

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 2/2024

GROUPE ROUSSEY SRL in LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato:

DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI

Curatore:

DOTT.SSA PAOLA VIRGINIA COLOMBO

ELABORATO PERITALE IMMOBILI IN JERAGO CON ORAGO

*Tecnico incaricato: arch Enrica Calloni
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Varese al N. 1361
iscritto all'Albo del Tribunale di Busto Arsizio
CF: CLLNRC66R49D869Q
con studio in Gallarate (va) via a.volta , 33
telefono: 3472461186
fax: 0331791576
email: arch.enrica.calloni@awn.it
email (pec): enrica.calloni@archiworldpec.it*

LOTTO 1

COMPLESSO PRODUTTIVO

in Via Autostrada 3 e 5 Jerago con Orago

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **CAPANNONE PRODUTTIVO** a Jerago con Orago Via Autostrada 3, della superficie commerciale di **812,45** per la quota di 1/1 di piena proprietà di GROUPE ROUSSEY SRL.

Complesso immobiliare composto da capannone produttivo a due campate, magazzini in corpo staccato, uffici anch'essi in corpo staccato e area pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è posto al piano terra.

Identificazione catastale:

Sez. Urbana OR foglio 3 particella 630 e 803 sub.507 e 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.795,96 Euro, indirizzo catastale: Via Autostrada 5, piano T, derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/11/2022 Pubblico ufficiale CARRARA PATRIZIA Repertorio n. 38891 Sede TP9 Registrazione Volume 1T n. 38182 registrato in data 29/11/2022 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Nota presentata con Modello Unico n. 201.1/2022 - Pratica n. VA0175363 in atti dal 29/11/2022

Coerenze dell'intero complesso: confine con altra unità immobiliare, affaccio su mappale 804, affaccio su Via Autostrada, affaccio su altra unità mappale 629

Immobile costruito presumibilmente negli anni 80.

- Piena proprietà di **APPARTAMENTO**. della superficie commerciale di **119,50** per la quota di 1/1 di piena proprietà di GROUPE ROUSSEY SRL.

Identificazione catastale:

Sez. Urbana OR foglio 3 particella 803 sub.1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Autostrada 3, piano 1-2, derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/11/2022 Pubblico ufficiale CARRARA PATRIZIA Repertorio n. 38891 Sede TP9 Registrazione Volume 1T n. 38182 registrato in data 29/11/2022 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Nota presentata con Modello Unico n. 201.1/2022 - Pratica n. VA0175363 in atti dal 29/11/2022

Coerenze appartamento: affaccio su area comune, altra unità immobiliare, affaccio su Via Autostrada, affaccio su area comune.

Note: ai sensi dell'art. 817 c.c., sussiste vincolo di pertinenzialità tra la suddetta porzione abitativa ed il fabbricato principale, in quanto la porzione abitativa ha una destinazione durevole e funzionale a servizio del fabbricato principale ed è stata posta in rapporto di strumentalità funzionale con lo stesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 931,95
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 307.543,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :	€ 307.543,50
Data della valutazione	10/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il capannone produttivo risulta occupato dalla proprietà.
L'appartamento risulta essere libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuno.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

GROUPE ROUSSEY S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/11/2022 notaio CARRARA PATRIZIA Repertorio n. 38891 Sede TP9 Registrazione Volume 1T n. 38182 registrato in data 29/11/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

O.M.S.SRL per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/05/2010 a firma di Notaio Andrea Ciniglia ai nn. 61071/9992 di repertorio, trascritto il 01/06/2010 a Milano 2 ai nn. 69265/41198

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- NULLA OSTA N.33 DEL 21/06/1965 intestata a CARNINI PIETRO, per lavori di sistemazione di locali di abitazione;
- NULLA OSTA N.55 DEL 17/09/1966 intestata a ZANZI MARINA per lavori di costruzione prefabbricata in ferro;
- NULLA OSTA N.93 del 30/08/1968 intestata a ZANZI MARINA per costruzione di un ripostiglio;
- LICENZA di COSTRUZIONE N.15 del 24/02/1971 intestata a ALTAFINI LINO per lavori di costruzione capannone aperto;
- LICENZA di COSTRUZIONE N.51 del 04/06/1971 intestata a ALTAFINI LINO per lavori di installazione di n.4 pilastri in ferro; sostituisce la Licenza di Costruire N.15 del 24/02/1971;

- Con. EDILIZIA N. 50 del 26/07/1979 intestata a ALTAFINI LINO per lavori di costruzione tamponamento in mattini pieni di parete divisoria nel capannone esistente e sostituzione di 4 pilastri;
- Con. EDILIZIA del 27/11/1980 intestata a CARNINI ELVIRA per lavori di apertura di una porta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - AS1, Gamma Funzionale GF1, T2: sistemi insediativi consolidati, SENSIBILITÀ 3 - classe III di sensibilità paesaggistica, classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni - area a dissesto idrogeologico Medio (Bacino T.Arno), Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.

Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi documenti allegati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: esaminate le pratiche edilizie, che la scrivente in collaborazione con il tecnico comunale è riuscita a reperire, si evidenzia che sono presenti alcune difformità.

La C.E. del 27/11/1980 riporta come destinazione d'uso di tutto il fabbricato posto su strada come abitazione; mentre al Catasto fabbricati il piano terra dell'edificio è accatastato come uffici; inoltre sono presenti delle difformità nella distribuzione degli spazi interni e non compare il sottotetto.

Il magazzino posto alla sinistra della proprietà e confinante con la strada, nelle varie planimetrie delle pratiche edilizie risulta essere un porticato. Il locale bagni/spogliatoi posto a ridosso dei capannoni non è presente in alcuna planimetria edilizia. Anche i capannoni presentano delle differenze rispetto a quanto autorizzato.

Alla luce di quanto sopra, risulta evidente che bisognerà procedere ad una più approfondita verifica della situazione edilizia del complesso, con un rilievo dettagliato delle difformità, e concordare con l'ufficio tecnico del Comune competente quale sia l'iter burocratico da seguire per sanare le difformità che è possibile sistemare e la conseguente sanzione amministrativa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Le schede catastali risultano conformi allo stato dei luoghi, ma non a quanto autorizzato dal punto di vista edilizio.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: *Nessuna difformità.*

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *Nessuna difformità*

COMPLESSO PRODUTTIVO

Capannone produttivo a Jerago con Orago Via Autostrada 3, della superficie commerciale di **931,95 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di GROUPE ROUSSEY S.R.L.

Complesso immobiliare al piano terra composto da due capannoni comunicanti e tettoie, magazzini di cui uno su due piani e uffici.

