

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n°311/2018

Creditore Procedente ORIONE Spe s.r.l.

Debitore Esecutato MIREMA s.a.s. di Galante Emanuele & C.

Giudice Delegato Dott. FABIO EUGENIO MARIA IACOPINI

* * * * *

Previo incarico ricevuto dal Giudice Esecutore Dott. Fabio Eugenio Maria Iacopini, il sottoscritto Geom. Renato Ghiringhelli domiciliato per la professione a Caronno Varesino in Viale Milano n°8 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese con il n°2750 di posizione ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Varese con il n°1212 di posizione, in seguito a propria accettazione dell'incarico in data 21.01.2019 ed a proroga concessa in data 22.03.2019, in base a congrui accertamenti relativi ai beni immobiliari in Varese così espone in distinti capitoli :

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto trovano così censiti dall'Agenzia del Territorio di Varese, suddividendoli di seguito in due distinti LOTTI

“ LOTTO 1 “

sezione Catasto Fabbricati [ALLEGATO A] [ALLEGATO B]
intestazione *MIREMA S.A.S. di Galante Emanuele e c. con sede a Varese*
Comune di Varese
Via G. Garoni n°7
foglio 17
mappale 23974 subalterno 501
categoria D/6 - rendita €. 28.023,00
piano T-1-S1

Alla sezione Catasto Terreni Il mappale 23974 risulta censito come Ente Urbano di are 54.40
Coerenze in corpo del mappale 23974 : mappale 23979 a nord, mappali 33756 - 23972 ad est,
mappale 4135 a sud, mappali 30653 – 30652 – 4137 – 32498 - 23877 ad ovest. [ALLEGATO D]

“ LOTTO 2 “

Sezione Catasto Terreni [ALLEGATO C] [ALLEGATO D]
intestazione *MIREMA S.A.S. di Galante Emanuele e c. con sede a Varese*
Comune di Varese
foglio 17
mappale 23304
Bosco ceduo – classe 1° - Reddito Dominicale € 1,43 - Reddito Agrario € 0,21
mappale 23978
Seminativo arborato - classe 2° - Reddito Dominicale € 17,41 - Reddito Agrario € 10,96

Coerenze in corpo dei mappali 23304 e 23978 : mappale 23303 a nord, mappali 23931 - 23979 ad est, mappale 23979 a sud, mappali 23979 – 23967 - 23301 ad ovest. [ALLEGATO D]



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Bene situato nel Comune di Varese, in zona periferica.

Il Comune di Varese, avente una popolazione di 80.700 abitanti circa, è dotato di buone strutture ed infrastrutture tali da essere ritenuto interessante ai fini del mercato immobiliare.

L'insediamento si raggiunge tramite la strada provinciale Viale Europa indi da strada laterale a scendere Via Mozart e seguente Via Gaggiano, a senso unico, sino al raggiungimento della Via Garoni strada a fondo cieco servente l'insediamento interessato da un lato ed un complesso residenziale sul lato opposto ; l'uscita viene esercitata, sempre a senso unico, dalla Via Gaggiano a salire sino al raggiungimento della strada provinciale Viale Europa.

3. STATO DI POSSESSO

Il centro sportivo denominato "LAGUNA BLU" è attualmente gestito dalla Società NEW WAY SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA SRL UNIPERSONALE, in unico compendio risultando così occupato previ Contratti :

A) Contratto di locazione stipulato in data 07.06.2018 e registrato in data 12.06.2018 al n°011227 serie 3T tra la Società MIREMA SAS di Galante Emanuele & C. e la Società NEW WAY SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA SRL UNIPERSONALE nella persona della Sig.ra Galante Manuela in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante per le porzioni di edificio usufruito a centro sportivo polifunzionale costituite da "*.....area attrezzata ove è collocata una piscina interrata rettangolare semi-olimpica da 25 metri munita di impianto di filtrazione, scalette, trampolini e scambiatore di calore per il riscaldamento dell'acqua della vasca ed ulteriore piscina interrata rettangolare della lunghezza di 12,5 metri, munita di impianto di filtrazione, scalette, trampolini e scambiatore di calore per il riscaldamento dell'acqua della vasca. Completano la porzione immobiliare qui locata un gruppo di spogliatoi della superficie complessiva di mq. 250, gli impianti tecnologici afferenti alla struttura ed occorrenti per il suo funzionamento, l'area scoperta a giardino e prendisole posta sul lato nord delle piscine..*". [ALLEGATO E]

Detto Contratto, in particolare, così prevede :

- *la locazione ha la durata di sei anni con inizio dal giorno 1° giugno 2018, con scadenza pertanto fissata al giorno 31 maggio 2024. Il canone di locazione complessivamente riferibile alla porzione di immobile, così come più in alto descritta, viene pattuito in annui €. 72.000,00 da corrispondersi...in dodici rate mensili anticipate di €. 6.000,00 scadenti l'ultimo giorno del mese di riferimento;*
- *il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi.*

B) Contratto di locazione stipulato in data 01.08.2018 tra la Società MIREMA SAS di Galante Emanuele & C. e la Società NEW WAY SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA SRL UNIPERSONALE nella persona della Sig.ra Galante Manuela in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante per le porzioni di edificio usufruito a centro sportivo polifunzionale costituito da "*...otto locali posti al piano interrato oltre n°2 campi da tennis uno in terra battuta posto al piano interrato e uno in erba sintetica posto sul terrazzo della struttura immobiliare.....*". [ALLEGATO F]

Detto Contratto, in particolare, così prevede :

- *la locazione ha la durata di sei anni con inizio dal giorno 1° giugno 2018, con scadenza pertanto fissata al giorno 31 maggio 2024. Il canone di locazione complessivamente riferibile alla porzione di immobile così come più in alto descritta, viene pattuito in annui €. 18.000,00 da corrispondersi...in dodici rate mensili anticipate di €. 1.500,00 scadenti l'ultimo giorno del mese di riferimento*



- *il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi.*

C) Contratto di locazione di ramo d'azienda ad uso commerciale stipulato in data 06.03.2017 presso lo Studio Notarile Dott. Vito Pinto in Varese repertorio n°292520 raccolta n°17459 registrato a Varese in data 08.03.2017 al n°6496serie 1T tra la Società MIREMA SAS di Galante Emanuele & C. e la Società VOLTAN MIRIAM per la porzione di edificio usufruito ad attività bar (composta da angolo banco, locale retro, spogliatoio e servizio igienico) [ALLEGATO G]

Detto Contratto, in particolare, così prevede :

