

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

* * *

Il sottoscritto **geom. Giovanni Pramma**, con studio in Via Gavinana 8 di Busto Arsizio (VA), incaricato dalla ditta **STAURENGHI IMPIANTI SRL** di procedere alla stima del compendio immobiliare ad uso produttivo sito in Via Maestri del Lavoro n. 533 di Cislago (VA), dopo il sopralluogo esperito con la presa visione del bene, le ispezioni catastali, comunali ed ipotecarie presso i competenti Uffici, nonché le necessarie indagini di mercato, si è posto in grado di formulare la seguente

RELAZIONE

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di capannone industriale completamente indipendente, ubicato all'interno di piu' ampio compendio produttivo, sito in Comune censuario di



Cislago (VA) in Via Maestri del Lavoro al civico 533, in zona periferica nel rispetto dell' abitato cittadino, comodamente asservita viariamente ed

urbanizzata.

La struttura dell' edificio è di tipo prefabbricato ed al suo interno lo stesso è composto da zona di primo ingresso con uffici,



locali accessori e servizi igienici, nonché due ampie porzioni a deposito con

esistente una parte ribassata, sottesa da solettone e pilastratura (spazio superiore questo che – abusivamente – viene utilizzato quale deposito materiale, accessibile a mezzo di scala metallica non autorizzata),



nonché servizi igienici e spogliatoi.

Tramite vano scala interno



si accede poi ad una superficie a piano primo (concessionata quale "deposito minuteria") che di fatto è (senza titolo) utilizzata come uffici



e risulta peraltro suddivisa da tramezzature in cartongesso, anch' esse prive di autorizzazione).

Dal detto livello, con vano scala al rustico,







si accede poi anche alla copertura piana sovrastante (piano secondo) sulla quale è ricavato un vano tecnico (caldaia).



Nel contesto il bene denota caratteristiche sicuramente di buon livello e finiture di pregio.

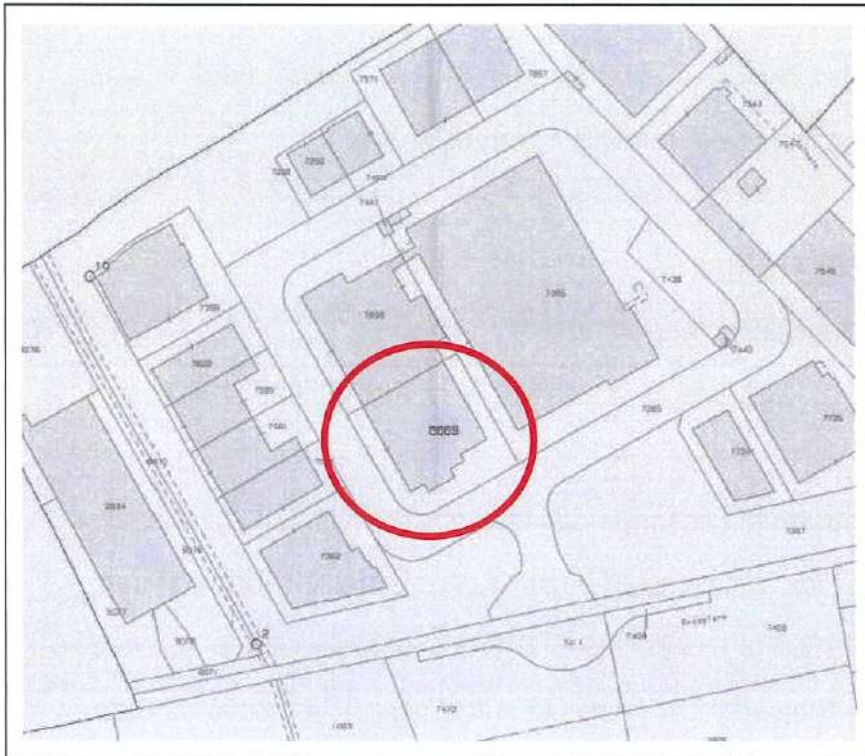
Per tutti i maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

* * *

IDENTIFICATIVI CATASTALI



Da ispezioni catastali esperite presso l' Agenzia delle Entrate di Varese, con le opportune ricerche nei registri meccanizzati, si è accertato che il compendio in oggetto risulta attualmente così identificato:



Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Catasto fabbricati

Comune di Cislago (VA) – Sezione CI – Foglio 11

Via Maestri del Lavoro n. 533

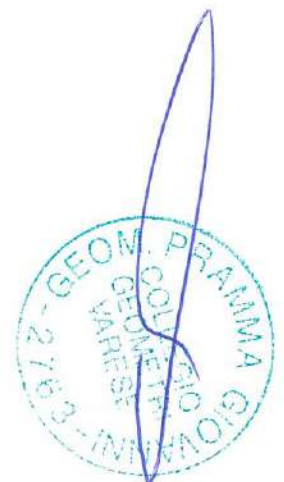
* **mapp. 8669 sub. --** T-1-2 D/8 Rc=€. 11398,00

Ditta catastale intestata:

- Credit Agricole Leasing Italia srl con sede in Milano cf. 09763970150
proprietà 1/1

* * *

Catasto Terreni



Comune di Cislago (VA)

Foglio logico 1

* **mapp. 8669** Ente Urbano Ha=00.24.67 Rd=--- Ra=---

* * *

Si precisa che la planimetria catastale non riporta i divisori mobili interni; contesto questo che si ritiene comunque non sostanziale.

* * *

ATTUALE INTESTATARIA

L' attuale intestataria dei beni risulta essere:

* Credit Agricole Leasing Italia srl con sede in Milano cf. 09763970150

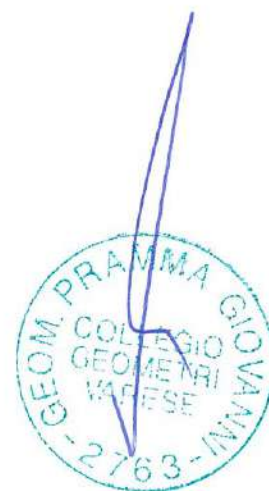
Sussiste

- **Contratto di Leasing** n. 26446 di rep. del 11.11.2009, registrato telematicamente presso l' Agenzia delle Entrate di Sondrio in data 11.12.2009 al n. 09121109360524612 di prot. serie 3, a favore della Staurengi Impianti srl (utilizzatrice) e contro Credito Valtellinese società cooperativa (proprietaria) poi divenuta Credit Agricole Leasing Italia srl

* * *

CRONISTORIA IPOTECARIA E TITOLI DI PROPRIETA'

- **atto (convenzione)** n. 185037 di rep. del 18.06.2004, a rogito dr. Alessio Michele Chiambretti, registrato in Saronno (VA) il 05.07.2004 al n. 1833 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 06.07.2004 al n. 98310 generale e n. 49770 particolare, a favore della Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari Italease spa e contro il Comune di Cislago, relativamente al



* mapp. 7315 Ha 00.24.67 (poi divenuto mapp. 8669)
ove la nota riporta quanto segue "..... si riportano gli articoli 10, 12 e 13 del trascrivendo atto: "articolo 10 (vincolo di destinazione) Gli immobili e le altre strutture realizzate nell' area ceduta in proprietà restano vincolate alla destinazione prevista dal piano ed espressa nel permesso di costruire, salvo diversa utilizzazione da autorizzare preventivamente dal Comune (articolo 8 della disciplina dei criteri di assegnazione delle aree). Articolo 12 (cessione in proprietà) 1.La cessione in proprietà del lotto incluso nel PIP viene effettuata col presenta atto pubblico, da trasciversi presso l' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano contenente le prescrizioni, modalità e condizioni tutte alle quali viene ceduto il lotto che dovranno essere riportate anche nei successivi atti di trasferimento se effettuati prima del termine di 10 (dieci) anni dalla data di rilascio del Certificato di Agibilità. 2.Il diritti di proprietà è commerciabile, ipotecabile ed ereditabile. 3.La cessione del diritto di proprietà, a favore dei soggetti di cui all' articolo 2 dei "Criteri di assegnazione delle aree", potrà avvenire soltanto dopo aver esercitato l' attività per cinque anni. 4. La cessione del diritto di proprietà potrà essere autorizzata anticipatamente dall' amministrazione comunale in presenza di gravi motivi che impediscano di fatto la prosecuzione dell' attività per cause non imputabili ai titolari del diritto di proprietà, ovvero per le seguenti motivazioni: fallimento, per fusione o incorporazione totale in una altra società, purchè la società incorporante mantenga l' attività della società incorporata per il



termine di cinque anni decorrenti dalla fusione od incorporazione.