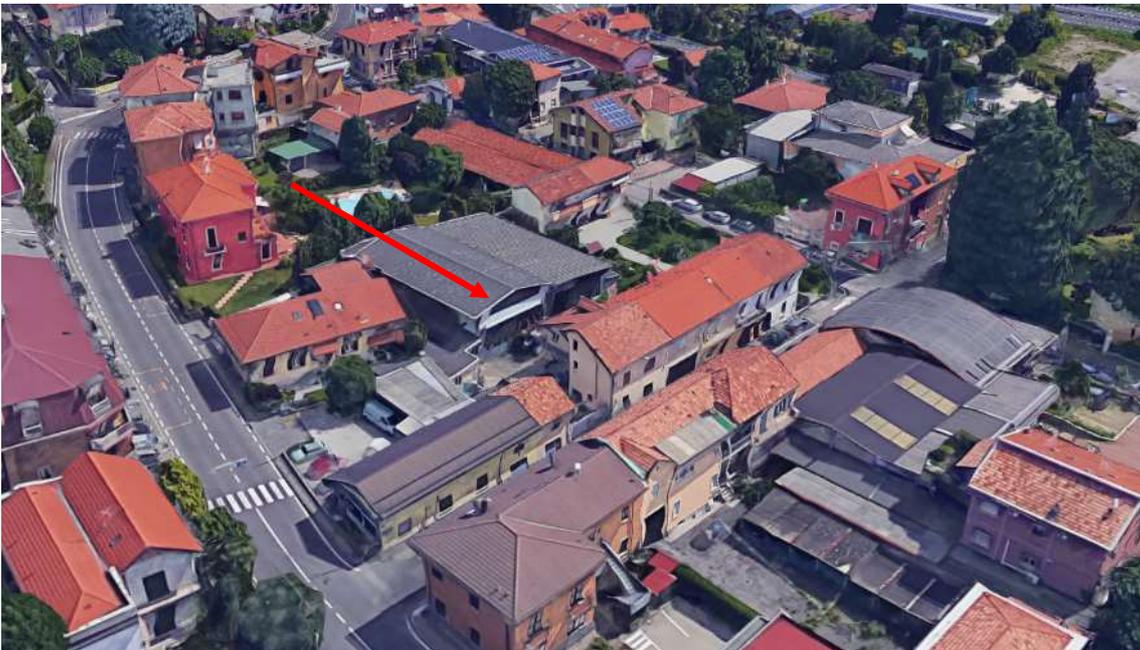
Identificazione catastale:

Sez. Urbana OR foglio 3 particella 630 e 803 sub.507 e 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.795,96 Euro, indirizzo catastale: Via Varese 78, piano T, derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/11/2022 Pubblico ufficiale CARRARA PATRIZIA Repertorio n. 38891 Sede TP9 Registrazione Volume 1T n. 38182 registrato in data 29/11/2022 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Nota presentata con Modello Unico n. 201.1/2022 - Pratica n. VA0175363 in atti dal 29/11/2022

Coerenze dell'intero complesso: confine con altra unità immobiliare, affaccio su mappale 804, affaccio su Via Autostrada, affaccio su altra unità mappale 629

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona semiperiferica, località Orago, le zone limitrofe si trovano in un'area mista commerciale/terziaria/residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI:

- aeroporto distante 18km
- autostrada A8 distante 250 mt

*nella media
nella media*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano: *nella media*
- esposizione: *nella media*
- luminosità: *nella media*
- impianti tecnici: *nella media*
- stato di manutenzione generale: *al di sotto della media*
- servizi: *nella media*



prospetto su Via Autostrada e accesso carraio/pedonale



Prospetto interno capannoni e cortile



Prospetto palazzina uffici e abitazione e cortile



Prospetto magazzini e accesso carraio

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un complesso produttivo di dimensioni ridotte. L'accesso avviene da un cancello carraio motorizzato posto direttamente sulla pubblica via che immette nel cortile pertinenziale su cui si affacciano i fabbricati costituenti il complesso. Entrando frontalmente si trova il capannone produttivo costituito da due fabbricati in aderenza e comunicanti tra loro con struttura portante in pilastri e travi metalliche, copertura in pannelli coibentati; questi edifici hanno una parte centrale a tutta altezza, mentre sui i tre lati presentano delle coperture ad una quota inferiore; nel dislivello creato tra le sue quote delle coperture sono ricavate le finestrate a nastro con serramenti in metallo e vetro singolo. La pavimentazione dei entrambi gli edifici è un battuto di cemento. Un lato dell'intero edificio non è eretto a confine; e tramite delle aperture è possibile accedere ad un'area di proprietà di forma rettangolare.

Il riscaldamento è costituito da aerotermini alimentati a gas.

Un capannone è provvisto di un carro ponte, attualmente non funzionante da 8 Tonnellate.

I bagni e gli spogliatoi sono ricavati in un basso fabbricato posto in aderenza ai capannoni e con esso comunicanti direttamente dall'interno. E' presente anche una porta che consente l'accesso ai bagni anche dall'esterno.



Interno primo capannone con carro ponte



Interno primo capannone con carro ponte



Interno secondo capannone con accesso al cortile



Interno secondo capannone con accesso al cortile



Area di proprietà a cui si accede solo dal capannone



Bagni/spogliatoio

In corpo separato è presente un fabbricato contenente i magazzini. Un magazzino ad un solo piano ha accesso diretto da portone in ferro e vetro direttamente dal cortile, mentre l'altro magazzino ha il doppio accesso, sia dal cortile di proprietà. Questo ultimo locale è ricavato in un edificio a due piani. Anche al piano primo è presente un deposito a cui si accede solo con il posizionamento di una scala esterna.



Magazzino con doppio accesso



Magazzino con accesso solo dal cortile di proprietà

La proprietà di comporre anche di un terzo edificio composto da due piani fuori terra più sottotetto.

Il piano terra è costituito da un ampio ingresso che si affaccia sul cortile, due locali uffici, il bagno, e un disimpegno dove è ricavata una porta d'accesso diretto dalla strada.

La pavimentazione è in graniglia di marmo, le porte interne sono in legno e specchiature in vetro, e serramenti esterni in legno e vetro singolo con avvolgibili in pvc. Sulle murature esterne lato strada sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita dal terreno

L'unità immobiliare è dotata di impianto telefonico, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V e impianto citofonico e impianto di riscaldamento a gas con radiatori in ferro. E' presente anche il sistema di condizionamento.



Ingresso dal cortile di proprietà



Locale ufficio verso il cortile di proprietà



Locale ufficio con affaccio su strada



Disimpegno con accesso su strada

Una scala esterna con struttura metallica e gradini in pietra conduce al primo piano di questo ultimo edificio, dove è ricavato l'appartamento. Come già evidenziato sussiste vincolo di pertinenzialità tra la suddetta porzione abitativa ed il fabbricato principale, in quanto la porzione abitativa ha una destinazione durevole e funzionale a servizio del fabbricato principale ed e' stata posta in rapporto di strumentalità funzionale con lo stesso.