- *locale destinato a bar di cui alla licenza amministrativa n°1550 rilasciata dal Comune di Varese in data 08 settembre 2004*
- *il diritto per il Conduttore di utilizzare il nome "Laguna Blu" come ditta, come insegna e come marchio*
- *il canone di locazione viene determinato di comune accordo in €. 20.000,00 annui, al netto dell'imposta d'IVA e dovrà essere corrisposto in n°4 rate anticipate di uguale importo. Le scadenze saranno: 1° marzo, 1° giugno, 1° settembre, 1° dicembre di ogni anno. Viene concessa al Conduttore la facoltà di recedere dal presente contratto mal termine del primo anno di durata con preavviso da comunicarsi tre mesi prima della scadenza del 28 febbraio 2018*
- *l'affitto ha inizio in data odierna ed avrà la durata di anni sei venendo così a cessare con il giorno 28 febbraio 2023 e sarà rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni se non sarà comunicata disdetta da una delle due parti almeno tre mesi prima della scadenza.*

La Società NEW WAY SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA SRL UNIPERSONALE, concedeva in sublocazione alcune aree dislocate nei vari ambienti e precisamente :

Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01.11.2016 tra la Società MIREMA SAS di Galante Emanuele & C. , successivamente ceduto alla Società NEW WAY SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA SRL UNIPERSONALE in data 01.08.2018, e la Sig.ra PIANFORINI SOFIA titolare della Ditta individuale SOFIA BEAUTY AND SPA (n°1 locale ubicati al piano seminterrato)

Contratto di sublocazione stipulato in data 01.07.2018 tra la Società NEW WAY SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA SRL UNIPERSONALE e la Ditta individuale ROBY MANI VIAGGIANTI di Roberta Cangemi (n°2 locali al piano seminterrato)

Contratto di sublocazione stipulato in data 01.08.2018 tra la Società NEW WAY SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA SRL UNIPERSONALE e la SCUOLATENNIS – Società' dilettantistica a r.l. (campo da tennis al piano seminterrato e campo da tennis al piano primo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A) DOMANDE GIUDIZIALI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

si fa ampio riferimento al Certificato Notarile Dott. R. Mancuso redatto in data 13.11.2018 ed alla visura aggiornata al 01.04.2019 [ALLEGATO H].

B) ISCRIZIONI

si fa ampio riferimento al Certificato Notarile Dott. R. Mancuso redatto in data 13.11.2018 ed alla visura aggiornata al 01.04.2019 [ALLEGATO H].

- Ipoteca Volontaria del 15.04.2008, registro generale n°8079 registro particolare n°1708 a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede a Bologna, Partita IVA 12931320159, domicilio



ipotecario eletto in Varese Via Marconi 14;
Atto del 09.04.200, Notaio Dott. Giani in Varese, repertorio n°73027/13546 (con modifica Atto di mutuo del 18.03.2015, annotazione n°599); €. 5.200.000,00 di cui €. 2.600.000,00 per sorte capitale – durata venti anni.

- Ipoteca Volontaria del 03.06.2009, registro generale n°9989 – registro particolare n°2074 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Sondrio, Partita IVA 00053810149, domicilio ipotecario eletto a Sondrio P.zza Garibaldi n°16; Atto del 29.05.2009, Notaio Dott. Pinto con repertorio n°280413/13337; €. 680.000,00 di cui €. 400.000,00 per sorte capitale – durata dieci anni.
- Ipoteca Amministrativa-Riscossione del 09.08.2016, registro generale n°13780 registro particolare n°2367, a favore di Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede a Roma, Partita IVA 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Varese P.zza Repubblica angolo via Ravasi n° 1;
Atto del 26.07.2016, Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA repertorio n°2173/11716; €.390.993,18 di cui €. 195.496,59 per sorte capitale.
- Ipoteca Giudiziale del 24.11.2016, registro generale n°19449 registro particolare n°3292, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA con sede a Bergamo, Partita IVA 03034840169, domicilio ipotecario eletto in Varese Via V.Veneto;
Atto del 08.11.2016 , Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo repertorio n°4980, per €. 61.500,00 di cui 49.231,35 per sorte capitale.

C) PIGNORAMENTI

Si fa ampio riferimento al Certificato Notarile Dott. R. Mancuso redatto in data 13.11.2018 ed alla visura aggiornata al 01.04.2019 [ALLEGATO H]

- Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 08.11.2018 Registro Generale n°21092 / Registro Particolare n°14939

5. ACCERTAMENTO E CONFORMITÀ' URBANISTICO - EDILIZIO

Da ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Varese gli edifici sono stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi comunali :

pratiche intestate alla Società "IL GAGGIANO ", sino all'anno 1995

- in data 25.08.1972 – PGN n°15526 int. 479
"costruzione piscina e spogliatoi"
- in data 14.08.1980 – PGN n°15526 int. 479
agibilità
- in data 12.01.1981 – Pratica n°14681/1980
"costruzione campo da bocce"
- in data 24.07.1989 – PGN n° 17984/1989
"sostituzione copertura

pratiche intestate alla Società "MIREMA di Galante Emanuele e C.", dall'anno 1995 ad oggi

- in data 09.05.1995 – PGN n° 017862 - DIA n°333/1995
"adeguamento barriere architettoniche (wc)"
- in data 27.06.1995 – PGN n° 024928 – DIA n°333/1995
"variante 1- modifiche interne"
- in data 24.11.1995 – PGN n° 044884 - DIA n°1188/1995
"formazione terrazza e portico"



