

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

ELABORATO TECNICO PERITALE ESTIMATIVO

Relativo al compendio immobiliare produttivo in capo per la quota intera

(1/1) alla ubicato in Via Boni-

calza n. 154/Via Gasparoli n. 197 a Cassano Magnago (VA):

Lotto 1 – Opificio ubicato in Cassano Magnago - Via Bonicalza n. 154 – fg. 19 mappale

12296 sub. 9 C.F., porzione di corte BCNC mappale 12296 sub. 5 C.F., porzio-

ne mappale 12296 fg. log. 9 C.T.;

Lotto 2 – Opificio ubicato in Cassano Magnago – Via Gasparoli n. 197 –fg. 19

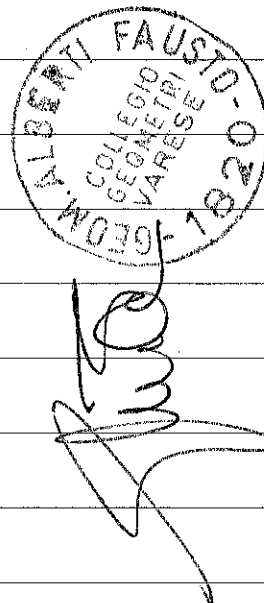
mappale 11562 sub. 15 CF, mappale 11562 sub. 16 graffato al mappale

11989 CF, fg log. 9 mappali 11989 – 11991 – 11990 -11986 – 11981 C.T.

Esperto : Geom. Fausto Alberti

Il sottoscritto **Geom. Fausto Alberti**, libero professionista, con studio a Busto Arsizio in Via F.lli D'Italia n. 7, iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al n. 1820 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di Codesto Tribunale, forma la presente in qualità di Esperto nominato nella Procedura Fallimentare in oggetto.

PREMesso:



STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

- che, l'Esperto ha quindi effettuato ricerca degli atti notarili di provenienza immobiliare ed al riguardo ha direttamente acquisito sia presso i singoli Studi notarili che presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Milano i seguenti titoli:

- presso lo Studio Notarile Fazzini di Milano: atto 20/04/2000 n. 20915/3781 rep. Notaio Dr. Stefano Fazzini –

- presso lo Studio Notarile Mapelli di Cassano Magnago: atto 14/09/2000 n. 1186/467 rep. Notaio Dr. Paolo Mapelli - costituzione

di servitù (**doc. 10**);

• presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Milano: atto 12/07/2001 n.

111.980/10.093 rep. Notaio Dr.ssa Gilda Corvaja Barbarito

• presso lo Studio Notarile Tedone di Laveno Mombello: atto

15/05/2002 n. 29.187/9604 rep. Notaio Dr. Tedone Giuseppe – atto

di vendita (**doc. 12**);

• presso lo Studio Notarile Sassoli di Desio: atto 17/02/2005 rep. n.

4437/2485 Notaio Valentina Sassoli – atto di compravendita (**doc. 13**),

- che, lo scrivente ha condotto le indagini estimative del caso, di cui riferirà
 in seguito.

Tutto ciò premesso, l'Esperto considerate le risultanze delle indagini effettuate, nonché le indagini di mercato svolte, allo stato dell'istruttoria si è posto in grado di redigere il seguente

ELABORATO TECNICO PERITALE

Relativo al compendio immobiliare produttivo in capo per la quota intera

(1/1) ubicato in Via Bonicalza n. 154/Via Gasparoli n. 197 a Cassano Magnago (VA):

Lotto 1 – Opificio ubicato in Cassano Magnago - Via Bonicalza n. 154 – fg. 19 mappale

12296 sub. 9 C.F., porzione di corte BCNC mappale 12296 sub. 5 C.F., porzione mappale 12296 fg. log. 9 C.T.;

Lotto 2 – Opificio ubicato in Cassano Magnago – Via Gasparoli n. 197 –fg. 19

mappale 11562 sub. 15 CF, mappale 11562 sub. 16 graffato al mappale 11989 CF, fg log. 9 mappali 11989 – 11991 – 11990 -11986 – 11981 C.T.

che si compone nei seguenti capitoli:

CAPITOLO 1) FORMAZIONE DEI LOTTI: LOTTO 1 e LOTTO 2	pagina 5
CAPITOLO 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEL	
LOTTO 1 E DEL LOTTO 2	pagina 7
CAPITOLO 3) PROVENIENZA IMMOBILIARE	pagina 12
CAPITOLO 4) CRONISTORIA EDILIZIA	pagina 20
CAPITOLO 5) CONSISTENZA IMMOBILIARE - STATO DI FATTO	
DEI LUOGHI - DESTINAZIONE URBANISTICA AREA	pagina 24
CAPITOLO 6) VINCOLI DI LOCAZIONE	pagina 35
CAPITOLO 7) VALUTAZIONE POTENZIALE DI MERCATO –	
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	pagina 35

CAPITOLO 1) FORMAZIONE DEI LOTTI: LOTTO 1 E LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone di:

- a) un capannone con accesso, carico e scarico da Via Bonicalza n. 154 a Cassano Magnago, con annessa porzione ad uso uffici ed area cortilizia pertinenziale;
- b) Porzione di fabbricato all'interno di un più ampio fabbricato avente accesso, carico e scarico da Via Gasparoli n. 197 a Cassano Magnago, con annesse tettoie ed area cortilizia pertinenziale.

STUDIO TECNICO ALBERTI
Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)
Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

Come si evidenzierà in seguito, gli impianti tecnologici presenti nelle singole

unità sono in fatto inutilizzabili se non previo un generale intervento di ri-

facimento integrale in conformità alle norme attualmente vigenti in mate-

ria.

Sulla scorta di quanto sopra l'Esperto al fine di agevolare la vendita all'asta

del compendio immobiliare produttivo, reputa opportuno identificare due

Lotti autonomi ed indipendenti fra loro maggiormente in grado di avere

appetibilità sul mercato immobiliare odierno, e conseguentemente deter-

mina i seguenti LOTTI:

Lotto 1 – Opificio ubicato in Cassano Magnago con accesso, carico e scarico da Via Bo-

nicalza n. 154 – fg. 19 mappale 12296 sub. 9 C.F., porzione di corte BCNC

mappale 12296 sub. 5 C.F., porzione mappale 12296 fg. log. 9 C.T.;

Lotto 2 – Opificio ubicato in Cassano Magnago con accesso, carico e scarico da Via Ga-

sparoli n. 197 – fg. 19 mappale 11562 sub. 15 CF, mappale 11562 sub. 16 graf-

fato al mappale 11989 CF, fg log. 9 mappali 11989 – 11991 – 11990 -11986 –

11981 C.T.

CAPITOLO 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEL LOTTO 1 E DEL

LOTTO 2

L'Esperto a seguito delle indagini catastali direttamente svolte al registro informatizzato dell'Agenzia delle Entrate di Varese – Territorio servizio catastale - in merito al compendio immobiliare produttivo

, precisa

quanto segue:

LOTTO n. 1 – DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI

porzione immobiliare con accesso, carico e scarico da Via Bonicalza n. 154

a Cassano Magnago

Agenzia delle Entrate di VARESE – Territorio servizio catastale

Catasto Fabbricati del Comune Censuario di CASSANO MAGNAGO

✓ Foglio 19 - mappale 12296 sub. 9 – cat. D/1 (opificio) – RC €

12.588,00 – Via Mario Albino Bonicalza n. 154 – piani Terra, Primo e Sotterraneo 1^;

✓ Foglio 19 – mappale 12296 sub. 5 – Bene Comune Non Censibile

(cortile) – partita speciale A – senza redditi – Via Bonicalza n. 154 – piano Terra.