Una porta in legno con specchiature in vetro e sopra luce immette nel locale soggiorno che distribuisce l'appartamento. Da esso si accede alla zona notte in cui il disimpegno distribuisce due camere e il bagno. L'accesso alla cucina avviene direttamente dal soggiorno, e dalla cucina si può accedere al ripostiglio in cui è collocata la scala che conduce al sottotetto. Tutti i locali, compreso il sottotetto, sono pavimentati in ceramica, con disegno diverso per ogni stanza. Le porte interne sono in legno e specchiatura in vetro; i serramenti esterni sono in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc.

Nel sottotetto sono evidenti tracce di infiltrazioni dalla copertura, e tracce di muffa dovute alla condensa creata da punti termici. Si evidenzia inoltre che il locale sottotetto ai fini urbanistico/edilizi non è abitabile, ma solo accessibile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto telefonico, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V e impianto citofonico e impianto di riscaldamento a gas con radiatori in ferro.



Abitazione – soggiorno



Camera 1



Camera 2



Bagno



Cucina



ripostiglio con scala per sottotetto



Sottotetto



Sottotetto

CONSISTENZA:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri: di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
capannone	657,00 x	100 % =	657,00
magazzini esterni piano terra	54,00 x	50% =	27,00
magazzino piano primo	29,00 x	25% =	7,25
uffici piano terra	86,50 x	100% =	86,50
abitazione piano primo	86,50 x	100% =	86,50
sottotetto agibile non abit.	66,00 x	50% =	33,00
area di proprietà	<u>347,00</u> x	10% =	<u>34,70</u>
Totale:	1326,00		931,95

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

www.borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: €/mq 238

Valore massimo: €/mq 485

Note: Valori riferiti capannoni tipici in zona Periferica località Orago.

Agenzia entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia Entrate

Valore minimo: €/mq 300

Valore massimo: €/mq 500

Note: Valori riferiti a capannoni industriali in Normale stato di conservazione

Provincia: VARESE

Comune: JERAGO CON ORAGO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA; LOCALITA ORAGO.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in uno sufficiente stato di manutenzione necessitando quindi di interventi di manutenzione straordinaria, e che la situazione edilizia del complesso presenta delle difformità, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 330.

Tale valore, che rientra nel range degli osservatori di mercato, tiene in considerazione: 1. della vetustà dell'edificio, 2. dello stato manutentivo dell'immobile che richiede opere di manutenzione straordinaria; 3. delle finiture interne ed esterne dell'immobile che risultano essere di livello economico; 4. Delle difformità edilizie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LORDO DELL'INTERO:

Valore superficie principale: mq. 931,95 x €/mq 330 = **€ 307.543,50**
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 307.543,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

I la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

I le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

I il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

I il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

I il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

I il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 307.543,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 307.543,50**

MOD. 470
30/11/87

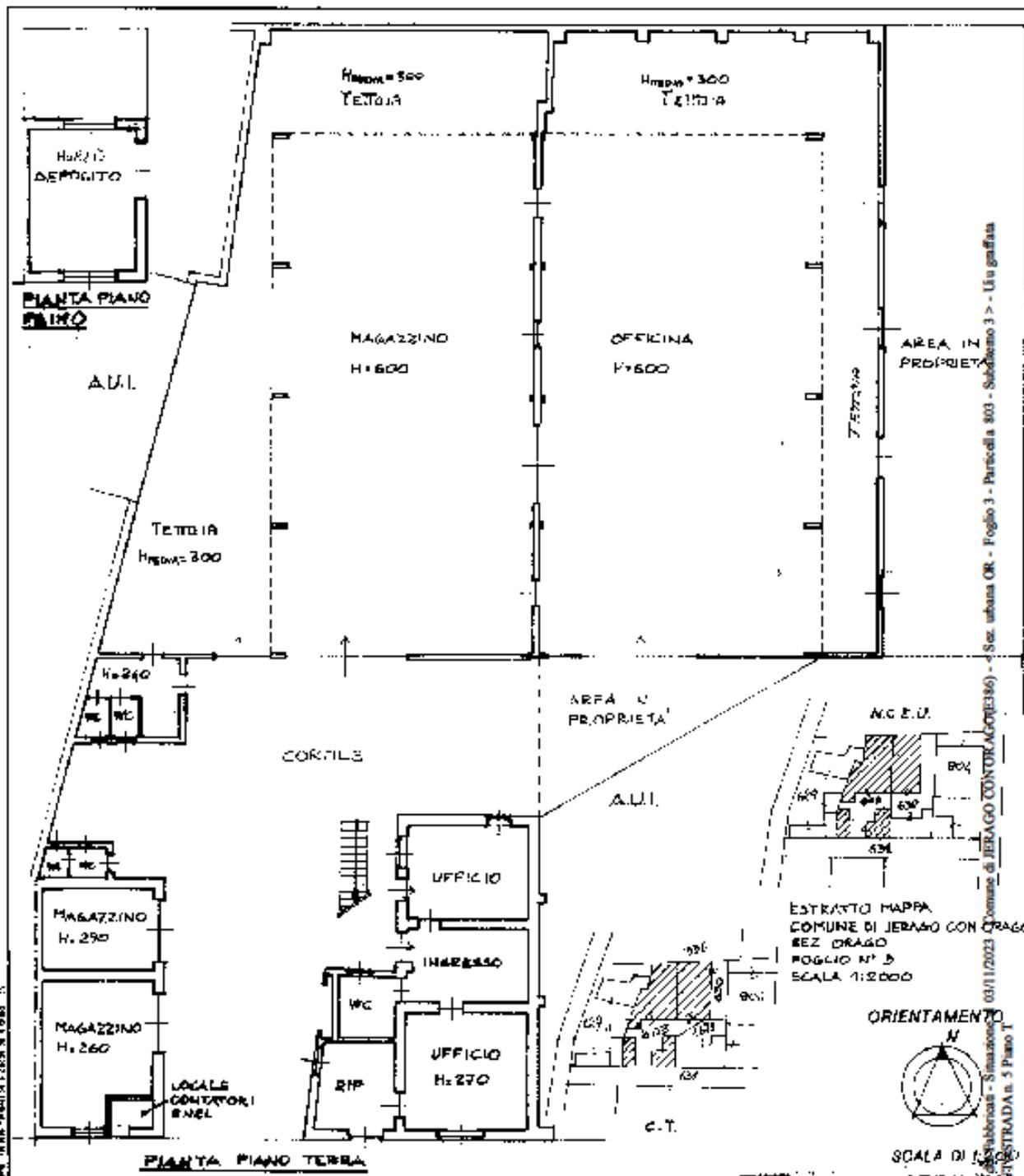


MINISTERO DELL'ECONOMIA
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)
* Scala originale non disponibile *