- in data 11.07.1996 – PGN n° 044884 - DIA n°1188/1995
"variante 1 - ampliamento terrazza"
- in data 31.10.1996 – PGN n° 044837 - DIA n°1045/1996
"sistemazioni esterne e servizi disabili"
- in data 09.10.1997 – Pratica n° 839/1997 "variante" – prot.n° 036782
"demolizione tavolati interni"
- in data 10.12.1997 – PGN n° 047110 - DIA n°1108/1997
"ingresso per disabili"
- in data 08.10.1998 – PGN n° 039210 - DIA n°901/1998
"realizzazione campo polivalente"
- in data 08.03.1999 – PGN n°8688 DIA n° 222/1999
"opere per eliminazione barriere architettoniche con posa di ascensore"
- in data 08.09.1999 – PGN n° 008688 - DIA n°222/1999 variante (respinta)
"realizzazione piscina, rifacimento vasca e formazione locale filtri"
- in data 08.08.2000 – PGN n° 038440 - DIA n°812/2000
"ampliamento centro sportivo"
- 09.05.2001 – PGN n° 23130 - DIA n°433/2001
"formazione locale tecnico per idromassaggio e nuova apertura"
- in data 31.07.2001 - PGN n° 41909 - DIA n°789/2001
"ristrutturazione e ampliamento centro sportivo"
- in data 26.06.2003 - PGN n° 41909 - DIA n°789/2001
"variante 1- ristrutturazione e ampliamento centro sportivo"
- in data 03.10.2003 – PGN n° 41909 - DIA n°789/2001
"variante 2 - ampliamento"
- in data 10.11.2003 – PGN n° 51623 - Permesso di Costruire in sanatoria °789/2001
"formazione parcheggio pubblico"
- in data 28.07.2004 – PGN n°38246 - Permesso di Costruire n°327/2004
"variante - ampliamento"
- in data 07.09.2005 – PGN n° 41092 - Permesso di Costruire n° 764/2005
"formazione pannello fonoassorbente e sopraelevazione muro a confine"
- in data 07.03.2007 – PGN n°120478 - Permesso di Costruire
(rif. PGN n°27959/2006 del 26.06.2006)
"ampliamento edificio esistente"
- in data 06.03.2007 – PGN n°10575 - Permesso di Costruire in sanatoria
(rif. PGN n°600545/2004)
"porzione in ampliamento al centro sportivo con sistemazione parcheggi esterni"
- in data 05.06.2007 – PGN n° 027959 - DIA n° 436/2006
"modifica di recinzione con formazione di contatori Enel"
- in data 06.06.2007 – PGN n° 027959 – DIA n°436/2006 – variante 1
"ampliamento"
- in data 02.08.2007 – PGN n° 027959 - DIA n°436/2006 – Variante 2
"modifiche interne, modifiche copertura tennis e nuovo locale pluriuso"
- in data 23.07.2009 – PGN n°035047 – Istanza di agibilità parziale°148/2009 (non rilasciata)
- in data 05.03.2010 – PGN n°10117 – Permesso di Costruire parzialmente in sanatoria
"realizzazione opere in Variante 3 per ampliamento"
- in data 20.08.2010 – PGN 037852 (rif. PGN n°27959/2006)
"sistemazione ed adeguamento del piazzale ad uso parcheggi"
- in data 10.04.2012 – PGN n° 0020509 – Comunicazione Inizio Attività Libera n°230/2012 - P1
"demolizione tavolati interni"



In base a detti atti autorizzativi, visionati gli elaborati grafici, confrontati gli stessi con lo stato di fatto risulta che

1. al piano terreno, nella zona ingresso principale (reception) sono state rimosse/traslate due pareti vetrate verso l'esterno al fine di ampliare la superficie pavimentata interna usufruita a sala di attesa, come anche la zona retrostante il banco/reception ove insisteva porzione terrazzata (tali situazioni potrebbero essere ristabilite come in origine essendo parte vetrate mobili, riposizionandole nella sede originaria al fine di evitare sanatorie urbanistiche e relativi costi) – vedi pratica edilizia di riferimento
2. nell'area esterna, fronteggiante l'ingresso principale, è stato soppresso il campo da tennis creando area a parcheggio.

Per gli adeguamenti urbanistici al punto 1. si potrà depositare, qualora non si ristabilisca la situazione originaria mediante ricollocamento delle pareti, istanza di Permesso di Costruire in sanatoria da inoltrare presso Comune di Varese con costi presunti pari a €. 1.500,00 oltre ad oneri di sanatoria pari, indicativamente, ad €. 1.000,00 escluso imposte e tributi.

In vari periodi sono state stipulate Convenzioni urbanistiche a favore del Comune di Varese come anche accordi con la proprietà confinante e più precisamente :

- CONVENZIONE PER L'UTILIZZO DELLA STRUTTURA SPORTIVA stipulata in data 27.07.2001 dal Segretario Comunale in Varese Dott. V. Alfieri repertorio n°29734 registrato a Varese il 06.08.2001 al n°3975/2001 Mod. 71/M serie I (in seguito all'ampliamento del 02.08.2001 estesa con successiva Convenzione dell'anno 2007)

In particolare si riportano alcuni significativi articoli :

ART. 3) – *La società si impegna ad assicurare al Comune di Varese per un periodo di trent'anni dalla stipula della presente Convenzione, le seguenti disponibilità nell'ambito degli impianti esistenti indicati, ai soli fini dell'individuazione dell'esistente, nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al presente atto farne parte sostanziale ed integrante;*

3.1) *utilizzo dell'intero impianto - attualmente composto da n°2 piscine, campi da tennis e campo polivalente, palestra, spogliatoi, servizi igienici – per n°10 giornate all'anno, da individuare d'intesa con la Società onde evitare pregiudizi allo svolgimento delle attività istituzionali programmate dalla stessa per lo svolgimento di manifestazioni ricreative organizzate e/o patrocinate dal Comune. La quantificazione del costo orario per i periodi di effettivo utilizzo degli impianti a favore del Comune è limitata al rimborso delle spese vive per i servizi di acqua, luce, pulizia e riscaldamento da definirsi in conformità a quanto già previsto per analoghi impianti, al momento della programmazione annuale*

3.2) *utilizzo, comprensivo di assistenza bagnanti, almeno nel numero di due, ed assistenza negli spogliatoi, da parte del Comune, ed in via prioritaria al servizio degli istituti Scolastici, durante l'intero periodo didattico (dal 10/09 al 31/05) di ogni anno, di metà delle piscine nelle giornate feriali di lunedì e mercoledì dalle ore 14:00 alle ore 16:30*

3.3) *utilizzo nei medesimi termini di cui al punto 3.2 di un campo da tennis polivalente riscaldato*

ART. 4) – *L'utilizzo di cui ai punti 3.2 e 3.3 deve intendersi del tutto gratuito e senza oneri di sorta per l'Amministrazione Comunale, esonerata anche dai rimborsi spese di ogni genere e natura, ivi compresa la pulizia degli spogliatoi*

ART. 5) – *La società si impegna ad apporre all'ingresso degli impianti apposite indicazioni sull'orario e sulle modalità di utilizzo degli stessi. Fatto salvo quanto previsto al punto 3.1 le Parti ribadiscono la natura gratuita della concessione in uso degli impianti a favore del Comune. La società dovrà comunque garantire la perfetta agibilità ed efficienza degli impianti e l'integrale rispetto della normativa in materia di sicurezza degli stessi;*

ART. 6) – *Le Parti danno atto che entro il primo settembre di ogni anno si procederà, di comune intesa, al programma di utilizzo degli impianti ai sensi di quanto previsto dall'art.*



3.1 della presente Convenzione;

ART. 7) – La Società da' atto e riconosce che l'area, identificata ai mappali di cui all'art.1, per tutta la durata della presente Convenzione è gravata da vincolo di destinazione per attrezzature di pubblico interesse. La Società si impegna a rendere edotti i propri aventi causa, a qualunque titolo, degli obblighi di cui alla presente Convenzione rimanendo comunque responsabile in proprio ed in solido, verso il Comune di Varese per il corretto adempimento e per il risarcimento di ogni danno che potrebbe derivare da eventuali inadempimenti di terzi. La misura del danno risarcibile verrà concordata di comune accordo dalle Parti ed in mancanza dal collegio arbitrale;