Le suddette unità immobiliari sono edificate sul più ampio mappale così distinto:

➤ **Catasto Terreni del Comune Censuario di Cassano Magnago**

PARTITA n. 1 - AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

✓ Foglio 9 – mappale 12296 – Ente Urbano - superficie ha. 00.48.65 –
senza redditi

Annotazioni:

- variazione grafica;
- comprende n. 1606 – 10847 - 10849 per collegamento NCEU.

LOTTO 1 - COERENZE in corpo in base alla mappa catastale vigente in sen-

so orario:

a nord : altra unità immobiliare di terzi (mappale 12296 sub 1
C.F.) e porzione area cortilizia di terzi (mappale 12296
sub. 2 C.F);

a est : proprietà di terzi ai mappali 13787 e 13785 C.T.;

a sud : proprietà di terzi ai mappali 10848 e 1605 C.T.;

ad ovest: mappali 11991 e 11981 C.T. stessa proprietà e mappale
4134 C.T. di proprietà di terzi.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Ai fini istruttori si allega:

doc. 14 – visura storica per immobile Catasto Fabbricati di Cassano Magnago - Fg.
19 - particella 12296 sub. 9;

doc. 15 - visura scheda planimetrica catastale raffigurante l'unità immobiliare Fg.
19 - particella 12296 sub. 9 - Catasto Fabbricati di Cassano Magnago;

doc. 16 - visura storica per immobile Catasto Fabbricati di Cassano Magnago - Fg.
19 - particella 12296 sub. 5;

doc. 17 – visura elenco immobili C.F. Samarate – fg. 19 particella 12296;

doc. 18 – visura elaborato planimetrico dimostrativo suddivisione in subalterno

del mappale 12206 fg 19 C.F. Cassano Magnago protocollato il

16/10/1995;

doc. 19 – visura estratto mappa C.T. Cassano Magnago – Fg. log. 9 – particella

12296;

doc. 20 – visura storica per immobile Catasto Terreni di Cassano Magnago – Fg.

log. 9 – particella 12296.

Nota Bene:

In merito alla geometria della sagoma dell'immobile di cui all'unità immobiliare mappale 12296 sub. 9 C.F. si rileva che nell'elaborato grafico dimostrativo della suddivisione in subalterni del mappale 12296 (protocollato in data 16/10/1995 all'Agenzia delle Entrate di Varese), la stessa è incoerente rispetto allo stato di fatto dei luoghi ed a quanto raffigurato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate di Varese – Territorio – in data 28/11/2002 n. 359753 prot.; pertanto, occorrerà che il futuro aggiudicatario proceda alla redazione di pratica di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati del predetto elaborato planimetrico da protocollarsi avanti l'Agenzia delle Entrate di Varese – Territorio - onde addivenire alla corretta identificazione dell'unità immobiliare mappale 12296 sub. 9 nell'elaborato ed aggiornata identificazione grafica dei subalterni (in quanto all'attualità non è riportato il sub. 9 derivato dall'intervenuta soppressione del sub. 8).

LOTTO n. 2 – DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI

porzione immobiliare ad uso deposito attività commerciale con accesso, carico e scarico da Via Gasparoli n. 197 a Cassano Magnago

Agenzia delle Entrate di VARESE – Territorio servizio catastale

Catasto Fabbricati del Comune Censuario di CASSANO MAGNAGO

✓ Foglio 19 - **mappale 11562 sub. 15** – categoria D/8 (opificio) – RC € 2.964,00 – Via Giovanni Gasparoli n. 197 – piani Terra, Primo e Sottterraneo 1^;

✓ Foglio 19 – **mappale 11562 sub. 16 graffato al mappale 11989** – categoria D/8 (opificio) – RC € 2.964,00 – Via Giovanni Gasparoli n. 197 – piani Terra e Primo.

- L'unità immobiliare **mappale 11562 sub 15 C.F.** è edificata sul terreno così identificato:

➤ **Catasto Terreni del Comune Censuario di Cassano Magnago**

PARTITA n. 1 - AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

✓ Foglio 9 – **mappale 11981** – Ente Urbano - superficie ha. 00.07.70 – senza redditi.

- L'unità immobiliare **mappale 11562 sub 16 graffata al mappale 5 C.F.** è edificata sull'area così identificata:

➤ **Catasto Terreni del Comune Censuario di Cassano Magnago**

PARTITA n. 1 - AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

✓ Foglio 9 – **mappale 11986** – Ente Urbano - superficie ha. 00.01.90 – senza redditi;

✓ Foglio 9 – **mappale 11990** – Ente Urbano - superficie ha. 00.00.40 – senza redditi;

✓ Foglio 9 – **mappale 11989** – Ente Urbano - superficie ha. 00.02.85 – senza redditi.

La restante area scoperta è così identificata:

➤ **Catasto Terreni del Comune Censuario di Cassano Magnago**

PARTITA n. 1 - AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

✓ Foglio 9 – mappale 11991 – Ente Urbano - superficie ha. 00.00.80 –
senza redditi.

LOTTO 2 - COERENZE in corpo in base alla mappa catastale vigente in sen-

so orario:

a nord : altra unità immobiliare di terzi mappale 4134 C.T.;

a est : mappale 12296 C.T. (porzione della stessa proprietà);

a sud : proprietà di terzi ai mappali 11978 e 11988 C.T.;

ad ovest: mappali 11988, 11983, 11980 di proprietà di terzi.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Ai fini istruttori si allega:

doc. 21 – visura storica per immobile Catasto Fabbricati di Cassano Magnago - Fg.

19 - particella 11562 sub. 15;

doc. 22 - visura scheda planimetrica catastale raffigurante l'unità immobiliare Fg.

19 - particella 11562 sub. 15 - Catasto Fabbricati di Cassano Magnago;

doc. 23 - visura storica per immobile Catasto Fabbricati di Cassano Magnago - Fg.

19 - particella 11562 sub. 16 graffata alla particella 11989;

doc. 24 - visura scheda planimetrica catastale raffigurante l'unità immobiliare Fg.

19 - particella 11562 sub. 16 graffata alla particella 11989;

doc. 25 – visura elenco immobili C.F. Samarate – fg. 19 particella 11562;

doc. 26 – visura estratto mappa C.T. Cassano Magnago – Fg. log. 9 – particelle

11989, 11991, 11990, 11986 e 11981;

doc. 27 – visura storica per immobile Catasto Terreni di Cassano Magnago – Fg.

log. 9 – particella 11981;

doc. 28 – visura storica per immobile Catasto Terreni di Cassano Magnago – Fg.

log. 9 – particella 11986;

doc. 29 – visura storica per immobile Catasto Terreni di Cassano Magnago – Fg.

log. 9 – particella 11990;

doc. 30 – visura storica per immobile Catasto Terreni di Cassano Magnago – Fg.

log. 9 – particella 11991;

doc. 31 – visura storica per immobile Catasto Terreni di Cassano Magnago – Fg.

log. 9 – particella 11989.

doc. 32 – visura per soggetto GIANNI PAN Spa in liquidazione CT/CF aggiornata al

18/08/2021.

Nota Bene:

In merito alla geometria della sagoma dell'immobile di cui all'unità immobiliare mappale 11562 sub 15 C.F. si rileva che nella mappa catastale C.T. la stessa è incoerente rispetto allo stato di fatto dei luoghi ed a quanto raffigurato nella relativa planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate di Varese – Territorio- in data 05/04/2002 n. 107.781 prot.; pertanto, occorrerà che il futuro aggiudicatario proceda alla redazione di pratica di Tipo Mappale da protocollarsi avanti l'Agenzia delle Entrate di Varese – Territorio onde addivenire alla corretta identificazione in mappa dell'immobile in mappa C.T. .

CAPITOLO 3) PROVENIENZA IMMOBILIARE

3.1) ATTI DI PROVENIENZA

In merito ai titoli di provenienza l'Esperto ne ha effettuato la ricerca acquisendone copia sia presso i singoli Studi notarili che presso l'Archivio Notari-

le Distrettuale di Milano e precisamente:

- presso lo Studio Notarile Fazzini di Milano: atto 20/04/2000 n.