MOD. 68 (CEL)

1:100
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di JERAGO CON DRAGO via AUTOSTRADA civ



Comune di JERAGO CON DRAGO - Sez. urbana OR - Foglio 3 - Particella 803 - Subdono 3 - U.i.u. gratuita
03/11/2023
Causa di JERAGO CON DRAGO
VIA AUTOSTRADA n. 5 Piano T

Dichiarazione di R.C. _____
Denuncia di variazione _____
Ultima planimetria in atti _____
Data presentazione: 11/11/1999 - Data: 03/11/2023 - n. T273507 - Richiedente: CLLNRC66R49D869Q
Totale schede: 12 - Formati di acquisizione: A4(110x897) - Fotocolor: A4(210x297) 7.5%
BO3 sub BO3
630 603
Completata dal: _____
Titolo originale: _____
GEOM. BURETTI, DIEPILVICI
Iscritto al albo dei: _____
GEOMETRI
data _____ firma _____

PIERVATO ALL'UFFICIO

LOTTO 2

CAPANNONE PRODUTTIVO e TETTOIE in Via C.Battisti 10 Jerago con Orago

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A CAPANNONE PRODUTTIVO a JERAGO con ORAGO, della superficie commerciale di 1.087,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di OFFICINA MECCANICA SCALTRITTI DI ITALO E PIETRO SCALTRITTI SNC

Unità immobiliare produttiva al piano terra con annesso magazzino al piano seminterrato, collegati da scala interna e rampa esterna, e area pertinenziale in proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è posto al piano terra e al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 460 cm. piano terra e 296 cm piano seminterrato

Identificazione catastale:

Sez. Urbana OR foglio 5 particella 658 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.787,56 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti 10, piano T-S1, derivante da AMPLIAMENTO del 22/03/1997 in atti dal 22/03/1997 (n. C01878.1/1997)

Coerenze piano terra: Via Cesare Battisti su due lati e altre unità immobiliari su gli altri due lati.

Coerenze seminterrato; terrapieno; via Cesare Battisti; area in proprietà esclusiva, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito negli anni 80.

Si evidenzia che tale immobile risulta ancora intestato alla OFFICINA MECCANICA SCALTRITTI DI ITALO E PIETRO SCALTRITTI SNC; erroneamente l'immobile sopracitato non è mai stato inserito nei seguenti atti di trasformazione di società (mantenendo il medesimo codice fiscale);

- **atto di Trasformazione di società del 23/12/1997, Notaio Brezzi Rodolfo rep. 42372 trascritto il 19/03/1998 a Milano 2 ai nn. 14875/20301;**
- **atto di Trasformazione di società del 24/02/2000, Notaio Brezzi Rodolfo rep. 52070 trascritto il 20/03/2000 a Milano 2 ai nn. 25801/17519;**
- **Voltura societaria del 221/11/2022, Notaio Patrizia Carrara rep. 38891 Registrazione Volume 1T n. 38182 registrato in data 29/11/2022.**

A.1 TETTOIE a JERAGO con ORAGO, della superficie commerciale di 132 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di GROUPE ROUSSEY SRL.

Trattasi di tettoie costruite edificate nello spazio risultante tra il muro di recinzione, confinante con altra proprietà, e il capannone produttivo sopra indentificato di cui alla particella 658.

Si evidenzia inoltre che tali tettoie sono direttamente collegate allo stesso capannone, per tale motivo si ritiene idoneo inserire questi beni all'interno del medesimo lotto, consigliandone anche la vendita in un solo ed unico lotto.

Identificazione catastale:

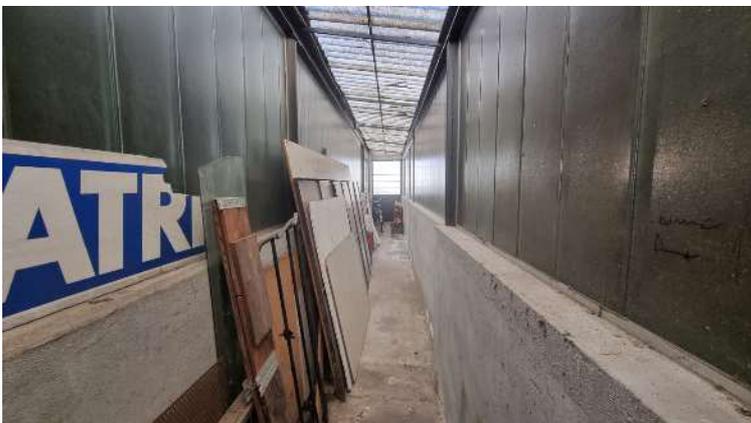
Sez. Urbana OR foglio 5 particella 884 sub.2 (catasto fabbricati), categoria C/7, Classe 5, consistenza 94 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: Via Autostrada 4, piano T, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze appartamento: altra u.i, altra unità immobiliare di cui al mappale 658, altra u.i.

Inoltre si sottolinea che nella scheda catastale delle tettoie compare una corte, che è presente anche nella planimetria catastale della particella 884 sub 1



Tettoia



Corridoio tra tettoie



Interno tettoia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 1.087,50
Consistenza dei valori accessori (Tettoie):	mq. 132,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 227.205,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :	€ 227.205,00
Data della valutazione	18/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupata da R.T.Z. OFFROAD EQUIPMENT SNC DI REBESCO GIULIO E C. con sede legale in Mornago (VA) Via Pasubio 1/F, con contratto di locazione immobiliare ad uso diverso dall'abitazione, con durata della locazione in 6 anni (6+6) con decorrenza dal 15/11/2022. Canone annuo di locazione € 18.000,00 da corrispondere in rate mensili.

Contratto stipulato il 28/10/2022, registrato in data 15/11/2022 a Gallarate n.5371 serie 3T, codice identificativo TM622T005371000AA.

Nel contratto di locazione sono inserite anche le tettoie di cui al mappale 884 sub 2.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Il cortile pertinenziale antistante il fabbricato identificato al mappale 658 è gravato da servitù di passaggio a favore della palazzina al mappale 982.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuno**.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno**.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|----------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| - Millesimi appartamento: 84,089/1000 degli enti e spazi condominiali | |
| - Millesimi box: 13,530/1000 degli enti e spazi condominiali | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OFFICINA MECCANICA SCALTRITTI DI ITALO E PIETRO SCALTRITTI S.N.C. per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA del 30/01/1981 Notaio Palavera G. rep. N. 32002, registrata a Gallarate il 24/02/1981 n. 761.