ART. 8) – A garanzia dei patti contenuti nella presente Convenzione la Società ha costruito una garanzia fideiussoria a prima richiesta e senza possibilità di sollevare eccezioni pari a Lire 36.500.000,00 mediante polizza assicurativa n°91013793 rilasciata da Winterthur Assicurazione – Agenzia di Varese in data 25/07/2001

ART. 9) – Nel caso di inadempienza della società e/o dei suoi aventi causa agli obblighi posti a carico con la presente convenzione, il Comune, previa diffida ad adempiere notificata alla stessa, a titolo di sanzione incamererà la garanzia di cui al precedente punto 7 e potrà dichiarare inagibile l'impianto o parti di esso, sino a quando sia cessata la causa dell'inadempienza;

ART. 10) – Ogni controversia inerente la presente Convenzione viene devoluta ad un Collegio Arbitrale composto da tre membri, di cui due nominati dalle Parti (uno per ciascuna) ed il terzo, con funzioni di Presidente congiuntamente dai due arbitri di parte o, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Varese;

ART. 11) – Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, che sarà soggetto di registrazione e trascrizione nei pubblici registri, sono a carico della Società;

- ATTO DI VINCOLO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'UTILIZZO DELLE AREE A PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO AI MAPPALI 23974 - 23975 – 23978 (rif. Permesso di Costruire del 06.03.2007) stipulato in data 20.01.2004 rogante Dott. I. Leotta in Samarate [ALLEGATO I]
- COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER LA POSA DI BARRIERA FONOASSORBENTE A CONFINE PROPRIETÀ FAVARA stipulata in data 26.04.2007 rogante Dott. C. Giani in Varese repertorio n°71384 raccolta n°12337 e registrata a Varese il 09.05.2007 al n°3856 serie 1T
- CONVENZIONE PER L'UTILIZZO DI STRUTTURA SPORTIVA stipulata in data 02.08.2007 dal Segretario Comunale di Varese Dott. G. Andolina repertorio n°30662 e registrata a Varese il 08.08.2007 al n°1782 modello 71/M.
(ad estensione della precedente Convenzione dell'anno 2001)
In particolare si riportano alcuni significativi articoli :
ART. 3) – La Società si impegna ad assicurare al Comune di Varese, per un periodo di trent'anni dalla stipula della presente Convenzione, nell'ambito degli impianti esistenti e di quelli che verranno realizzati in esecuzione del permesso di costruire in premessa citato e destinati all'esercizio dell'attività sportiva le seguenti disponibilità :
3.1) utilizzo dell'intero impianto :
attualmente composto da n°2 piscine, n°2 campi da tennis, n°1 campo polivalente e n°1 palestra, spogliatoio, servizi igienici – per n°10 giornate all'anno, da individuare d'intesa con la Società, onde evitare pregiudizi allo svolgimento delle attività istituzionali programmate dalla stessa, per lo svolgimento di manifestazioni ricreative organizzate e/o patrocinate dal Comune, con l'intesa che detto utilizzo verrà esteso anche agli impianti di nuova realizzazione dalla data di agibilità degli stessi, al termine dei lavori. Per l'utilizzo



come sopra disposto la quantificazione del costo orario sarà rapportata ai periodi di effettivo utilizzo limitatamente al ritorno delle spese per i servizi di acqua, luce, pulizia e riscaldamento da definirsi, in analogia a quanto già previsto per impianti simili, al momento della programmazione annuale da concordarsi entro il 30 marzo di ciascun anno;

3.2) utilizzo delle piscine :

dovrà essere garantito al Comune l'utilizzo delle piscine riservando almeno il 50% degli spazi d'acqua per ciascuna durante :

a) l'intero periodo del calendario scolastico (presumibilmente dal 10 settembre al 10 giugno dell'anno successivo) di ogni anno, nella giornata di venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 per l'attività natatoria programmata dagli istituti scolastici cittadini;

b) il periodo compreso tra il 20 giugno ed il 20 luglio di ogni anno per n°2 giorni settimanali nella fascia oraria 10:00-12:00, sempre a favore degli Istituti scolastici che organizzano sessioni estive.

Per l'utilizzo di cui al presente punto, che verrà esteso anche ai nuovi impianti, non appena conseguita l'agibilità, non è previsto il pagamento di corrispettivo alcuno e sarà onere della Società garantire la presenza di personale addetto alla assistenza bagnanti e assistenza agli spogliatoi nel rispetto delle normative riguardanti l'utilizzo di impianti natatori;

3.3) utilizzo di campo polivalente tennis/calciotto :

dovrà essere garantito al Comune l'utilizzo al 100% del campo polivalente coperto, nei periodi e nelle fasce orarie specificate al precedente punto 3.2 lettera a) e b);

3.4) sconti ed agevolazioni :

la Società si impegna a praticare sconti ed agevolazioni in favore di nuclei familiari residenti in Varese con almeno due figli a carico, in favore degli studenti e delle associazioni operanti in favore di soggetti svantaggiati, adeguatamente pubblicizzando le proprie iniziative, previe intese con il Comune di Varese.

Art. 4) – la Società si impegna ad apporre all'ingresso degli impianti chiare indicazioni sull'orario e sulle agevolazioni riservate in esecuzione della presente convenzione. Fatto salvo quanto previsto al punto 3.1) le Parti ribadiscono la natura gratuita della concessione in uso degli impianti a favore del Comune. La società dovrà, comunque, garantire la perfetta agibilità ed efficienza degli impianti e l'integrale rispetto della normativa in materia di sicurezza degli stessi.

ART. 5) – le Parti danno atto che entro il 1° settembre di ogni anno si procederà, di comune intesa, al programma di utilizzo degli impianti, fatta eccezione per gli utilizzi previsti al punto 3.1), che dovranno essere concordati entro il già indicato termine del 30 marzo, tenuto conto che le esigenze del Comune vengono definite in occasione della programmazione annuale prodromica al bilancio.

Art. 6) – La Società da' atto e riconosce che l'area, identificata ai mappali di cui all'art.1, per tutta la durata della presente Convenzione è gravata da vincolo di destinazione per attrezzature sportive di pubblico interesse. La Società si impegna a rendere edotti i propri aventi causa, verso il Comune di Varese a qualunque titolo, degli obblighi di cui alla presente Convenzione rimanendo comunque responsabile in proprio ed in solido con gli aventi causa, verso il Comune di Varese per il corretto adempimento e per il risarcimento di ogni danno che potrebbe derivare da eventuali inadempimenti di terzi.

La misura del danno risarcibile verrà concordata di comune accordo dalle Parti , se superiore all'importo di euro 100,00 che si indica come penale contrattuale per ogni inadempimento accertato.