5.A carico dei titolari del diritto di proprietà resterà la manutenzione delle aree destinate ad uso pubblico 6.Decorso il termine di cui al punto 3 e fino al termine di 10 (dieci) anni dalla data di rilascio del certificato di Agibilità, l' alienazione potrà avvenire, con l' obbligo per la ditta "Tolomio srl" ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di versare al "Comune di Cislago" che a suo tempo ha ceduto l' area, una somma di denaro pari alla differenza tra il valore di mercato dell' area al momento dell' alienazione ed il corrispettivo a suo tempo corrisposto al "Comune di Cislago" di cui agli articoli 3 e 4, rivalutato sulla media degli indici ISTAT del costo delle costruzioni residenziali e dei prezzi al consumo per le famiglie ed impiegati.

7.Detta differenza, tra il valore di mercato dell' area al momento dell' alienazione ed il corrispettivo a suo tempo corrisposto dal Comune è determinata con provvedimento del responsabile del servizio urbanistica/edilizia privata.

8.Decorso il termine di cui al punto 3 e fino al termine di 10 (dieci) anni dalla data del rilascio del certificato di Agibilità, la ditta "Tolomio srl" potrà stipulare contratti di locazione od altri contratti attributivi di diritti personali che comportino la perdita da parte della ditta medesima della disponibilità dell' immobile in considerazione, applicando un canone pari a quello di mercato corrente alla data della stipula del contratto, purchè sia pagata la somma di cui al precedente punto 6.

9.La ditta "Tolomio srl" decorso comunque il periodo di cui al punto 3, potrà liberarsi degli obblighi stabiliti ai punti 6 e 8, corrispondendo al "Comune di

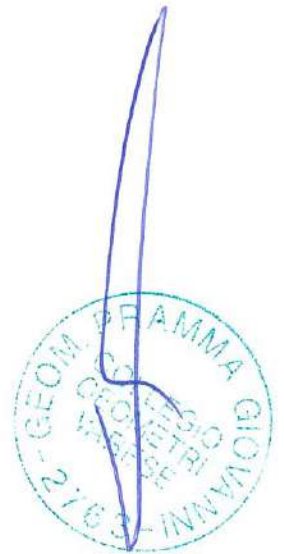


Cislago" una somma determinata secondo i criteri stabiliti al punto 6. In tal caso, il valore di mercato dell' area sarà determinato con riferimento ai prezzi correnti al momento dell' effettivo versamento della somma. Sono in ogni caso vietati i contratti di sub-affitto.

10.Gli effetti di quanto previsto dai precedenti punti 6 e 8 devono intendersi applicabili e riferibili solo esclusivamente al valore dell' area nuda ed urbanizzata e non a quello delle opere realizzate sulla stessa e sono applicabili solo fino al termine dei primi 10 (dieci) anni dalla data di rilascio del certificato di Agibilità. Trascorso detto termine non dovrà piu' essere corrisposta al "Comune di Cislago" la somma di cui al punto 6.

11.La corresponsione della differenza tra il valore di mercato dell' area al momento dell' alienazione ed il corrispettivo a suo tempo corrisposto al "Comune di Cislago" dovrà essere sempre versato al Comune quando la cessione avviene entro i primi dieci anni dalla data di rilascio del certificato di Agibilità.