Come già evidenziato nel paragrafo 1, gli estremi dell'immobile in esame, erroneamente, non sono mai stati inseriti negli atti di trasformazione della società, che attualmente risulta essere la GROUPE ROUSSEY S.r.l., con medesimo codice fiscale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- CON. EDILIZIA N. 149/87 DEL 03/05/1988, intestata a OFF. MECCANICA SCALTRITTI, per lavori di ampliamento per ricavare vano a destinazione laboratorio - costruzione box e servizi igienici;
- CON. EDILIZIA N. 109/88 Variante alla C.E. 149/87 per lavori di ampliamento fabbricato ad uso abitazione (tettoia al Piano Terra);
- Con. EDILIZIA N. 110/88 Variante alla C.E. 149/87 per lavori di ampliamento fabbricato ad uso laboratorio, servizi igienici – box;
- Con. EDILIZIA N. 103/89 Variante alla C.E. 149/87 precedenti varianti 109/88 e 110/88

NEL FASCICOLO DELLE PRATICHE SOPRA CITATE NON E' PRESENTE LA RICHIESTA E IL RILASCIO DELL'AGIBILITA'

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - AS1, Gamma Funzionale GF1, T2: sistemi insediativi consolidati, SENSIBILITA 3 - classe III di sensibilità paesaggistica, classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni - area a dissesto idrogeologico Medio (Bacino T.Arno), Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.

Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi documenti allegati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: nei fascicoli delle pratiche sopra citate non state rinvenute la presenza sia della richiesta che il rilascio dell'agibilità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: come già evidenziato, nella planimetria catastale della particella 884 sub 2 (tettoie) è presente una corte scoperta. Tale corte è presente anche nella planimetria catastale della particella 884 sub 1 che verrà trattata di seguito nel lotto 3. Bisognerà procedere alla modifica dei entrambe le planimetrie catastali identificando con maggior chiarezza a quale particella spetta tale corte, o se invece risulta essere in comune ad entrambe .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: *Nessuna difformità.*

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *Nessuna difformità*

CAPANNONE PRODUTTIVO

di cui al punto A

CAPANNONE PRODUTTIVO a JERAGO con ORAGO, della superficie commerciale di **1.087,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di OFFICINA MECCANICA SCALTRITTI DI ITALO E PIETRO SCALTRITTI SNC

Unità immobiliare produttiva al piano terra con annesso magazzino al piano seminterrato, collegati da scala interna e rampa esterna, e area pertinenziale in proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è posto al piano terra e al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 460 cm. piano terra e 296 cm piano seminterrato

Identificazione catastale:

Sez. Urbana OR foglio 5 particella 658 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.787,56 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti 10, piano T-S1, derivante da AMPLIAMENTO del 22/03/1997 in atti dal 22/03/1997 (n. C01878.1/1997)

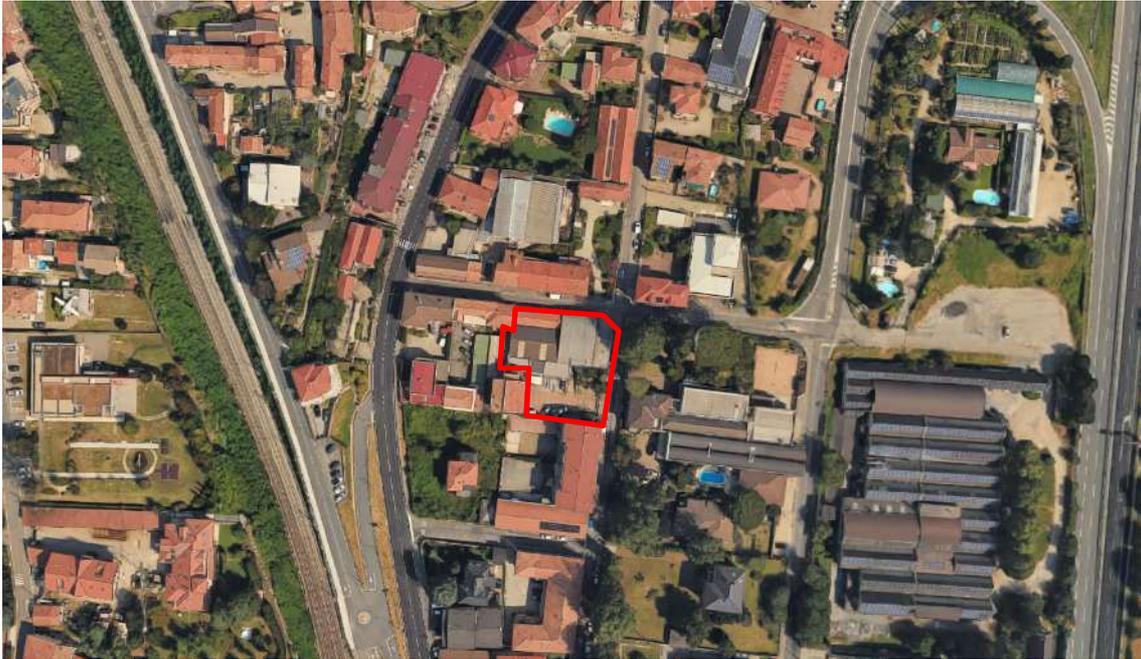
Coerenze piano terra: Via Cesare Battisti su due lati e altre unità immobiliari su gli altri due lati.

Coerenze seminterrato; terrapieno; via Cesare Battisti; area in proprietà esclusiva, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito negli anni 80.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona semiperiferica, località Orago, le zone limitrofe si trovano in un'area mista commerciale/terziaria/residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI:

- aeroporto distante 18 km *nella media*
- autostrada A8 distante 350 mt *nella media*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano: *nella media*
- esposizione: *nella media*
- luminosità: *nella media*
- impianti tecnici: *nella media*
- stato di manutenzione generale: *al di sotto della media*
- servizi: *nella media*



prospetto ad angolo Via Battisti Via Autostrada



Ingresso carraio Via Battisti



Ingresso pedonale Via Battisti



Cortile interno



Prospetto interno

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un edificio ad uso produttivo composto da tre tipologie di copertura. L'accesso pedonale avviene da un cancello posto su Via Battisti. Una scala esterna con struttura metallica immette nel lungo corridoio su cui si affacciano gli uffici, un bagno e la sala esposizione (utilizzata come ufficio) posta sull'angolo tra via Autostrada e Via Battisti, dove è ricavata una vetrina. La pavimentazione è in laminato simil legno, le porte sono in alluminio e vetro, e i serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, avvolgibili in pvc e inferriate. Gli uffici sono dotati di impianto telefonico, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V, impianto citofonico e impianto di riscaldamento a gas con fancoil. E' presente anche il sistema di condizionamento.



ufficio



Bagno uffici



Spazio esposizione/ufficio

Dal corridoio che distribuisce gli uffici si accede anche all'edificio produttivo; la prima porzione di edificio, che si incontra entrando dagli uffici, ha la copertura a volta, serramenti esterni in ferro e vetro con il tipico disegno industriale a piccole specchiature. E' presente al suo interno un sopralco metallico che corre lungo il perimetro di questa porzione di fabbricato lasciando vuoto l'interno.