ART. 7) – a garanzia di tutti gli obblighi convenzionalmente assunti, la Società ha costituito una garanzia fideiussoria a prima richiesta e senza possibilità di sollevare eccezioni pari a € 18.850,68 mediante polizza assicurativa n°46710061, in data 02/08/2007 della Aurora Assicurazioni SA – Agenzia di Varese -, la medesima società dichiara di aver contratto



copertura assicurativa per la responsabilità civile mediante polizza n°70480241 in data 15/11/2002 della Winterthur Assicurazioni – Agenzia di Varese con massimali di €. 2.500.000,00 per ogni sinistro, qualunque sia il numero delle persone decedute o che abbiano riportato lesioni personali od abbiano sofferto danni a cose di loro proprietà, ma con un limite di €. 2.500.000,00 per ogni persona deceduta o che abbia riportato lesioni personali, e con un limite di €. 2.500.000,00 per danni a cose anche se appartenenti a più persone.

ART. 8) – nel caso di grave o reiterata inadempienza della Società e/o dei suoi aventi causa agli obblighi posti a carico con la presente convenzione, il Comune, previa diffida ad adempiere notificata alla stessa, a titolo di sanzione, incamererà la garanzia di cui al precedente art.7 . [ALLEGATO J]

Si evidenzia che presso gli Uffici Comunali, come da ricerche effettuate ed informazioni acquisite dai funzionari preposti, risulta essere stata rilasciata agibilità in data 14.08.1980 per l'insediamento all'epoca esistente (piscina, due campi da tennis e locali spogliatoi); in data 23.07.2009 è stata depositata istanza di agibilità parziale per l'edificio PORZIONE G, corredata da collaudo statico ed accatastamento, ma non rilasciata ad oggi in seguito a Comunicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale di Varese in data 09.09.2009 che ne determinava l'improcedibilità.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) di Varese

“ LOTTO 1 “ il mappale 23975 (ove insiste il Centro sportivo “LAGUNA BLU”) risulta inserito parte in zona “SPORT 1 – IMPIANTI SPORTIVI DI BASE” per mq. 5.190,00 circa, parte in zona “TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE” ubicata all'esterno dell'area cintata e restante minima zona “MOB – INFRASTRUTTURE STRADALI”

Analizzata tale destinazione urbanistica vigente presso gli Uffici Tecnici Comunali per il lotto interessato, raffrontato lo stesso al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, non si evincono possibilità di ampliamento salvo specifiche proposte da concordare con l'Amministrazione Comunale di Varese mediante apposita convenzione e/o accordi particolari che non possono essere ipotizzati e/o definiti ad oggi e, di conseguenza, nel presente elaborato.

“ LOTTO 2 “ i mappali 13304-23978 (ove insiste l'area destinata a parcheggio) risultano inseriti prevalentemente in zona “PARK – PARCHEGGI”.

[ALLEGATO K]

6. ACCERTAMENTO E CONFORMITÀ CATASTALE

Da ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Varese, espletate le visure relative, visionate le planimetrie vigenti [ALLEGATO B] , confrontate le stesse con lo stato di fatto in loco e le varie pratiche edilizie, risulta che :

1. al piano terreno, nella zona ingresso (reception), sono presenti due pareti vetrate rimosse e traslate oltre alla zona retro/reception anch'essa modificata con chiusura del piccolo terrazzino – vedi capitolo 5 – ACCERTAMENTO E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIO al punto 1. degli accertamenti
2. al piano terreno, nell'area destinata a sale attrezzate, sono presenti due pareti rimosse in base alla CIA n°230/2012 depositata in data 10.04.2012
3. nell'area esterna, fronteggiante l'ingresso principale, risulta raffigurato il campo da tennis soppresso e sostituito con area a parcheggio in terra battuta

Per detti adeguamenti si potrà depositare pratica DOCFA da inoltrare all'Agenzia del Territorio di Varese con costi presunti pari a €. 1.200,00 oltre imposte e tributi.



7. ALTRE INFORMAZIONI

In data 12.02.2019 è stata inoltrata specifica richiesta presso gli Uffici Comunali di Varese – Ufficio Tributi – per quanto concerne aggiornamenti dei versamenti tributari presso il Comune di Varese (IMU, ICI ecc.) : dopo numerosi solleciti ad oggi non è pervenuto alcun Attestato da parte di detto Ufficio Tributi. Al momento del rilascio sarà premura del sottoscritto produrre, ad integrazione del presente elaborato peritale, detto Attestato.

Considerando la tipologia del compendio e la sua conformazione non vi è la possibilità di ragionabilità.

Non insistono sugli edifici e/o manufatti vari coperture e/o elementi in lastre di fibro-amianto (eternit).

L'attività sportiva condotta dalla Società NEW WAY SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA SRL UNIPERSONALE (insediata con due distinti Contratti già citati nel capitolo 3. STATO DI POSSESSO) risulta costituita di n°1 titolare n°9 dipendenti fissi, n°3 istruttori saltuari, n°30 istruttori a contratto sportivo.

8. PROVENIENZE E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Si fa ampio riferimento al Certificato Notarile Dott. R. Mancuso redatto in data 13.11.2018 ed alle visure storiche ventennali aggiornate al 10.04.2019 [ALLEGATO L].

In particolare si evidenzia che i beni interessati sono pervenuti mediante :

- Atto di acquisto in data 28.06.1995 (da BPM IMMOBILIARE a MIREMA SAS di Galante Emanuele & C.) rogante Dott. I. Leotta in Samarate repertorio n°20842 raccolta n°3012 e registrato a Gallarate il 17.07.1995 al n°1782/1V - venivano acquistati i terreni ai mappali 23974 e 23975 e l'insediamento sportivo censito al Catasto Fabbricati con la scheda n°2040 del 1980) [ALLEGATO M].
- Atto di acquisto in data 27.07.2001 (da COLOMBO ELISABETTA x 4/12, GARONI ANNAMARIA x 4/12, GALLI FEDERICA MARIA x 2/12, CRESPI STEFANO x 1/12 e CRESPI DANIELA x 1/12 a MIREMA SAS di Galante Emanuele & C.) rogante Dott. I. Leotta in Samarate repertorio n°27999 raccolta n°6410 e registrato a Gallarate il 02.08.2001 al n°3030/1 S1V - venivano acquistati i terreni ai mappali 23304 e 23978 [ALLEGATO N].

9. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI

Come dal capitolo 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI il bene intestato alla Società MIREMA SAS di Galante Emanuele & C. viene suddiviso in " LOTTO 1 " e " LOTTO 2 ".

" LOTTO 1 "

Trattasi di complesso immobiliare destinato all'attività sportiva risalente agli anni '70 (piccolo insediamento con piscina, due campi da tennis, spogliatoi, campo da bocce, intestato alla Società "Il Gaggiano").

In seguito all'acquisto nell'anno 1995 la Società MIREMA SAS provvedeva nell'effettuare vari e numerosi interventi sia di adeguamento delle strutture esistenti che significativi ampliamenti. [ALLEGATO O]

All'insediamento si accede mediante la strada principale Via G. Garoni avente calibro di ml. 5,00 delimitata da recinzioni su ambo i lati indi da corsello pedonale a rampa sino al raggiungimento dell'ingresso principale al piano terreno con porta a doppia anta.