12.Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei commi precedenti di cui ai punti 3-4-6-8 sono nulli di diritto dall' origine. Detta nullità puo' essere fatta valere in ogni momento dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e puo' essere rilevata d' ufficio dal Giudice. Articolo 13 (Risoluzione della convenzione e decadenza dall' assegnazione in proprietà dell' area) L' inosservanza delle prescrizioni nei casi di seguito elencati comporterà la risoluzione della presente convenzione e la decadenza dell' assegnazione in proprietà dell' area e dei successivi atti di trasferimento delle aree / immobili, con effetto anche verso eventuali acquirenti delle aree



assegnate: B) nel caso di destinazioni d'uso e di utilizzo difformi dal progetto approvato C) nel caso non vengano mantenuti gli obblighi stabiliti dall' amministrazione comunale per l' assegnazione delle aree, di cui al precedente articolo 12;"

- **atto di compravendita** n. 197979 di rep. del 11.11.2009, a rogito dr. Alessio Michele Chiambretti, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.11.2009 al n. 156033 generale e n. 98015 particolare, a favore della Tolomio srl e contro Banca Italease spa, relativamente al

Comune di Cislago

* mapp. 7315 Ha 00.24.67 (poi divenuto mapp. 8669)

ove la nota riporta quanto segue "..... si precisa che l' area di cui al quadro B della presente ha una superficie reale di mq. 2470,40 e corrisponde al Lotto n. 17/B, posto all' interno del PIP previsto sulla Strada Provinciale per Busto Arsizio. La parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare il testo della convenzione stipulata con atto in data 28 giugno 2004 n. 185037/34403 di rep. che deve intendersi parte integrante e sostanziale del trascrivendo atto"

- **atto di compravendita** n. 197980 di rep. del 11.11.2009, a rogito dr. Alessio Michele Chiambretti, registrato in Saronno (VA) il 19.11.2009 al n. 5250 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.11.2009 al n. 156034 generale e n. 98016 particolare, a favore del Credito Valtellinese società cooperativa e contro Tolomio srl, relativamente al



Comune di Cislago

* mapp. 7315 Ha 00.24.67 (poi divenuto mapp. 8669)

ove la nota riporta quanto segue *"..... si precisa che l' area di cui al quadro B della presente ha una superficie reale di mq. 2470,40 e corrisponde al Lotto n. 17/B, posto all' interno del PIP previsto sulla Strada Provinciale per Busto Arsizio. La Banca e la società Staurenghi Impianti srl quale utilizzatore, hanno dichiarato di essere edotte delle obbligazioni nascenti dalla convenzione del 28 giugno 2004 n. 185037 / 34403 di repertorio, a rogito notaio Chiambretti, debitamente registrata e trascritta a Milano Circoscrizione 2 il 6 luglio 2004 ai numeri 98310 /49770, impegnandosi a non usare o disporre l' immobile, oggetto del trascrivendo atto, in contrasto con le prescrizioni della Convenzione stessa, con particolare riferimento all' articolo che qui si riporta: "articolo 12 (cessione in proprietà) 1.La cessione in proprietà del lotto incluso nel PIP viene effettuata col presente atto pubblico, da trascriversi presso l' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano contenente le prescrizioni, modalità e condizioni tutte alle quali viene ceduto il lotto che dovranno essere riportate anche nei successivi atti di trasferimento se effettuati prima del termine di 10 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità (omissis - si rimanda al testo integrale)"*

* * *

Prima di qualsivoglia messa in vendita del bene, sarà ovviamente necessario procedere a verifiche in ordine alle formalità sopra indicate, alle provenienze,

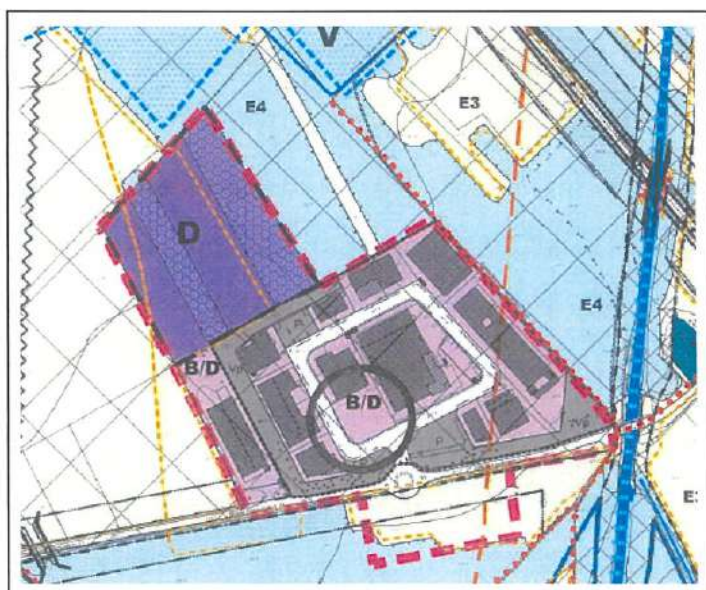


titolarità, gravami e quant' altro correlato, all' interno del ventennio.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dopo le ispezioni effettuate sul portale telematico del Comune di Cislago (VA), con la presa visione ed il reperimento dello stralcio relativo agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati, è risultato che il lotto ove insiste il comparto di che trattasi, ricade in:



- Insieme Produttivo BD: produttivo di completamento e di ristrutturazione (art. 38 NTA – PGT) soggetto a PIP

La presente informativa deve ritenersi assolutamente indicativa e per maggiori dettagli, conferme, vincoli, gravami, ecc. si rimanda agli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati, nonché alla convenzione edilizia sopra indicata; si renderà necessario nel caso procedere al reperimento di CdU.

* * *

DATI EDILIZIO-COMUNALI



A seguito di indagini espletate presso il Comune di Cislago (VA) ed il successivo accesso agli atti, è emerso che la proprietà di che trattasi è stata interessata dalle seguenti:

- **Pratica Edilizia n. 35/2010** del 07.04.2011 (presentata il 11.03.2010 al n. 4164 di prot.), con Staurengi Impianti srl (quale assegnataria e locatrice finanziaria) e Credito Valtellinese scarl (quale proprietario), relativa alla costruzione di capannone all' interno del P.P. 8 Lotto 17/B; successiva **Variante SCIA** del 12.04.2014. Dichiarazione di **Agibilità** presentata il 24.04.2014 e successive integrazioni, con avvenuta definizione (formalmente corretta) in data 10.09.2021.

Si precisa che nei riguardi dell' agibilità sopra detta sussiste **atto di costituzione vincolo di asservimento volumetrico e parcheggi** n. 62290 di rep. del 08.06.2021, registrato in Como il 17.06.2021 al n. 14511 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17.06.2021 al n. 87949 generale e n. 59746 particolare.

Si sottolinea nuovamente che per tutti i vari dettagli, pattuizioni, gravami, servitu', ecc. si rimanda alla documentazione relativa (atti, convenzioni, ecc.); si rileva nel contempo che in base a quanto previsto dai documenti comunali non tutte le tipologie di attività potranno essere insediabili nel compendio in oggetto.

Nei riguardi poi dell' eventuale regolarità VVF si evidenzia che in base ai documenti reperiti in Comune, il tipo di attività in essere è stata dichiarata non rientrante negli obblighi in tal senso; qualora



subentrasse una nuova attività andrà ovviamente valutato tale contesto (vedasi documenti all' interno della Documentazione Comunale); il tutto correlato anche all' agibilità.

* * *

Da un raffronto tra quanto visionato / rilevato in loco e quanto – invece – raffigurato sulle tavole progettuali e quindi concessionato, sono state riscontrate alcune difformità che si raffigurano principalmente in:

- la porzione interna al deposito, sovrastante la superficie ribassata, risulta essere stata delimitata da parapetto in ferro e collegata con scala metallica ed utilizzata quale deposito materiale, ove – invece – in base alle tavole progettuali concessionate la stessa dovrebbe rimanere “superficie non accessibile, predisposta per futuro ampliamento”;
- la pari superficie posta superiormente all' ultima linea pilastrata (lato nord dell' edificio), sovrastante anche la porzione a servizi igienici – spogliatoi, è anch' essa delimitata da parapetto in ferro ed utilizzata, senza titolo, quale deposito materiale; l' accesso in tal caso avviene a mezzo di scala a pioli;
- lo spazio a piano primo, sovrastante agli uffici-ingresso di piano terra, è utilizzato quale uffici (ove – invece – in progetto è previsto quale deposito minuteria) e provvisto di alcuni divisori in cartongesso (ove avrebbe dovuto risultare unico ambiente).