La restante porzione di capannone ha struttura portante in pilastri e copertura in travi metalliche e pannello coibentato. Tutta la pavimentazione è battuto di cemento, i serramenti sono in ferro e vetro singolo. Così come i portoni carrai affacciantensi sul cortile di proprietà.

Il capannone è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento con aerotermini alimentati a gas, attualmente non in funzione.

Il lato ovest del capannone, verso il confine di proprietà, è in collegamento diretto con le tettoie di cui al mappale 884 sub 2.

A ridosso del muro che suddivide il capannone nelle due parti con coperture diverse, è posto il vano montacarichi, attualmente non funzionante. Adiacente al montacarichi è presente la scala che conduce al piano seminterrato.

Questo piano, ad uso magazzino, è dotato anche di accesso carraio a mezzo di una rampa posta nel cortile di pertinenza. L'intero piano ha struttura portante in pilastri di cemento armato, pavimento in battuto di cemento, serramenti in ferro e vetro singolo. A questo piano, sono stati ricavati gli spogliatoi e i bagni direttamente collegati direttamente da una scala con il piano terra con il piano terra produttivo.

L'intero edificio produttivo presenta evidenti macchie di umidità sui soffitti, dovute a perdite dalle coperture.

A causa delle perdite sopramenzionate, è stato eseguito un sopralluogo da aziende autorizzate ed è emerso che parte della copertura del fabbricato è in lastre di amianto ammalorato.

Pertanto, ai sensi delle normative vigenti, si rende assolutamente necessaria la rimozione di tutta la copertura in amianto eseguita da ditta specializza e, a seguire, la sostituzione con altra tipologia di materiale.

Il cortile di proprietà, su cui grava servitù di passaggio a favore della palazzina al mappale 982, ha pavimentazione in blocchetti autobloccanti.

Si evidenzia che è presente anche un locale cantina a cui si accede direttamente dal fondo del capannone confinante con Via Autostrada. Tale cantina di circa 20 mq, che ha accesso

esclusivamente dal capannone, risulta essere compresa e accatastata con l'abitazione di cui al mappale 884 sub 1



Porzione di capannone con volta a botte e soppalco



Porzione di capannone con volta a botte e soppalco



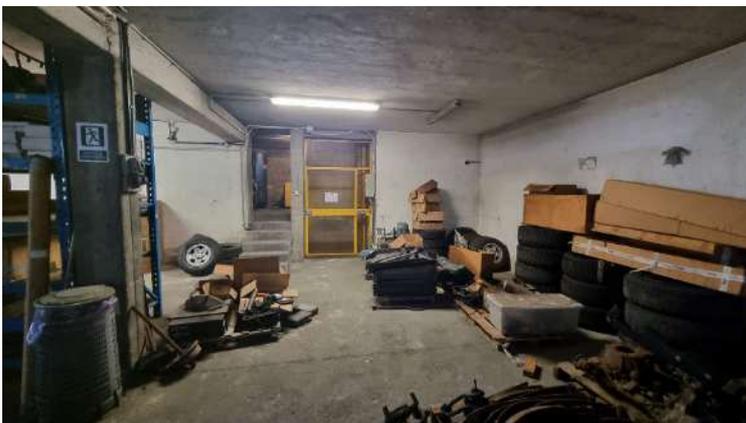
Capannone



Capannone; sul fondo è visibile una delle tettoie di cui al mappale 884 sub 2



Montacarichi



Piano seminterrato; sul fondo il montacarichi



Piano seminterrato; ingresso carraio



rampa



Piano seminterrato; magazzino



Piano seminterrato; Bagni/spogliatoio



Cantina di cui al mappale 884 sub 1

CONSISTENZA:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri: di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
capannone	660,00	x	100 %	=	660,00
soppalco	60,00	x	50%	=	30,00
magazzino seminterrato	477,00	x	50%	=	238,50
uffici	94,00	x	100%	=	94,00
area di proprietà	<u>650,00</u>	x	10%	=	<u>65,00</u>
Totale:	1941,00				1.087,50

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

www.borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: €/mq 238

Valore massimo: €/mq 485

Note: Valori riferiti capannoni tipici in zona Periferica località Orago.

Agenzia entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia Entrate

Valore minimo: €/mq 300

Valore massimo: €/mq 500

Note: Valori riferiti a capannoni industriali in Normale stato di conservazione

Provincia: VARESE

Comune: JERAGO CON ORAGO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA; LOCALITA ORAGO.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in uno sufficiente stato di manutenzione necessitando quindi di interventi di manutenzione straordinaria (necessità di interventi di costi elevati), sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU

ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 220.

Tale valore, tiene in considerazione: 1. della vetustà dell'edificio, 2. dello stato manutentivo dell'immobile che richiede opere di manutenzione straordinaria di costi elevati soprattutto in riferimento alla manutenzione delle coperture che manifestano problemi di infiltrazione e la sostituzione del manto di copertura in amianto; 3. delle finiture interne ed esterne dell'immobile che risultano essere di livello economico; 4. Delle difformità catastali da allineare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LORDO DELL'INTERO:

Valore superficie principale:	mq. 1.087,50 x €/mq 220 =	€ 239.250,00
Valore superficie accessorie (tettoie)	mq. 132,00 x €/mq 100 =	€ 13.200,00
Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:		€ 25.245,00
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):		€ 227.205,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Il la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

Il le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

Il il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

Il il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

Il il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Il il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 227.205,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 227.205,00**

Data di presentazione: 22/03/1993 Data: 22/11/2023 - N° pratica: VA0146752/03 - Relazione: RONISSEY DOTTOR (C.A.T.O.) - Ultima Planimetria in atti
 Scheda di 1 - Formato di fog. A3 (70x50) - Val. in scala: 1:1