20915/3781 rep. Notaio Dr. Stefano Fazzini –

- presso lo Studio Notarile Mapelli di Cassano Magnago: atto

14/09/2000 n. 1186/467 rep. Notaio Dr. Paolo Mapelli - costituzione

di servitù (**doc. 10**);

- presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Milano: atto 12/07/2001 n.

111.980/10.093 rep. Notaio Dr.ssa Gilda Corvaja Barbarito – atto di

fusione (**doc. 11**);

- presso lo Studio Notarile Tedone di Laveno Mombello: atto

15/05/2002 n. 29.187/9604 rep. Notaio Dr. Tedone Giuseppe – atto

di vendita (**doc. 12**);

- presso lo Studio Notarile Sassoli di Desio: atto 17/02/2005 rep. n.

4437/2485 Notaio Valentina Sassoli – atto di compravendita (**doc. 13**).

In particolare:

A) con atto 20/04/2000 n. 20915/3781 rep. Notaio Dr. Stefano Fazzini è

Articolo 9.

I **[redacted]** dà atto che nell'azienda oggetto del conferimento qui effettuato sono comprese le seguenti unità immobiliari site in Comune di Cassano Magnago (VA), Via Gasparoli n. 197:

a) capannone ad uso artigianale disposto su due piani, censito all'Ufficio del Territorio di Varese, Catasto Urbano, Comune Censuario di Cassano Magnago, alla Partita 1006439 come segue:

Fg. 19 Mapp. 11562 sub. 5. Z.c. U Via Gasparoli s.c.n. Piano T-1 Cat. D/1 R.C.L. 22.800,00;

b) area pertinenziale all'unità descritta alla lettera a), censita all'Ufficio del Territorio di Varese, Catasto Terreni, Comune Censuario di Cassano Magnago, alla Partita 12882 come segue:

Fg. 9 (foglio logico) FG. 19 (foglio catastale) Mapp. 11986 di Ha. 0.01.90

omissis

c) area pertinenziale all'unità immobiliare descritta al punto a) censita

all'Ufficio del Territorio di Varese, Catasto Terreni, Comune Censuario di

Cassano Magnago, alla partita 12882 come segue:

Fg. 9 (foglio logico) FG. 19 (foglio catastale) Mapp. 11990 di Ha. 0.00.40

omissis;

d) area pertinenziale all'unità immobiliare descritta al punto a) censita

all'Ufficio del Territorio di Varese, Catasto Terreni, Comune Censuario di

Cassano Magnago, alla partita 12882 come segue:

Fg. 9 (foglio logico) Fg. 19 (foglio catastale) Mapp. 11991 di Ha. 0.00.80
RDL. 4,00 RAL. 0,48;

coerenze in contorno:

mappale 11990, mappale 11989, strada, mappale 1605;

e) quota pari a 310/1080 dell'area pertinenziale all'unità descritta alla lettera a), censita all'Ufficio del Territorio di Varese, Catasto Terreni, Comune Censuario di Cassano Magnago, alla Partita 13760 come segue:

Fg. 9 (foglio logico) Fg. 19 (foglio catastale) Mapp. 11989 di Ha. 0.02.85
RDL. 14,25 RAL. 1,71;

coerenze in contorno:

Via Gasparoli, ex mappale 1604/n, ex mappale 1604/e, mappale 11990, mappale 11991.

Articolo 10.

Dette unità immobiliari sono pervenute

con atto di compravendita in autentica Notaio Edo Franco Ferrazzi, in data 20 dicembre 1989 repertorio n. 141821, registrato a Gallarate il giorno 9 gennaio 1990 al n. 110 serie 2°, già trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° in data 19 gennaio 1990 ai nn. 7301/6084, al quale atto la signora

fa espresso riferimento per tutti i patti, le condizioni ed i titoli ivi richiamati, che la medesima

I dichiara di ben conoscere ed accettare.

B) con atto di vendita 15/05/2002 n. 29.187/9604 rep. Notaio Dr. Tedone

Giuseppe (doc. 12) la Banca per il Leasing-Italease Spa con sede in Mila-

no ha trasferito alla quanto segue:

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu - Pec fausto.alberti@geoec.it

ART. 1

_____ e precisamente: _____

- porzione di fabbricato ad uso depositi, commercio all'ingrosso, uffici e servizi, al piano terra, nonché uffici al piano primo e locale tecnico al piano interrato, con annessa area scoperta di pertinenza adibita a cortile con insistenti tettoie ed ulteriore tettoia di collegamento funzionale con l'edificio confinante. _____

Detta unità immobiliare risulta distinta in Catasto come segue:

--- nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 19 (diciannove), mappale 11.562 (undicimilacinquecentosessantadue), subalterno 15 (quindici), Via Gasparoli Giovanni n. 197, piani T-1-S1, categoria D8, R.C. Euro 2.964,00 (duemilanovecentosessantaquattro e centesimi zero); _____

--- nel Catasto terreni al foglio 19 (diciannove) - foglio logico 9 (nove), mappale 11.981 (undicimilanovecentottantuno), Ente Urbano di are 7 (sette) centiare 70 (settanta), senza redditi. _____

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu - Pec fausto.alberti@geoec.it

Confini in unico corpo: a Nord mappale 4134; ad Ovest mappale 11980; a Sud mappali 11986 e 11990 e strada comune al mappale 11989; ad Est mappale 10847.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di proprietà pari a 770/1080 (settecentosettanta milleottantesimi) della strada d'accesso interamente pertinenziale all'intero complesso edilizio di cui la porzione immobiliare in oggetto costituisce parte e comune a tutte le unità immobiliari a parte del complesso edilizio stesso, già censita al Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago al foglio 19 (diciannove), foglio logico 9 (nove), mappale 1.604 (milleseicentoquattro) subalterno o di are 2 (due) e centiare 85 (ottantacinque), in esito al tipo di frazionamento n. 33/1983 allegato all'atto di compravendita autenticato dal Notaio Dott. Sergio Fantasia di Somma Lombardo in data 7 febbraio 1984 al

n. 103802 di Repertorio.

Le spese di manutenzione della strada suddetta saranno sopportate dai proprietari utenti con riferimento alle superfici di terreno possedute.

L'accesso al locale contatori posto sul terreno censito con il mappale 11988 (già 1.604 subalterno n) è possibile in caso di necessità e per la lettura periodica dei contatori.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente, come sopra rappresentata, prende atto che a favore degli immobili in oggetto ed a carico dell'area di-

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu - Pec fausto.alberti@geoec.it

stinta nel Catasto Terreni al mappale 10.847 (diecimilaotto-
centoquarantasette), sulla quale insistono il fabbricato di-
stinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al mappale 12.296
(dodicimiladuecentonovantasei) subalterno 8 (otto) con l'an-
nessa area al mappale 12.296 (dodicimiladuecentonovantasei)
subalterno 5 (cinque), è stata costituita, in virtù di atto
autenticato dal Notaio Dott. Paolo Mapelli di Cassano Magnago
in data 14 settembre 2000 al n. 1186/467 di Repertorio, regi-
strato a Gallarate il 26 settembre 2000 al n. 479, Serie 2V,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Milano 2 in data 25 settembre 2000 ai n.ri 87269/59115,
servitù di non edificazione e di non utilizzo degli indici
urbanistici di spettanza degli immobili serventi.