Tutto quanto sopra accertato si ritiene sia comunque regolarizzabile tramite semplice rimessa in ripristino; (in alternativa si dovrà nel caso procedere ad eventuale sanatoria edilizia con corresponsione degli oneri comunali, fatte



salve le necessarie verifiche / confronti con gli uffici competenti onde accertare fattibilità, costi, adeguamenti e quant' altro risultasse necessario).

* * *

DATI PLANIMETRICI

Sulla base della documentazione planimetrica reperita le consistenze lorde di proprietà, a misura grafica, assurgerebbero indicativamente a:

01 – sup. deposito + accessori	PT	= mq.	1130.00 circa
02 – sup. ingresso + uffici + wc + vano scala	PT	= mq.	275.00 circa
03 – sup. deposito + vano scala	P1	= mq.	245.00 circa
04 – sup. balconi	P1	= mq.	24.00 circa
05 – sup. loc. caldaia + copertura piana	P2	= mq.	213.00 circa
06 – area cortilizia scoperta	PT	= mq.	1000.00 circa

* * *

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione e pertanto il presunto valore attribuito ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- ❖ consistenza
- ❖ ubicazione
- ❖ destinazione urbanistica
- ❖ destinazione d' uso
- ❖ vetustà
- ❖ stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- ❖ grado di finissaggio
- ❖ classamento catastale
- ❖ regolarità e/o irregolarità edilizie (con eventuali rimesse in pristino



regolarizzazioni / adeguamenti / ecc.)

- ❖ presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- ❖ presunto valore di mercato per immobili simili, ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro
- ❖ scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * *

VALUTAZIONE

Sulla scorta di quanto sopra esposto ed accertato, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente, dopo le necessarie indagini di mercato, con analisi anche delle principali fonti di informazione riguardanti le quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia delle Entrate, Rilevazione prezzi CCIAA di Varese, ecc.) si è posto in grado di assegnare la seguente presunta valutazione:

a corpo	Euro	1.100.000,00
	Totale complessivo Euro	<u>1.100.000,00</u>

* * *

Il valore sopra ritrovato deve intendersi quale presunto importo in una normale messa in vendita sui quotidiani canali immobiliari, pertanto senza particolari vincoli di tempo e nell'intento di realizzare il maggior valore possibile, e nell'auspicio di reperire il giusto soggetto effettivamente interessato al bene.

* * *

Qualora, invece, si dovesse procedere con una vendita giudiziale, e cioè nell'ottica di ottenere nel minor tempo possibile un ritorno economico, si può ipotizzare che l'importo sopra detto potrà subire un consistente abbattimento



derivante anche dai possibili vari tentativi d'asta con conseguenza che il presunto valore di probabile effettivo realizzo possa raffigurarsi in

Euro 620.000,00 circa

* * *

Si ritiene importante precisare inoltre che la presunta valutazione sopra esposta deve intendersi al lordo di eventuali oneri di bonifica e/o verifiche / adeguamenti / ecc. nonché – anche – in ordine alla normativa in materia di gas radon; contesti questi per i quali non risulta possibile – ad oggi – avere elementi e/o indicazioni specifiche. In relazione alle “bonifiche” sopra dette si puo’ comunque ipotizzare che – fatte salve tutte le riserve del caso – risultando l’ edificio di recente costruzione ed essendo stato lo stesso sin dall’ inizio occupato quale deposito da una ditta di impianti senza presumibili possibili fonti di inquinamento, non dovrebbe emergere alcuna criticità in tal senso.

In merito invece al gas radon il futuro occupante dovrà eventualmente attivarsi nel merito.

* * *

RIEPILOGO PRESUNTI VALORI IMMOBILIARI

- Compendio di Via M.del Lavoro 533	Euro	1.100.000,00
(in eventuale asta giudiziale Euro		620.000,00)

* * *

A miglior chiarimento di quanto sopra esposto ed accertato si rimanda alla documentazione allegata e precisamente:

- * visione satellitare
- * documentazione fotografica



* documentazione catastale:

- stralcio di mappa NCT
- visure storiche
- scheda NCEU

* documentazione comunale:

- stralcio di PGT e relativa legenda
- pratiche edilizie
- convenzione

* visure ipotecarie, contratto leasing, asservimento parcheggi, ecc.

* * *

Tanto per quanto richiesto.

Busto Arsizio 06.09.2024.