MODELLO
 n. 100/88



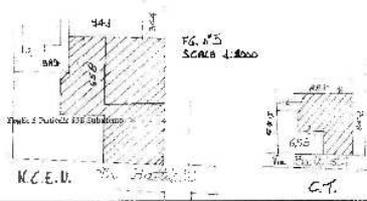
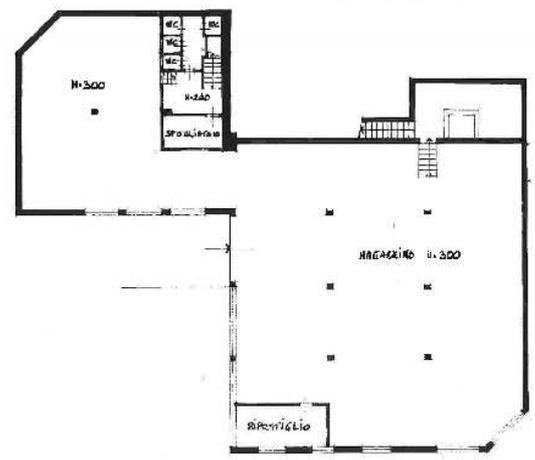
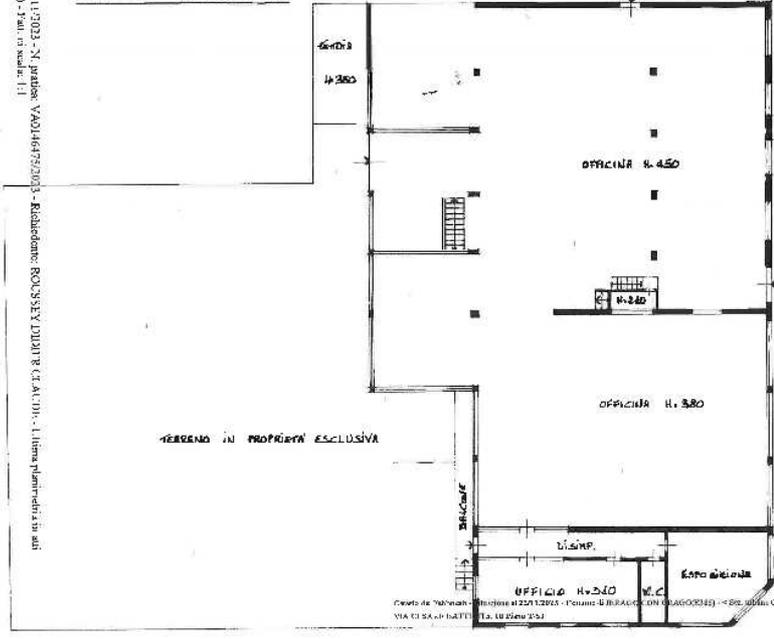
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEI TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. AN (CELA)
 1.07
 900

Planimetria di p.t.a. in Comune di SERAGO, cal. Orso via C. BATTISTI div. 1/1

PIANO TERRENO

PIANO SEMINTERRATO



Estratto MAPPA
 Comune di Serago, cal. Orso
 FG. n. 5 - sez. Orso
 SCALE 1:2000



Dichiarazione di N.O. Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Computo del GEOMETRA Bussani Pierluigi Iscritto all'albo del GEOMETRI della provincia di VARESE n. 134	(Stampa dell'ufficio)
---	---	-----------------------

LOTTO 3

APPARTAMENTO in Via Autostrada 6 Jerago con Orago

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Appartamento In Jerago con Orago, loc. Orago, Via Autostrada 6, della superficie commerciale di **117,55 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di GROUPE ROUSSEY SRL.

Unità immobiliare composta da due locali al piano rialzato, due locali più servizio al piano primo collegati da scala interna condominiale con annesso vano cantina al piano interrato e corte al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è posto al piano rialzato e al piano primo, ha un'altezza interna di 350 cm.

Identificazione catastale:

Sez. Urbana OR foglio 3 particella 884 sub.1 (catasto fabbricati), categoria A/4, Classe 6, consistenza 4,0 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Autostrada 4, piano S1-T-1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Affaccio su Via Autostrada, altra u.i. mappale 658, altra u.i. di cui al mappale 884 sub 2, scale comuni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito negli anni 50 del '900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 117,55
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.023,30
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :	€ 43.023,30
Data della valutazione	13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuno**.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno**.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

GROUPE ROUSSEY S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 21/11/2022 notaio CARRARA PATRIZIA Repertorio n. 38891 Sede TP9 Registrazione Volume 1T n. 38182 registrato in data 29/11/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

OMS S.R.L. per la quota di 1/1 in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' del 24/02/2000 notaio BRAZZI RODOLFO rep. 52070, trascritto il 20/03/2000 a Milano 2 ai nn. 25801/17519.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nonostante sia stata effettuata una ricerca degli atti di fabbrica presso il Comune di Jerago con Orago non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'immobile.

Data la tipologia e le caratteristiche tecniche e architettoniche dell'edificio si può affermare che sia stato edificato nei primi anni del '900.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - AS1, Gamma Funzionale GF1, T2: sistemi insediativi consolidati, SENSIBILITA 3 - classe III di sensibilità paesaggistica, classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni - area a dissesto idrogeologico Medio (Bacino T.Arno), Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.

Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi documenti allegati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Nella planimetria catastale della particella 884 sub 2 (tettoie) è presente una corte scoperta. Tale corte è presente anche nella planimetria catastale della particella 884 sub 1 (abitazione) oggetto della presente relazione di stima. Bisognerà procedere alla modifica dei entrambe le planimetrie catastali identificando con maggior chiarezza a quale particella spetta tale corte, o se invece risulta essere in comune ad entrambe

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità

APPARTAMENTO

di cui al punto A

In Jerago con Orago, loc. Orago, Via Autostrada 6, della superficie commerciale di **117,55 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di GROUPE ROUSSEY SRL.

Unità immobiliare composta da due locali al piano rialzato, due locali più servizio al piano primo collegati da scala interna condominiale con annesso vano cantina al piano interrato e corte al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è posto al piano rialzato e al piano primo, ha un'altezza interna di 350 cm.

Identificazione catastale:

Sez. Urbana OR foglio 3 particella 884 sub.1 (catasto fabbricati), categoria A/4, Classe 6, consistenza 4,0 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Autostrada 4, piano S1-T-1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Affaccio su Via Autostrada, altra u.i. mappale 658, altra u.i. di cui al mappale 884 sub 2, scale comuni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito negli anni 50 del '900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona semiperiferica, località Orago, le zone limitrofe si trovano in un'area mista commerciale/terziaria/residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI:

- aeroporto distante 18 km *nella media*
- autostrada A8 distante 350 mt *nella media*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano: *nella media*
- esposizione: *al di sotto della media*
- luminosità: *al di sotto della media*
- impianti tecnici: *al di sotto della media*
- stato di manutenzione generale: *al di sotto della media*
- servizi: *nella media*



prospetto su Via Autostrada

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento inserito in edificio di due piano fuori terra con l'ingresso pedonale posto direttamente su via Autostrada. Un portoncino semplice in legno immette nella scala comune che distribuisce i piani del fabbricato. La scala, che risulta aperta su un lato, ha pedate in pietra. Al piano rialzato tramite una porta in legno a doppio battente si accede ad un locale su cui si apre la cucina. La pavimentazione è in marmette, i serramenti esterni sono in pvc e doppio vetro e persiane a battente in pvc. E' presente una stufa a gas come sistema di riscaldamento.