**C) con atto di compravendita 17/02/2005 rep. n. 4437/2485 Notaio Valen-
tina Sassoli (doc. 13),**

i seguenti immobili:

in Comune di Cassano Magnago
alla via Bonicalza n. 154, capannone industriale co-
stituito da deposito/laboratorio e tettoia al piano
terreno con annessi locali ad uso ufficio e servizi
sui piani terreno e primo, vani ad uso cantina e
centrale termica al piano interrato e circostante
porzione di area cortilizia pertinenziale.
L'immobile in oggetto è rappresentato nella scheda
planimetrica unita alla denuncia di variazione regi-
strata all'Agenzia del Territorio di Varese in data
28 novembre 2002 prot. n. 359753 ed è censito nel
Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati:
Foglio 19 - mappale
12296 sub. 9 cat. D/1 Euro 12.588
(mappale dodicimiladuecentonovantasei subalterno no-
ve).

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu - Pec fausto.alberti@geoec.it

La circostante porzione di area cortilizia pertinenziale esclusiva risulta distinta nel Catasto dei Fabbricati con il mappale 12296 subalterno 5 - bene non censibile.

Coerenze in corpo in contorno da nord:

unità al mappale 12296 subalterni 2 e 1, via Bonicalza (già mappali 10847/b e 10849/b), mappali 6068/a, 10848, 1605, 11990, 11981 e 4134,

D) Per gli immobili di cui all'atto di compravendita 17/02/2005 rep. n.

4437/2485 Notaio Valentina Sassoli (**doc. 13**) ed all'atto di conferimento

20/04/2000 n. 20915/3781 rep. Notaio Dr. Stefano Fazzini (**doc. 9**), è

fatto riferimento a patti speciali, convenzioni e servitù e clausole conte-

nute o richiamati nell'atto a rogito del Notaio Dr. Antonio Sorgato di Bu-

sto Arsizio del 17/01/1996 rep. 63543/8095, nonché alla servitù *non ae-*

dificandi gravante sull'area su cui insiste il fabbricato in contratto e sulla

circostante area cortilizia pertinenziale costituita con atto autenticato

dal Notaio Dr. Paolo Mapelli di Cassano Magnago in data 14/09/2000

rep. 1186/467 qui allegato **doc. 10** a cui si rimanda integralmente e so-

stanzialmente.

NOTA BENE nei singoli atti notarili (qui allegati doc. 9-10-11-12-13) sono

indicati i patti e condizioni in cui sono stati effettuati i singoli trasferimenti

a cui si rimanda integralmente e sostanzialmente.

3.2) TRASCRIZIONE

a

b

-

-

3.3) – ISPEZIONI IPOTECARIE VENTENNALI A CARICO DEL SOCIETA' GIANNI

PAN SPA IN LIQUIDAZIONE

L'Esperto durante la fase istruttoria ha condotto le ispezioni ipotecarie presso il registro informatizzato dell'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione 2^A - a carico dei nominativi

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/2000 - Registro Particolare 31596 Registro Generale 46328
 Pubblico ufficiale STEFANO FAZZINI Repertorio 20915/3781 del 20/04/2000
 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
 Immobili siti in CASSANO MAGNAGO(VA)
 Nota disponibile in formato elettronico

 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/05/2002 - Registro Particolare 37150 Registro Generale 63155
 Pubblico ufficiale TEDONE GIUSEPPE Repertorio 29187 del 15/05/2002
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in CASSANO MAGNAGO(VA)
-
- SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2005 - Registro Particolare 11934 Registro Generale 23916
 Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 4437/2485 del 17/02/2005
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in CASSANO MAGNAGO(VA)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico

 4. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2010 - Registro Particolare 22106 Registro Generale 91438
 Pubblico ufficiale BREZZI RODOLFO Repertorio 122240/16455 del 16/07/2010
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in CASSANO MAGNAGO(VA)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico

 5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/01/2014 - Registro Particolare 2165 Registro Generale 3248
 Pubblico ufficiale BREZZI RODOLFO Repertorio 128106/19168 del 16/01/2014
 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
 Immobili siti in CASSANO MAGNAGO(VA)
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

 6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/02/2015 - Registro Particolare 6931 Registro Generale 10291
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7225 del 23/09/2014
 ATTO GIUDIZIARIO -
 Immobili siti in CASSANO MAGNAGO(VA)
 Nota disponibile in formato elettronico

CAPITOLO 4) CRONISTORIA EDILIZIA

In merito alla cronistoria edilizia del compendio immobiliare in oggetto

l'Esperto ha provveduto ad effettuare formale istanza di accesso agli atti al

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

Comune di Cassano Magnago

PRATICA EDILIZIA n. 48/1980 intestata a**CONCESSIONE EDILIZIA dell'11/04/1980** per costruzione edificio industriale con uffici;**C.E. in Variante del 25/05/1988** per cambio d'uso da industriale a commerciale;**C.E. in Variante del 12/06/1989** per frazionamento e formazione uffici;**PRATICA EDILIZIA n. 120/1980** – Concessione Edilizia del 28/01/1981 e Variante dell'11/10/1988 – (**NB Non risulta esservi il certificato di agibilità**)**CONDONO EDILIZIO n. 1125/1985**

Intestato – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4233 del 23/12/1994 per cabina Enel irregolare - agibilità del

23/12/1994

CONDONO EDILIZIO n. 137/1995

Intestato - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 137 del 13/12/1996 per cambio d'uso da produttivo a commerciale e formazione di ufficio, cantina, caldaia e depositi esterni -

PRATICA EDILIZIA n. 053/1995 -

Intestata - Concessione Edilizia del 31/07/1995 - agibilità del 19/12/1995;

Denuncia Inizio Attività n. 320/1995 - Intestata a

PRATICA EDILIZIA n. 99/1981 - Intestata a

Concessione Edilizia in Sanatoria del 3/02/2000 di tettoia con struttura in ferro

PRATICA EDILIZIA n. 83/1999 - Intestata

- Autorizzazione Edilizia dell'1/07/1999 per opere di manutenzione straordinaria

PRATICA EDILIZIA n. 88/1999 - Intestata a

Concessione Edilizia in Sanatoria del 3/02/2000 n. 5134 e demolizione di tettoia con struttura in ferro

PRATICA EDILIZIA n. 257/1999 - Intestata a di

- D.I.A. del 15/10/1999 per opere interne: formazione di servizio igienico a piano interrato

PRATICA EDILIZIA n. 167/2000 - utilizzatore

Concessione Edilizia dell'11/08/2000 n. 5187 - Voltura P.E.

20/09/2000

PRATICA EDILIZIA n. 192/2000 – Intestata a

Concessione edilizia dell'11/08/2000 - Voltura P.E. 20/09/2000

PRATICA EDILIZIA n. 283/2000 – Intestata a l

D.I.A. del 9/10/2000 per opere interne

PRATICA EDILIZIA n. 113/2001 - Art. 26 ex L. n. 47/85 per opere interne: formazione di due tramezzature

PRATICA EDILIZIA n. 112/2007 – Intestata a

- D.I.A. del 14/06/2007 per realiz-

zazione cella frigorifera in aderenza

Autorizzazione del Settore viabilità provinciale dell'8/10/2007

PRATICA EDILIZIA n. 153/2008 – Intestata a N

DIA del 7/07/2008 per locale di riconfe-

zionamento prodotti venduti.

L'Esperto, stante la massa documentale acquisita si riserva di trasmettere con separato elaborato peritale tutte le singole pratiche acquisite.

In qualsiasi caso l'Esperto si riporta alle dichiarazioni rese dalle parti venditrici in sede di stipula degli atti notarili di provenienza immobiliare in capo alla Soc. Gianni Pan Spa già in precedenza indicati ed allegati (docc. 9-10-11-12-13).

CAPITOLO 5) CONSISTENZA IMMOBILIARE - STATO DI FATTO

DEI LUOGHI - DESTINAZIONE URBANISTICA AREA

Il compendio è composto da un ampio capannone (U.2) con altezza interna di mt. 6,60 con annesso corpo uffici su due piani fuori terra oltre a piano interrato dotato di ampia area cortilizia con accesso da Via Bonicalza affiancato ad altro capannone di terzi non oggetto di perizia (U.1) e da porzioni di capannone aventi altezza interna di mt. 5,00 (U.3 e U.4) con annessa area cortilizia il cui accesso avviene da Via Gasparoli.