All'ingresso trovasi ampia area reception con porzione destinata al bancone per il pubblico, zona attesa con sedute e piccola area esterna con ballatoio arredata con poltroncine in pvc.

Tramite tornello con apertura a comando si accede al corridoio principale che conduce alle varie



aree dislocate sui vari piani (terreno, primo e seminterrato), tutti collegati da scala ed impianto ascensore.

Al piano terreno, oltre alle suddette aree, trovasi ampia superficie a bar con area banco, area tavoli, servizi igienici e retro, con accesso e vista sulle piscine esterne.

In adiacenza a detta area insiste, collegata da agevole corridoio laterale, ampia sala attrezzata per l'attività pesistica ed attrezzistica, come anche sala destinata a corsi di ballo nella quale trovasi anche accesso all'esterno alla scala di sicurezza (via di esodo).

Nello stesso piano, inoltre, insiste area destinata a spogliatoi con servizi igienici annessi maschile/femminile facente parte della zona piscine esterne, come anche porzione laterale alla Via G. Garoni destinata parte a servizi per portatori di handicap, parte per l'infermeria e parte per l'accesso facilitato dall'esterno per portatori di handicap mediante rampa a livello.

L'area esterna è dotata di due piscine, di cui la principale avente dimensioni di ml. 25,00 x 12,00 avente profondità variabile tra ml. 1,40 minimo e ml. 2,50 massimo ; la seconda avente dimensioni di ml. 10,00 x 3,00 avente profondità di ml. 0,80 con camminamenti perimetrali in piastrellatura di grès antiscivolo.

A corredo di detto impianto, nella stagione estiva, con accesso da scalinata esterna, insiste area a prato attrezzata con sdraio ed ombrelloni.

La protezione delle due piscine e dei camminamenti, nella stagione invernale, viene garantita da struttura pressostatica ovvero da una struttura pneumatica a parete semplice in pvc alimentata a sovrappressione.

Lo stato di manutenzione dell'edificio come anche degli ambienti interni, in base a verifica sommaria, risultano di buona entità (in particolare non sono state riscontrate significative condizioni di infiltrazioni di umidità, trasudamenti delle murature e dalle coperture come anche deperimenti strutturali).

Al piano seminterrato si accede mediante scala principale ed impianto ascensore.

Su detto piano, mediante ampio corridoio, insistono gli uffici amministrativi, l'area destinata a vari utilizzi professionali (di cui uno sublocato ad uso parrucchiera e due locali sublocati ad uso estetista, i restanti usufruiti per le visite mediche periodiche e/o per le terapie generiche attinenti l'attività sportiva), ampio locale per attività bike e restante area dedicata a spogliatoi con servizi igienici annessi maschile/femminile.

Sul lato opposto insiste ampia area benessere composta da locale sauna, bagno turco, locale "grotta del sale", locale "del fieno", area relax e servizio igienico interno. A corredo di detta zona insiste, in adiacenza ad esso, area esterna con accesso esclusivo dal corridoio ove installata vasca con percorso "kneipp", sauna e vasca di reazione, il tutto inserito in contesto attrezzato con sdraio/ lettini; detto impianto viene gestito da centralina insistente in piccolo fabbricato in assito di legno, a delimitazione dell'area, in sintonia qualitativa del contesto dell'area benessere.

Sul medesimo piano trovasi due ampie sale denominate "polivalenti" usufruite per corsi vari ed attività marziali/box oltre all'area laterale ove insistente il campo da tennis in terra battuta con copertura stagionale (periodo della "stagionalità" fissata dal 15 ottobre al 15 aprile di ogni anno in base al Permesso di Costruire in sanatoria del 05.03.2010) in struttura di legno lamellare e telo in pvc protettivo, munito di impianto di apertura motorizzata, con pareti laterali parte in telo pvc parte in lastre di policarbonato alveolare.

A completamento di detto piano, con accesso dal cortile esterno, insistono due locali destinati a centrali termiche inerenti gli impianti tecnici generali ove installate n°4 caldaie generali, oltre alla climatizzazione degli ambienti e serbatoi d'acqua ad uso civile.

Lo stato di manutenzione dell'edificio come anche degli ambienti interni, in base a verifica sommaria, risultano di buona entità (in particolare non sono state riscontrate significative condizioni di infiltrazioni di umidità, trasudamenti delle murature e dalle coperture come anche deperimenti strutturali).

Al piano primo si accede mediante impianto ascensore come anche mediante scala metallica esterna idonea per l'evacuazione di detto piano in caso di incendio (via di esodo).



Su detto piano insiste campo da tennis scoperto con pavimentazione in tappeto sintetico che garantisce la copertura ai sottostanti locali, il tutto delimitato/protetto da struttura in tubolare metallico e reti di contenimento, con illuminazione a fari su palo.

Insiste, inoltre, locale centrale termica per l'esercizio dell'impiantistica delle piscine e dei relativi spogliatoi/servizi igienici, oltre ai due locali polifunzionali del piano seminterrato.

A completamento di detto piano primo trovasi due locali sgombero ed ampia sala pluriuso, con gradini a scendere, destinata a sala corsi generici.

Lo stato di manutenzione dell'edificio come anche degli ambienti interni, in base a verifica sommaria, risultano di buona entità (in particolare non sono state riscontrate significative condizioni di infiltrazioni di umidità, trasudamenti dalle murature e dalle coperture come anche deperimenti strutturali).

Considerando che le tipologie strutturali dell'insediamento risultano di differente qualità e fattura, al fine di meglio rappresentare ed individuare i vari corpi immobiliari interessati vengono così distintamente suddivisi in porzioni : [ALLEGATO P]

- PORZIONE A -

(ingresso/reception e corridoio centrale al piano terreno, locale polivalente al piano seminterrato)

Struttura principale in travature metalliche portanti

Copertura in orditura metallica e manto in lastre di alluminio grecato coibentato

Serramenti in trafilato di alluminio con doppiovetro

Periodo costruzione anno 1997 circa

- PORZIONE B -

(spogliatoi/servizi igienici e reparto attrezzato per portatori di handicap al piano terreno, locale caldaia e sgombero al piano primo, sala polivalente per corsi al piano seminterrato)

Struttura principale in muratura tradizionale con intonacatura al civile

Copertura a solaio in latero-cemento con sovrastante manto di tegole cementizie

Serramenti in trafilato di alluminio con doppiovetro

Periodo costruzione anno 1972 circa ed ampliato anno 1997 circa

- PORZIONE C -

(locali per impianti tecnologici e serbatoi di compenso per le piscine al piano interrato).

