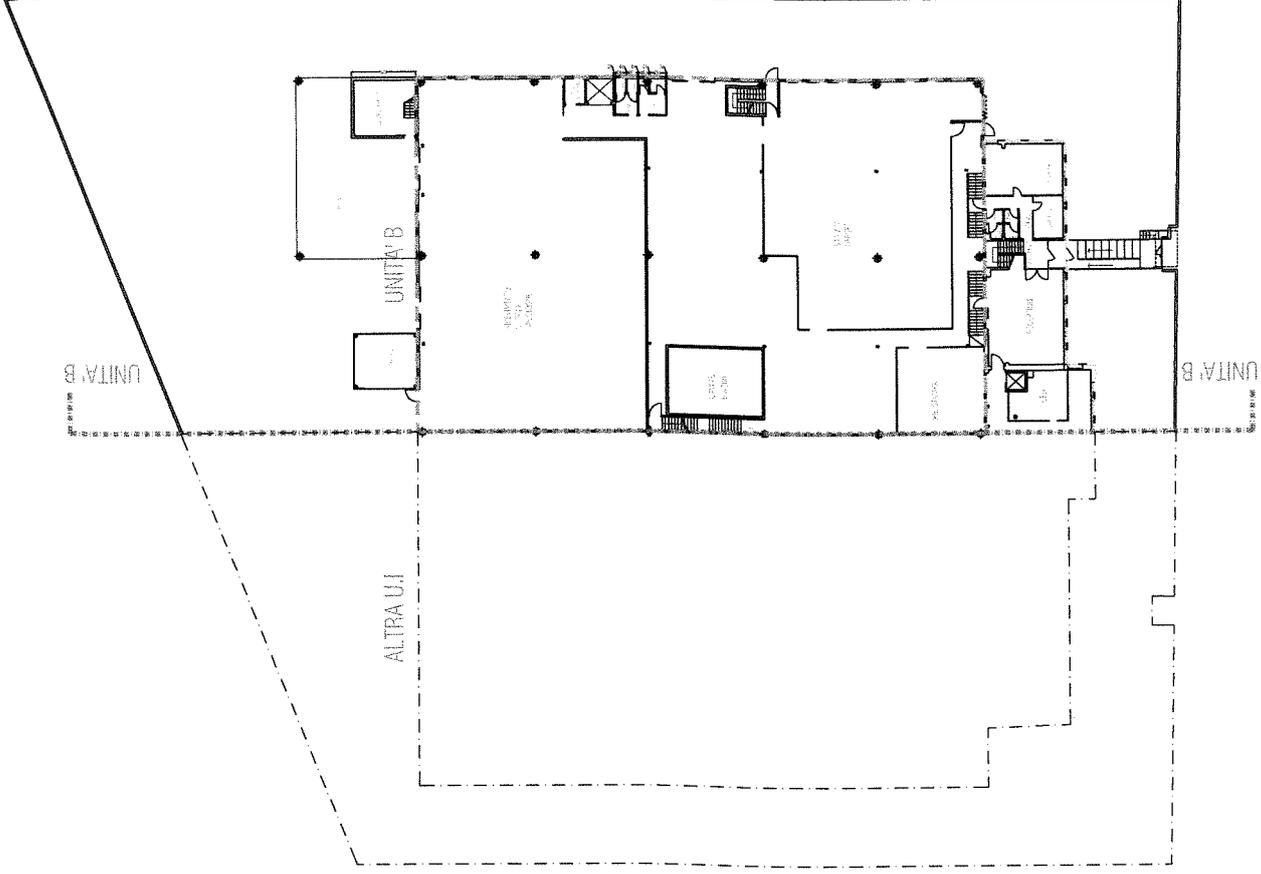
UNITA' A
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1896 mq
 SUPERFICIE ZONA UFFICI 160 mq
 SUPERFICIE ALLOGGIO CUSTODE 82 mq

Piano terra - Scala 1:500



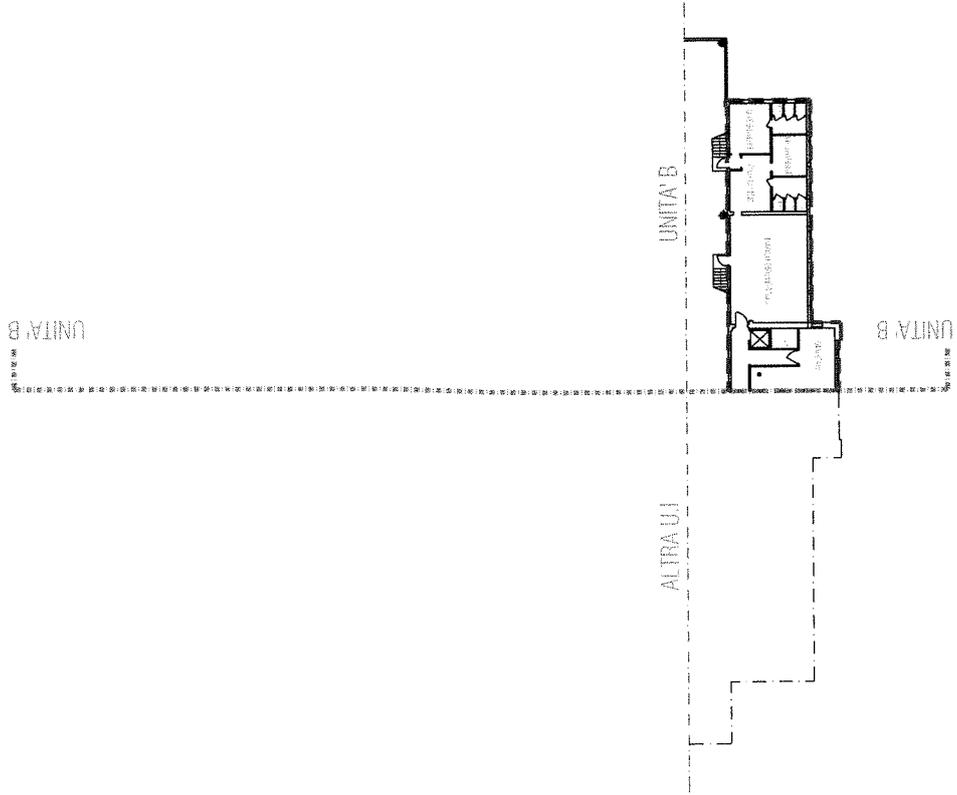
UNITA' A
 LOCALI SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI PER LAVORATORI
 SUDDIVISI PER GENERE 248 mq

Piano seminterrato - Scala 1:500



UNITA' B
 SUPERFICIE ZONA PRODUTTIVO 1896 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