I fabbricati sono collegati tra loro con tettoie e l'intera area cortilizia ha pavimentazione parte in asfalto e parte in autobloccanti oltre ad una porzione a giardino.

L'area risultata interamente recintata ad eccezione di un tratto lungo il confine di nord verso l'area di cui al capannone U.1 di terzi.

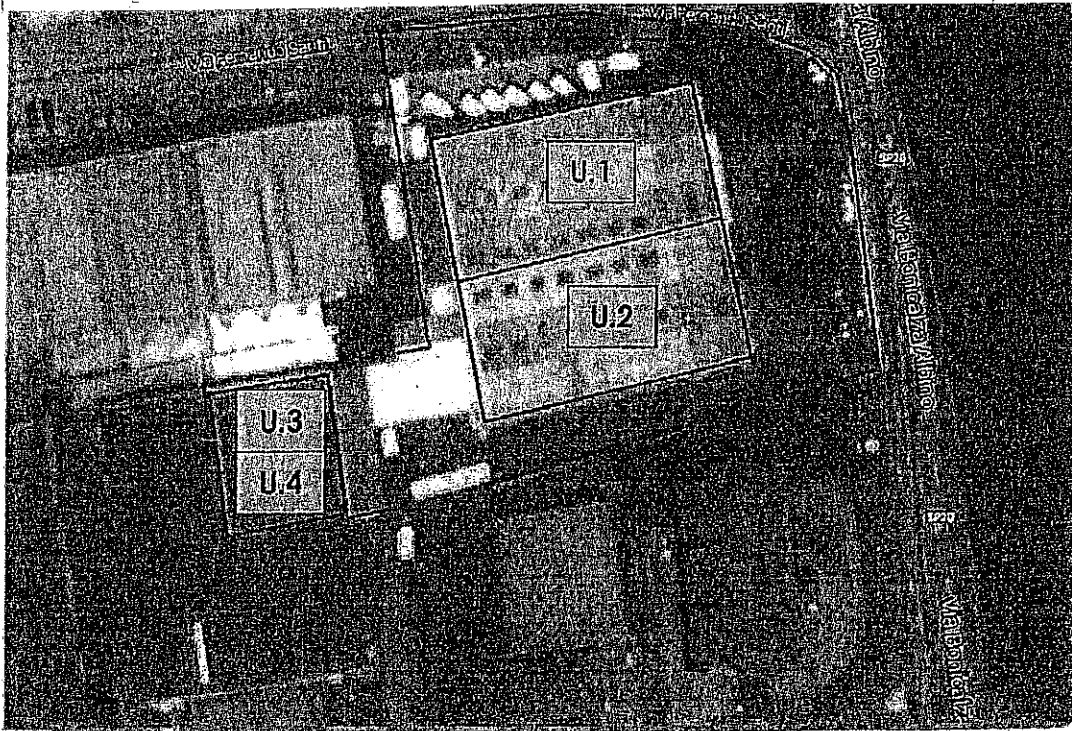
Al fine di consentire una rapida visualizzazione dei singoli corpi di fabbrica (denominati per comodità U.2-U.3-U.4) l'Esperto riporta grafico non in scala con indicazione di massima degli stessi:



STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu - Pec fausto.alberti@geoec.it



Unità U.2

L'immobile è realizzato mediante strutture prefabbricate in cls ed è caratterizzato dalla presenza, per la porzione adibita a uffici sia al piano terra che al primo piano, di finestrature "a nastro" in alluminio con tapparelle mentre per la porzione adibita a deposito/magazzino sono utilizzate delle finestre in alluminio singole. I pannelli di rivestimento prefabbricati hanno, sulla facciata esterna, una finitura in ghiaia mentre all'interno sono in cls a vista.

La copertura è realizzata mediante travi prefabbricate e tegoli con sovrastante impermeabilizzazione. La parte adibita a deposito/magazzino ha le pareti tinteggiate e la pavimentazione in cemento trattata con resine. Oltre ad una serie di finestrature sulle pareti l'illuminazione naturale è garantita anche da alcuni lucernai collocati sulla copertura. A livello impiantistico, trattandosi di magazzino, vi è la presenza del solo impianto elettrico e antiincendio. La porzione adibita ad uffici è collocata sia al piano terra che al primo piano è dotata di servizi igienici, ha pavimentazione in piastrelle ce-

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

ramica, divisori interni in muratura con finitura a intonaco civile e tinteggia-
te con porte interne in legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo a ter-
mosifoni vi è anche la presenza di impianto di condizionamento dell'aria
mediante pompa di calore; al piano interrato di trova uno spazio adibito a
ripostiglio a cui si accede tramite scala interna con pareti tinteggiate e pa-
vimentazione in cemento trattata con resine.

Unità U.3 e Unità U.4

Queste due unità fanno parte di un immobile di più ampie dimensioni che
presenta una struttura di tipo tradizionale e cioè realizzato con travi e pila-
stri in cls e tamponamenti esterni blocchi di cemento tipo "splittato" con
finestrature "a nastro" in alluminio mentre la copertura è realizzata in tego-
li in cls prefabbricati.

Le pareti interne sono tinteggiate mentre la pavimentazione in cemento
trattata con resine. A livello impiantistico, trattandosi di magazzino, vi è la
presenza del solo impianto elettrico e antincendio.

All'interno al piano terra e al primo piano vi è uno spazio destinato a uffici
con servizi igienici realizzati con divisori interni in muratura intonacata e
pavimenti in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento del tipo a termosifoni.
Sul fronte principale delle unità è presente una tettoia in profilati metallici
che funge anche come collegamento con un'altra struttura metallica rico-
perta con teloni adibita a punti di carico addossata a sua volta all'Unità 2.

L'intero compendio immobiliare è risultato libero da vincoli di locazione e
versa in totale stato di abbandono, con accatastamento in diverse zone di
materiali vari di risulta, mentre nella zona palazzina uffici sono presenti ar-
redi vari. Occorre precisare che la scaffalatura metallica a tutt'altezza pre-

sente nel capannone (U.2)

Dai sopralluoghi svolti e come dimostrato dai rilievi fotografici

le singole porzioni immobiliari risultano

in cattivo stato di manutenzione e conservazione da intendersi mediocri

caratterizzato da un generale stato di abbandono ed in particolare gli im-

pianti tecnologici ivi installati sono risultati in più punti manomessi/divelti e

necessitano di radicali interventi di manutenzione straordinaria onde po-

terli riutilizzare ed adeguare alle norme vigenti. L'Esperto al riguardo preci-

sa che nel corso dell'istruttoria non sono stati rinvenuti né forniti i certifica-

ti di conformità dei singoli impianti tecnologici (elettrico-gas-

idro/termo/sanitario, antincendio, ecc.), né le certificazioni A.P.E., né la

certificazione impianto messa a terra, né le certificazioni di conformità del-

le celle frigorifere installate nelle porzioni U.3 e U.4 e neppure delle mac-

chine/condizionatori collegati agli impianti di raffrescamento degli uffici in-

stallate in facciata di est, né i libretti caldaia e neppure il certificato di pre-

venzione incendi. Il cancello carraio scorrevole con apertura elettrica ubica-

to in fregio a Via Bonicalza è allo stato non utilizzabile in quanto risulta es-

sere stato divolto e disassato e così pure la sbarra con apertura elettrica. Il

cancello carraio apribile a due ante dotato di apertura elettrica ubicato in

fregio a Via Gasparoli risulta essere anch'esso essere stato divolto ed ora è

utilizzabile solo manualmente, mentre la sbarra con funzionamento elettri-

co risulta essere stata divolta e rovinata a terra. Dalle riprese fotografiche

aeree tratta da Google Earth (doc. 35) si evince che il manto di copertura

del capannone U.2 è probabilmente in lastre di eternit ed al riguardo occorrerà far effettuare dal futuro aggiudicatario la prova di verifica del detto materiale da ditta specializzata ed in caso venisse confermato trattarsi di “eternit” dovrà esserne prevista la rimozione e smaltimento a mezzo di ditta autorizzata in conformità alle norme di legge previo inoltro di denuncia all’A.T.S. competente per territorio con rifacimento del manto con idoneo materiale, il tutto previa presentazione di pratica edilizia al Comune di Casano Magnago .