Struttura principale in cemento armato contro-terra

Copertura solaio in cemento armato portante

Periodo costruzione anno 2000 circa

- PORZIONE D -

(piscine esterne con camminamenti e camminamenti sull'intero ed unico piano terreno)

Struttura e copertura in pvc pressostatica stagionale

Periodo costruzione anno 1972 circa piscina principale con rifacimento ed ampliamento/adequamenti vari anno 2000 circa

- PORZIONE E -

(locale bar con sala tavolini al piano terreno, sala multiuso al piano primo, area benessere al piano seminterrato)

Struttura principale muratura tradizionale con intonacatura al civile

Copertura in orditura di legno lamellare e pannelli in alluminio grecato coibentato

Periodo costruzione anno 2003 circa e locale al piano primo nell'anno 2007



- PORZIONE F –

(vano scala, ascensore e corridoi sui vari piani)

Struttura principale in cemento armato a vista con parete vano scala in vetrocemento

Copertura in solaio piano in latero-cemento e superiore pavimentazione

Periodo costruzione anno 2000 circa

- PORZIONE G –

(sala pesi/attrezzistica e sala corsi al piano terreno, spogliatoi/servizi igienici e sala corsi bike, locali professionali vari ed uffici amministrativi al piano seminterrato).

Struttura principale in prefabbricato in cemento armato con pannelli cementizi a vista martellinati.

Copertura con solaio piano ove installato campo da tennis delimitato da elementi in tubolare metallico e rete di protezione, illuminazione serale.

Periodo costruzione anno circa 2007 circa

- PORZIONE H –

(campo da tennis in terra battuta sull'intero ed unico piano seminterrato)

Struttura principale in legno lamellare con telo protettivo in pvc copri-scopri stagionale

Tamponamenti laterali parte in teli pvc parte in lastre di policarbonato alveolare

Periodo costruzione anno 1972 circa e copertura anno 2007 circa

L'impiantistica presenta una buona e completa funzionalità .

In particolare :

- l'erogazione dell'energia elettrica viene garantita da n°1 presa da 380 Volt sita sul confine a nord adiacente alla cabina ENEL oltre a n°1 presa di 380 Volt sita in prossimità dell'accesso principale dell'insediamento sportivo
- l'erogazione del gas metano viene garantito da n°2 contatori siti in apposito vano in prossimità dell'accesso principale dell'insediamento sportivo
- l'erogazione dell'acqua potabile viene garantita da n°3 contatori suddivisi per reparti (n°1 per piscine, n°1 per area benessere, n°1 per l'uso rimanente dell'attività insediata).
- l'impianto fognario viene garantito tramite condotta differenziata tra acque chiare ed acque scure, scaricanti mediante pozzettature e/o griglie nella relative distinte fognature comunali ubicate sul lato sud-est dell'insediamento
- impianto antincendio risulta conforme alle normative vigenti, come da pratica n°11604 intestata alla NEW WAY SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA SRL UNIPERSONALE depositata in autocertificazione per rinnovo periodico (della precedente pratica SCIA del 22.02.2013) dal Tecnico abilitato Arch. Nicolò Mazza in data 03.10.2017 presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Varese, avente scadenza prevista per il 03.10.2021
- l'impianto ascensore avente portata max di Kg. 480, installato nell'anno 2007 con regolare dichiarazione di conformità rilasciata dalla Ditta AMCA ELEVATORI S.R.L., viene periodicamente verificato da Azienda specializzata nel settore previo regolare Contratto di manutenzione ed assistenza ordinaria
- l'impianto elettrico generale viene gestito parte con metodo tradizionale (locali polifunzionali, area reception e zona bar il tutto come da dichiarazioni di conformità dell'anno 1997 rilasciato dalla Ditta GHIRARDI EZIO con sede in Vedano Olona), parte con modalità domotica (piscine, sale benessere, sale palestre, campo tennis, spogliatoi/servizi igienici, struttura pressostatica delle piscine, il tutto come da dichiarazione di conformità della ditta SIEV con sede in Varese in data 22.12.2007 come anche da dichiarazione di conformità del 21.05.2007/1997 rilasciato dalla Ditta GHIRARDI EZIO con sede in Vedano Olona).



- l'impianto di sicurezza, con sistema volumetrico, viene gestito mediante visori installati negli uffici amministrativi, con rilevatori dislocati in vari ambienti composti da n°18 sensori e da n°48 telecamere.
- l'impianto idro-sanitario è stato adeguato nell'anno 2007 dalla Ditta CO.I.MA con sede a Malnate
- l'impianto relativo alla centrale termica sita al piano terreno, da informazioni, risulta installata nell'anno 2007 dalla Ditta PS IMPIANTI con sede a Varese, dichiarazione di conformità non reperita presso gli Uffici della Società MIREMA
- l'impianto relativo alla centrale termica sita al piano primo, da informazioni, risulta installata nell'anno 1995 dalla Ditta MARELLI IMPIANTI con sede a Varese, dichiarazione di conformità non reperita presso gli Uffici della Società MIREMA
- in data 10.05.2014 sono state redatte da professionista incaricato Arch. Alessandra Bianchetti gli attestati di prestazione energetica (APE) delle varie porzioni di fabbricato, con validità fino al 10.05.2024, dalle quali si evince che :
 - la porzione di edificio A e B è stata classificata in classe energetica G
 - la porzione di edificio E e F è stata classificata in classe energetica E
 - la porzione di edificio G è stata classificata in classe energetica F
 - la struttura H ove insistente il campo da tennis è stata classificata in classe energetica G
 - la struttura D ove insistenti le due piscine è stata classificata in classe energetica G

Le aree scoperte dell'insediamento sportivo sono suddivise parte in area cortilizia con fondo in battuto di cemento liscio (ove insisteva un campo da tennis esterno ora destinato a parcheggio interno) con impianto di illuminazione serale mediante fari su palo sul lato ovest, area verde per l'accesso alle zone retrostanti (scala di sicurezza e locali centrali termiche generali) sul lato sud e parte del lato est, area arredata abbinata al reparto benessere sul restare lato est, area verde usufruita a camminamenti e solarium abbinata alle piscine sul lato nord.

L'intero lotto risulta delimitato da recinzione in muro in calcestruzzo con superiore cancellata in acciaio inox sul fronte principale in fregio alla Via Garoni, sul lato opposto muro in cemento armato con sovrastante cancellata metallica di proprietà di terzi, restante recinzione muro di calcestruzzo con sovrastante paletto e rete metallica sul lato sud, oltre a cancello carraio con apertura ad unica anta, priva di automazione, posto a chiusura del parcheggio interno (zona ex campo da tennis).

Insiste a corredo, inoltre, piantumazione a siepe perimetrale a protezione visiva formata da varie essenze (lauro cerasus, alloro, gelsomino e tuya) oltre ad area destinata ad aiuola con piantumazione floreale varia in adiacenza all'ingresso principale all'insediamento, in fregio alla Via Garoni.