L'accesso all'unità posta al piano rialzata avviene anche dalla corte a mezzo di una corta scala e un cancelletto elettrificato. Tale corte come già indicato è in collegamento con le tettoie di cui al mappale 884 sub 2



Ingresso locali piano rialzato



Locale principale piano rialzato



Locale principale piano rialzato



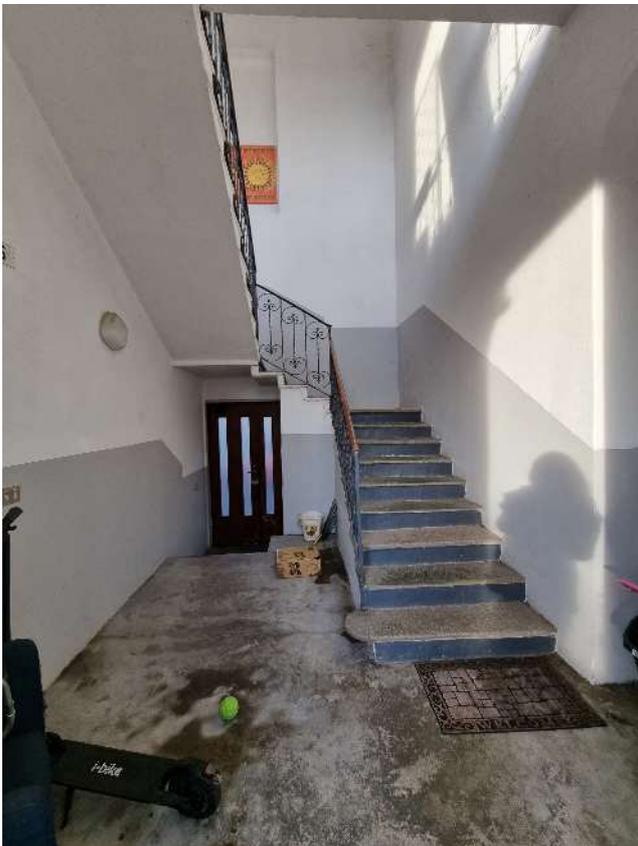
cucina



corte

A mezzo della scala comune con altre unità si accede al piano primo. Un porta in legno a doppio battente introduce in un ampio locale su cui si affaccia una camera e il disimpegno che immette nel bagno. Dal disimpegno bagno una porta finestra conduce al balcone posto sul retro che si affaccia sulla corte. Anche questa unità è riscaldata a mezzo di una stufa a gas. I serramenti esterni sono in pvc e doppio vetro con persiane a doppio battente in pvc.

Le unità immobiliari si presentano in uno scarso stato di manutenzione. Il piano primo soprattutto presente macchie di infiltrazione dalla copertura. Inoltre sia l'impianto di riscaldamento che l'impianto elettrico non sono a norma.



Scala comune con altre u.i.



Ingresso unità al piano primo



Locale ingresso piano primo



Disimpegno bagno piano primo



Bagno piano primo



Camera piano primo



Balcone piano primo

La scala comune conduce al piano seminterrato dove sono ricavate le cantine di proprietà. Una porta in legno immette nel disimpegno che distribuisce due locale, uno rivolto verso via Autostrada e l'altro verso la corte interna. Le finiture sono al rustico.

Come già evidenziato nel lotto 2, una porzione del piano cantina è accessibile direttamente dal capannone di Via Battisti, mentre non ha nessuna forma di collegamento con le cantine dell'abitazione



Cantina

CONSISTENZA:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri: di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Appartamento p.rialzato	50,50	x 100 % =	50,50
Appartamento p.primo	50,50	x 100 % =	50,50
Balcone p.primo	6,50	x 30% =	1,95
cantina	50,50	x 25 % =	12,65
Area pertinenziale	<u>19,50</u>	x 10 % =	<u>1,95</u>
Totale:	177,50		117,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

www.borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: €/mq 777

Valore massimo: €/mq 940

Note: Valori riferiti ad abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona. Zona Periferica località Orago.

Valore minimo: €/mq 850

Valore massimo: €/mq 1050

Note: Valori riferiti ad abitazione civili in Normale stato di conservazione

Provincia: VARESE

Comune: JERAGO CON ORAGO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA LOCALITA' ORAGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in uno scarso stato di manutenzione necessitando quindi di opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo è equivalente a quello di una ristrutturazione, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 366,00.

Tale valore, tiene in considerazione: 1. della vetustà dell'edificio, 2. dello stato manutentivo dell'immobile che richiede opere di ristrutturazione; 3. delle finiture interne ed esterne dell'immobile che risultano essere di livello economico; 4. Che le due unità non sono tra loro direttamente collegate; 5. la qualità dell'edificio in cui sono inserite che risulta di modeste finiture e necessita di interventi di manutenzione.

Tale importo è dato dalla media matematica dei valori minimi degli osservatori di mercato, a cui viene applicato un coefficiente in diminuzione per età, qualità e stato manutentivo, pari a 0,45 come riportato nel Consulente immobiliare del Sole24ore. Pertanto:

$(777+850)/2 = € 813,50 \times 0,45 = €/mq. 366,00$ arrotondato a €/mq. 366,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq. 117,55 x €/mq 366,00 = **€ 43.023,30**

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 43.023,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.023,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti

- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.023,30**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.023,30**

Gallarate 28/05/2024

il perito

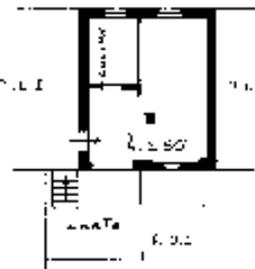
Enrica Calloni




DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO
CATASTO EDILIZIO URBANO
 PIAZZA DEI FIORI, 15 - 00143 ROMA - TEL. 06/47811
 PIAZZA DEI FIORI, 15 - 00143 ROMA - TEL. 06/47811



Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Riscaldato



Pianta Piano Primo



DESCRIZIONE CANTINA CANTINA CANTINA	MISURE 10,00 x 10,00 10,00 x 10,00 10,00 x 10,00	VALORE 100,00 100,00 100,00	NOTE CANTINA CANTINA CANTINA
--	---	--------------------------------------	---------------------------------------

Ultima planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/11/2023 - Comune di JERAGO CONORAGO(3186) - <Str. urbana OK - Foglio 3 - Particella 884 - Subalterno 1 >
 VIA AUTOSTRADA n. 4 Piano S1 - T-1