All’interno delle porzioni di immobile U.3 e U.4 risultano installate n. 3 ampie celle frigorifere che però sono risultate anch’esse in totale stato di abbandono con impianti parzialmente manomessi/divelti e di cui, come già precedenza riferito, non sono stati rinvenuti i certificati di conformità sia degli impianti di refrigerazione alle stesse collegati che delle celle medesime e, pertanto, lo scrivente ai fini estimativi ne considererà il costo di demolizione e smaltimento.

All’esterno del capannone U.2 in angolo di nord-ovest è risultata realizzata una tettoia prefabbricata con manto di copertura e pareti laterali in telo plastificato priva di autorizzazione edilizia e non riportata nella scheda planimetrica catastale (mapp. 12296 sub. 9) e pertanto l’Esperto ai fini estimativi ne considererà il costo per la demolizione e smaltimento così da riportare la situazione a quanto raffigurato nella scheda planimetrica catastale mapp.12296 sub. 9.

All’interno del capannone U.2 risulta essere stato realizzato senza titolo edilizio nel muro divisorio verso il capannone U.1 (di terzi) un ampio varco di passaggio che unisce i due capannoni: a tale riguardo l’Esperto ai fini

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

estimativi considererà il costo del tamponamento di detto varco così da

eliminare il passaggio fra i due capannoni e riportare la situazione a quanto

raffigurato nella scheda planimetrica catastale mapp.12296 sub. 9.

All'interno del piano primo della palazzina uffici capannone U.2 risulta es-

sere state realizzate delle modifiche al taglio interno in particolare in corri-

spondenza del muro di confine di nord (verso capannone U.1) ovvero ri-

spetto a quanto raffigurato nella relativa scheda planimetrica mapp. 12296

sub. 9: risulta in fatto essere stato demolito il WC., nonché realizzato un

varco nel muro perimetrale divisorio lato nord (verso U.1) con la creazione

di un tratto di corridoio di collegamento con il piano uffici dell'attiguo ca-

pannone U.1 di terzi; sempre nella palazzina uffici (U.2) a piano cantinato è

stato realizzato nella muratura divisoria perimetrale di nord un vano porta

di collegamento con il piano cantinato del capannone U.1 di terzi, inoltre

sono state rilevate delle lievi difformità al taglio interno ai vari piani della

palazzina uffici. Al riguardo l'Esperto ai fini estimativi considererà i costi di

ripristino del taglio interno del piano primo della palazzina uffici ed i costi di

tamponamento sia a piano cantina che a piano primo del muro perimetrale

così da eliminare il passaggio fra i due capannoni (U.1 e U.2) ai detti piano,

il tutto così da riportare la situazione a quanto raffigurato nella scheda pla-

nimetrica catastale mapp. 12296 sub. 9. All'interno del capannone U.2 ri-

sulta essere stato realizzato un soppalco in struttura prefabbricata in me-

tallo dotato di scala interna anch'essa prefabbricata di accesso: non risul-

tando tale soppalco riportato nella scheda planimetrica catastale mapp.

12296 sub. 9 occorrerà che venga dal futuro aggiudicatario predisposta ed

inoltrata pratica di variazione catastale (DOCFA) avanti l'Agenzia delle En-

trate di Varese - Territorio servizio catastale – per esatta identificazione catastale. All'esterno del capannone U.2 lato ovest, in prossimità della tettoia prefabbricata, risulta essere stato installato un container adibito ad ufficio-ricezione, essendo privo di titolo edilizio l'Esperto ne considererà ai fini estimativo il costo per la rimozione e smaltimento così da riportare la situazione a quanto raffigurato nella scheda planimetrica catastale mapp. 12296 sub 9.

NOTA BENE:

L'Esperto evidenzia, inoltre, la circostanza che non sono emersi in fase istruttoria elementi che consentano all'Esperto di verificare se l'area in oggetto sia o meno esente da vizi, sia apparenti che occulti, anche nel sottosuolo e che non siano presenti fenomeni di inquinamento, interrimento di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione del suolo

CONSISTENZA IMMOBILI

Al fine della determinazione delle superficie commerciali delle singole porzioni immobiliari l'Esperto ha considerato i seguenti coefficienti:

Deposito/Uffici	coefficiente 1.00
Locali interrati	coefficiente 0.30
Soppalchi	coefficiente 0.30
Tettoie aperte	coefficiente 0.30

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)
Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

Area scoperta coefficiente 0.15

Unità U.2 (mappale 12296 sub. 9)Unità U.3 (mappale 11562 sub 15)

Unità 4 (mappale 11562 sub. 16 graffato al mappale 11989)

31

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu - Pec fausto.alberti@geoe.it

Primo	Uffici	27,00 mq	1.00	27,00 mq
Terra	Tettoia aperta comune unità 3-unità 4	142,00 mq	0.30	42,60 mq
Totale				269,60 mq
				Se&o

DESTINAZIONE URBANISTICA AREA

Il compendio immobiliare è collocato all'interno della zona produttiva a sud del territorio del Comune di Cassano Magnago (VA) ampiamente urbanizzata, ubicata a circa tre chilometri dall'ingresso dell'Autostrada A8 ed a circa 6 chilometri dal centro di Cassano Magnago nonché in prossimità dell'ingresso della Autostrada Pedemontana, inoltre risulta ben collegata alle altre arterie stradali principali e dista circa 15 chilometri dall'Aeroporto di Malpensa e circa 3 chilometri dal Polo Fieristico di Malpensafiere.

In merito alla destinazione urbanistica dell'area L'Esperto ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Cassano Magnago certificato di destinazione urbanistica in data 2/8/2018 (doc. 6) che recita:

Vista la domanda presentata a questo Comune il 05/03/2018 prot. 5116, con la quale il Geom. Fausto Alberti C.F.:LBRFST60R15B300R con studio a Busto Arsizio (Va) in via F.lli D'Italia 7, chiede il rilascio del certificato in oggetto, relativo all'area sita nel territorio di questo Comune, distinta catastalmente come segue:

Foglio : 19

Mapp. : 12296-11990-11991-11989-11986

Visto l'estratto di mappa per l'identificazione delle particelle;

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 18.12.2006 e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 10.04.2007 nonché pubblicato sul B.U.R.L. n.17 del 26.04.2007;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 13.06.2014 avente ad oggetto "riproposizione Documento di Piano e variante al PGT approvazione", pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 del 23.07.2014;

Visto il decreto del Sindaco n. 21 del 29/06/2018, di nomina del Responsabile e Vicari dell'Area Territorio;

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 comma 9 della Normativa del Piano delle Regole del P.G.T. in materia di aree di pertinenza di edifici esistenti;

CERTIFICA

Ai fini dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380 del 06.06.2001, che l'area sopra indicata, è destinata a:

Mapp. 12296-11990-11991-11989-11986

Area interna al Tessuto Urbano Consolidato e individuata come segue:

- *AREE con funzioni NON RESIDENZIALI_vedi tav. PR 2.1*

Si fa inoltre presente che:

- i mappali 11991 e 11989 sono in parte strada-parcheggio-marcia-piede pubblici;
- ricade altresì nell'area di inondazione per piena catastrofica (Fascia "C"), individuata dal Progetto di stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n. 1 del 11.05.1999 ed approvato con deliberazione del Comitato

Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n. 18 del 26.05.2001. L'area è delimitata con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C";