“ LOTTO 2 “

In corpo staccato, sul lato nord dell'insediamento sportivo, insiste ampia area usufruita a parcheggi attinenti e pertinenti all'insediamento stesso, come si evince dalla Convenzione sottoscritta con il Comune di Varese in data 20.01.2004 vedi capitolo 5. ACCERTAMENTO E CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIO. [ALLEGATO K]

Interamente delimitata in prevalenza da muro in cemento armato e parte minima in struttura di legno a staccionata con vegetazione perimetrale annessa in siepe di lauro cerasus, l'area trovasi pavimentata con piccola porzione in autobloccanti cementizi nella zona adiacente agli accessi carrai in fregio alla Via Gaggiano mentre la restante area interna trovasi con fondo in terra battuta e scarto di cava superiore con piantumazione centrale in salici pendula, il tutto illuminato in ore serali mediante fari montati su palo metallico.



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto della presente, la tipologia, il mercato immobiliare attuale, le superfici commerciali e quanto necessario per individuare il giusto valore in base a criteri applicati in zona per analoghi insediamenti così si procede con formazione di due lotti distinti, il tutto rappresentato graficamente [ALLEGATO P].

" LOTTO 1 "

Piano Seminterrato -----

- PORZIONE A -

(locale polivalente)

mq. 90,00 x €/mq. 800,00 = €. 72.000,00

- PORZIONE B -

(sala polivalente per corsi)

mq. 124,50 x €. /mq 1.000,00 = €. 124.500,00

- PORZIONE C -

(locali per impianti tecnologici e serbatoi di compenso per le piscine)

mq. 59,00 x €/mq. 600,00 = €. 35.400,00

- PORZIONE E -

(area benessere)

mq. 247,50 x €/mq. 1.300,00 = €. 321.750,00

- PORZIONE G -

(spogliatoi/servizi igienici, sala corsi bike, locali professionali vari ed uffici amministrativi)

mq. 630,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 945.000,00

- PORZIONE H -

(campo da tennis in terra battuta compreso struttura a copertura stagionale dal 15.10 al 15.04)

valutazione a corpo = €. 40.000,00

da cui €. 72.000,00 + 124.500,00 + 35.400,00 + 321.750,00 + 945.000,00 + 40.000 = **€. 1.538.650,00**

Piano Terreno -----

- PORZIONE A -

(ingresso/reception e corridoio centrale)

mq. 90,00 x €/mq. 1.000,00 = €. 90.000,00

- PORZIONE B -

(spogliatoi/servizi igienici e reparto attrezzato per portatori di handicap)

mq. 259,50 x €/mq. 1.200,00 = €. 311.400,00

- PORZIONE D -

(piscine e camminamenti, compreso copertura stagionale, impiantistica e parete anti/rumore)

valutazione a corpo = €. 80.000,00

- PORZIONE E -

(locale bar con sala tavolini)

mq. 140,00 x €/mq. 1.200,00 = €. 168.000,00



- PORZIONE F -
(vano scala, ascensore e corridoio)
mq. 23,50 x €/mq. 1.300,00 = €. 30.550,00

- PORZIONE G -
(sala pesi/attrezzistica e sala corsi)
mq. 737,00 x €/mq. 1.600,00 = €. 1.179.200,00

da cui €. 90.000,00 + 311.400,00 + 80.000,00 + 168.000,00 + 30.550,00 + 1.179.200,00 = **€. 1.859.150,00**

Piano Primo -----

- PORZIONE B -
(locale caldaia e sgombero)
mq. 35,00 x €/mq. 800,00 = €. 28.000,00

- PORZIONE E -
(sala multiuso)
mq. 135,00 x €/mq. 1.200,00 = €. 162.000,00

- PORZIONE G -
(campo da tennis scoperto compreso protezioni perimetrali)
valutazione a corpo = €. 25.000,00

da cui €. 28.000 + 162.000,00 + 25.000,00 = **€. 215.000,00**

Aree esterne

- cortile di accesso ed area parcheggio interno (ex-campo da tennis)
mq. 430,00 circa x €/mq. 25,00 = €. 10.750,00

- aree verdi pertinenziali lato sud e lato est
mq. 650,00 circa x €/mq. 15,00 = €. 9.750,00

- area benessere lato est
mq. 129,50 circa x €/mq. 20,00 = €. 2.590,00

- area verde zona piscine
mq. 620,00 circa x €/mq. 20,00 = €. 12.400,00

da cui €. 10.750,00 + 9.750,00 + 2.590,00 + 12.400,00 = **€. 35.490,00**

“ LOTTO 2 “

- cortile destinato a parcheggio pertinenziale all'attività
mq. 3.000,00 x €/mq. 25,00 = €. 75.000,00

- porzione destinata a sede stradale
mq. 270,00 x €/mq. 15,00 = €. 4.050,00

da cui €. 75.000,00 + 4.050,00 = **€. 79.050,00**



che determina per i seguenti valori per i singoli Lotti

“ LOTTO 1 “ = €. 1.538.650,00 + 1.859.150,00 + 215.000,00 + 35.490,00 = **€. 3.648.290,00**

“ LOTTO 2 “ = **€. 79.050,00**

In base a criteri applicati in recente periodo viene considerato un abbattimento forfettario pari al 5% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per oneri gravanti sul bene in oggetto e non espressamente considerati e/o di conoscenza del sottoscritto ; al LOTTO I, inoltre, viene dedotto quanto previsto nei capitoli 5. e 6. della presente per quanto concerne i costi indicativi previsti per l'adeguamento urbanistico/catastale ammontanti ad €. 3.700,00 escluso imposte e tributi.

“ LOTTO 1” = €. 3.648.290,00 - 5% - €. 3.700,00 = **€. 3.462.175,50**

“ LOTTO 2” = €. 79.050,00 - 5% = **€. 75.097,50**

per un valore totale di €. 3.462.175,50 + 75.097,50 = **€. 3.537.273,00**

11. ALLEGATI

- A) Visure Catasto Fabbricati
- B) Planimetrie catastali
- C) Visure Catasto Terreni
- D) Estratto di mappa
- E) Contratto di locazione del 07.06.2018
- F) Contratto di locazione del 01.08.2018
- G) Contratto di locazione del 06.03.2017
- H) Visure ipotecarie
- I) Atto vincolo per area a parcheggio
- J) Convenzione del 02.08.2007
- K) Certificato di destinazione urbanistica
- L) Visure storiche
- M) Atto di acquisto del 28.06.1995
- N) Atto di acquisto del 27.07.2001
- O) Documentazione fotografica descrittiva
- P) Elaborato grafico in scala 1:500

A conclusione dell'incarico conferitogli dal Giudice Esecutore Dott. Fabio Eugenio Maria Iacopini,

Caronno Varesino, li 18 aprile 2019

Geom. Renato Ghiringhelli