- l'area è stata inserita nella classe di fattibilità geologica 2C*2A, così come si evince dall'allegato 10 dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico a supporto del P.G.T. - Carta della fattibilità geologica e della azioni di piano. //

Di seguito si riportano le schede d'ambito (Piano delle Regole)

PIANO DELLE REGOLE SCHEDA D'AMBITO tessuto urbano consolidato	
AMBITO: beni AMBITO: aree con funzioni non residenziali	SCHEDA n° 8
intervento di nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05	
MODALITA' D'INTERVENTO art. 1 della Normativa	
PLANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale)	
PARAMETRI EDIFICATORI art 2 - 3	
Rc:	0,6
It:	= It 0,60 mq/mq
H max. :	9,00 m
H min. :	4,00 m
DISTANZE art. 12 - 13 - 14	
tra i fabbricati:	zero o m. 10
dai fabbricati:	zero o m. 10
dalle strade :	art. 9 D.M. 1444/1968
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI art. 6 e tabella A	
attività agricole; residenza salvo per un max di 150 mq di Slp per unità produttiva.	
NORME PARTICOLARI	
Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Sf per insediamenti industriali ed artigianali. Per insediamenti commerciali vedi art. 37 delle presenti norme. L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata di cui all'art. 50 delle presenti norme. L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui all'art. 51 delle presenti norme. Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse deroghe all'altezza massima (H max) degli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto, da parte del proponente la richiesta di deroga, una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale da valutarsi da parte della Commissione per il paesaggio di cui al TITOLO III del Regolamento Edilizio.	

PIANO DELLE REGOLE SCHEDA D'AMBITO tessuto urbano consolidato									
AMBITO: beni AMBITO: aree con funzioni non residenziali	SCHEDA n° 9								
intervento di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti									
MODALITA' D'INTERVENTO art. 1 della Normativa Edilizio Diretto: permesso di costruire, denuncia di inizio attività.									
PARAMETRI EDIFICATORI art. 2 - 3									
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">Rc:</td> <td>0,6 o esistente</td> </tr> <tr> <td>If:</td> <td>= It 0,60 mq/mq o esistente</td> </tr> <tr> <td>H max. :</td> <td>9,00 m o esistente</td> </tr> <tr> <td>H min. :</td> <td>4,00 m o esistente</td> </tr> </table>		Rc:	0,6 o esistente	If:	= It 0,60 mq/mq o esistente	H max. :	9,00 m o esistente	H min. :	4,00 m o esistente
Rc:	0,6 o esistente								
If:	= It 0,60 mq/mq o esistente								
H max. :	9,00 m o esistente								
H min. :	4,00 m o esistente								
DISTANZE art. 12 - 13 - 14									
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">tra i fabbricati:</td> <td>zero o m. 5 o esistente</td> </tr> <tr> <td>dai fabbricati:</td> <td>zero o m. 5 o esistente</td> </tr> <tr> <td>dalle strade :</td> <td>art. 9 D.M. 1444/1968 o esistente</td> </tr> </table>		tra i fabbricati:	zero o m. 5 o esistente	dai fabbricati:	zero o m. 5 o esistente	dalle strade :	art. 9 D.M. 1444/1968 o esistente		
tra i fabbricati:	zero o m. 5 o esistente								
dai fabbricati:	zero o m. 5 o esistente								
dalle strade :	art. 9 D.M. 1444/1968 o esistente								
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI art. 6 e tabella A									
attività agricole; residenza salvo per un max di 150 mq di Slp per unità produttiva.									
NORME PARTICOLARI									
Ove le condizioni dell'edificato lo consentisse e qualora lo spazio per parcheggi ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00, (tenendo conto di tutti gli eventuali interventi successivi alla data di adozione delle presenti norme) almeno il 30% di tale parcheggio dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico. Sempre ove le condizioni dell'edificato lo consentisse, l'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata di cui all'art. 50 delle presenti norme. L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui all'art. 51 delle presenti norme. Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse deroghe all'altezza massima (H max) degli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto, da parte del proponente la richiesta di deroga, una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale da valutarsi da parte della Commissione per il paesaggio di cui al TITOLO III del Regolamento Edilizio.									

CAPITOLO 6) VINCOLI DI LOCAZIONE

: l'intero compendio immobiliare è nella disponibilità

liberi

da vincoli di locazione.

CAPITOLO 6) VALUTAZIONE POTENZIALE DI MERCATO - VALORE DI VEN-

DITA GIUDIZIARIA

L'Esperto al fine della VALUTAZIONE POTENZIALE DI MERCATO riferito alla data odierna del compendio immobiliare produttivo in capo per la quota intera (1/1)

ha dappri-

ma provveduto a costituire due Lotti autonomi ed indipendenti fra loro e ciò al fine di una loro migliore commerciabilità, così composti:

Lotto 1 – quota intera Opificio ubicato in Cassano Magnago con accesso da Via Bonicalza n. 154 – fg. 19 mappale 12296 sub. 9 C.F., porzione di corte BCNC mappale 12296 sub. 5 C.F., porzione mappale 12296 fg. log. 9 C.T.;

Lotto 2 – quota intera Opificio ubicato in Cassano Magnago con accesso, carico e scarico da Via Gasparoli n. 197 –fg. 19 mappale 11562 sub. 15 CF, mappale 11562 sub. 16 graffato al mappale 11989 CF, fg log. 9 mappali 11989 – 11991 – 11990 -11986 – 11981 C.T.

Per una immediata identificazione si unisce alla presente doc. 36 ingrandi-

mento foto aerea tratta da Google Earth con evidenziato in colore rosso del LOTTO 1 ed in colore verde del LOTTO 2.

Al riguardo, sulla scorta delle risultanze emerse nel corso della fase istruttoria svolta ed in precedenza nonché in forza delle indagini di mercato condotte, utilizzando il criterio di valutazione sintetico-comparativo, ha tenuto conto dei seguenti elementi:

1) consistenza immobiliare delle porzioni immobiliari come nello stato di fatto visionato nel corso della ricognizione del 21/03/2018 e 22/06/2021 e riportato nei rilievi fotografici allegati **docc. 2-3** e nelle schede planimetriche allegate **docc. 15-18-22-24**;

2) superfici commerciali come da prospetti di calcolo riportati nel paragrafo CONSISTENZA IMMOBILI del precedente Capitolo 5) a cui si rimanda;

3) ubicazione del compendio immobiliare nella zona industriale a sud nel contesto del tessuto urbano di Cassano Magnago, ben servita ed urbanizzata;

4) libertà del compendio immobiliare

5) in merito al grado di conservazione e manutenzione delle porzioni immobiliari lo stesso è da ritenersi mediocre

6) mancanza dei certificati di conformità dei singoli impianti tecnologici (elettrico-gas-idro/termo/sanitario, antincendio, ecc.), delle certificazioni A.P.E., della certificazione impianto messa a terra, delle certificazioni di conformità delle celle frigorifere installate nelle porzioni U.3 e U.4 e

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

delle macchine/condizionatori collegati agli impianti di raffrescamento

degli uffici installate in facciata di est, dei libretti caldaia e del certificato

di prevenzione incendi;

7) indagini di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche intrin-

seche ed estrinseche rispetto a quello oggetto di perizia, mediante la

consultazione:

➤ delle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare "OMI" – 2° semestre 2021 (**doc. 37**) che prevede

per capannoni industriali in normali condizioni un minimo di €

400/mq ed un massimo di € 600/mq, con una media di €

500/mq. a cui applicando un coefficiente di degrado -15% si ot-

tiene un valore di € 425,00 a metro quadrato;

➤ agenzia immobiliari ed inserzioni di vendita Internet, riscontran-

do che vi è una forte flessione del mercato attivo di compraven-

dita per beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene allo stato dell'istruttoria, a proprio

giudizio, che la

VALUTAZIONE POTENZIALE DI MERCATO del LOTTO 1

quota intera Opificio ubicato in Cassano Magnago con accesso da Via Bonicalza n. 154

– fg. 19 mappale 12296 sub. 9 C.F., porzione di corte BCNC mappale 12296 sub. 5 C.F.,

porzione mappale 12296 fg. log. 9 C.T.;

sia la seguente:

Unità U.2 (mappale 12296 sub. 9)

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE a misura grafica	COEFF.	SUPERFICIE ragguagliata
-------	--------------	-----------------------------------	--------	----------------------------

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

Terra	Deposito/uffici	1.160,00mq	1.00	1.160,00 mq
Terra	Soppalco	168,00 mq	0.30	50,40 mq
Primo	Uffici	240,00 mq	1.00	240,00 mq
Interrato	Sgombero	240,00 mq	0.30	72,00 mq
Terra	Area esterna	1.270,00 mq	0.15	190,50 mq
Totale				1.712,90 mq
Se&o				

Superficie commerciale mq. 1712,90 x € 425,00/mq = € 727.982,50

Area scoperta pertinenziale, comodi, allacciamenti e

recinzioni: a corpo € 70.000,00**Totale** € **797.982,50****A DEDURRE**

1) - preventivo di spesa per la redazione della pratica di

variazione catastale DOCFA al Catasto Fabbricati dell'ela-

borato planimetrico da protocollarsi avanti l'Agenzia del-

le Entrate di Varese – Territorio – per esatta identifica-

zione dell'unità immobiliare mappale 12296 sub. 9 nel-

l'elaborato ed aggiornamento identificazione grafica

dei subalterni (in quanto all'attualità non è riportato

il sub. 9 derivato dall'intervenuta soppressione del sub. 8) € - 3.000,00

2) - preventivo di spesa per lavori edili di tamponamento

dei vani porta esistenti nel capannone, nell'ufficio a

piano primo e nel cantinato che consentono l'accesso

nell'attiguo capannone U.1 di proprietà di terzi,

nonchè realizzazione del servizio igienico a piano primo

della palazzina uffici, compreso demolizione e

smaltimento della tettoia prefabbricata esterna

con telo plasticato (lato nord-ovest) così da riportare

la situazione dei luoghi conforme a quanto raffi-

gurato nella scheda planimetrica catastale mapp.

12296 sub. 9, compreso preventivo per

redazione pratica edilizia da presentare al Comune

di Cassano Magnago

€ - 35.000,00

3) - preventivo di spesa per la verifica, rimozione e smalti-

mento manto di copertura in eternit e rifacimento con

nuovo materiale idoneo, in conformità alle norme di legge

e previo inoltro di denuncia all'ATS competente per

territorio e redazione pratica edilizia al Comune di

Cassano Magnago previo inoltro di denuncia all'ATS

competente per territorio e redazione pratica edilizia

al Comune

€ - 45.000,00

4) preventivo di spesa per rimozione e smaltimento

container "ricevimento"

€ - 7.500,00

5) preventivo per acquisizione certificati di conformità

impianti tecnologici esistenti

€ - 20.000,00

Totale valutazione potenziale

€ 687.482,50

SE&O

che per comodità si arrotondano in **€ 687.500,00** diconsi euro seicentoot-

tantasettemila cinquecento virgola zero zero.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

STUDIO TECNICO ALBERTI
 Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)
 Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

L'Esperto in merito all'applicazione di ***"abbattimento forfettario del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziarie"*** come richiesto nel quesito per le perizie giudiziarie in ambito di esecuzione immobiliare espone quanto segue:

Valore potenziale di mercato	€ 687.500,00
Abbattimento forfettario del -20% per assenza di garanzia	
(€ 687.500,00 x coeff. – 20%)	€ -137.500,00
Totale valore di realizzo	€ 550.000,00

diconsi euro cinquecentocinquantamila virgola zero zero.

RIEPILOGO VALUTAZIONI LOTTO 1

Valore potenziale di mercato	Euro 687.500,00
Valore di vendita giudiziarie	Euro 550.000,00

VALUTAZIONE POTENZIALE DI MERCATO del LOTTO 2

quota intera Opificio ubicato in Cassano Magnago con accesso, carico e scarico da Via Gasparoli n. 197 –fg. 19 mappale 11562 sub. 15 CF, mappale 11562 sub. 16 graffato al mappale 11989 CF, fg log. 9 mappali 11989 – 11991 – 11990 -11986 – 11981 C.T.

sia la seguente:

Unità U.3 (mappale 11562 sub 15)

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE a misura grafica	COEFF.	SUPERFICIE ragguagliata
-------	--------------	-----------------------------	--------	-------------------------

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

Terra	Deposito/uffici	300,00mq	1.00	300,00 mq
Primo	Uffici	19,50 mq	1.00	19,50 mq
Terra	Tettoia aperta comune unità 3-unità 4	131,00 mq	0.50	65,50 mq
Totale				385,60 mq
Se&o				

Unità 4 (mappale 11562 sub. 16 graffato al mappale 11989)

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFF.	SUPERFICIE RAGG.
Terra	Deposito/uffici	200,00mq	1.00	200,00 mq
Primo	Uffici	27,00 mq	1.00	27,00 mq
Terra	Tettoia aperta comune unità 3-unità 4	142,00 mq	0.30	42,60 mq
Totale				269,60 mq
Se&o				

Superficie commerciale:

mq. (385,60 + 269,60) = mq. 655,20 x € 425,00/mq = € 278.460,00

Area scoperta pertinenziale, comodi, allacciamenti e

recinzioni: a corpo € 30.000,00

Totale € 308.460,00A DEDURRE

1) - preventivo di spesa per la redazione della pratica di Tipo

Mappale da protocollarsi all'Agenzia delle Entrate di Varese

Territorio servizio catastale per esatta identificazione

geometrica al C.T. dell'immobile al mappale 11562 sub 15 CF € - 4.000,00

2) - preventivo di spesa per la rimozione e smaltimento

n. 3 celle frigorifere € - 20.000,00

3) preventivo per acquisizione certificati di conformità

impianti tecnologici esistenti	€ - 12.500,00
--------------------------------	---------------

Totale valutazione potenziale	€ 271.960,00
--------------------------------------	---------------------

SE&O

che per comodità si arrotondano in **€ 272.000,00** diconsi euro duecentoset-
tantaduemila virgola zero zero.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

L'Esperto in merito all'applicazione di ***"abbattimento forfettario del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziaria"*** come richiesto nel quesito per le perizie giudiziarie in ambito di esecuzione immobiliare espone quanto segue:

Valore potenziale di mercato	€ 272.000,00
------------------------------	--------------

Abbattimento forfettario del -20% per assenza di garanzia

= (€ 272.000,00 x coeff. – 20%)	€ - 54.400,00
---------------------------------	---------------

Totale valore di realizzo	€ 217.600,00
----------------------------------	---------------------

diconsi euro duecentodiciassettemila seicento virgola zero zero.

RIEPILOGO VALUTAZIONI LOTTO 2

Valore potenziale di mercato	<u>Euro 272.000,00</u>
------------------------------	------------------------

Valore di vendita giudiziaria	<u>Euro 217.600,00</u>
-------------------------------	------------------------

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

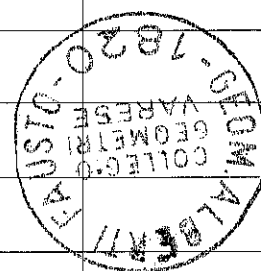
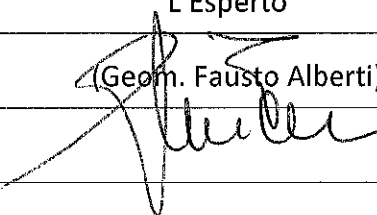
Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu - Pec fausto.alberti@geoec.it

Con osservanza.

Busto Arsizio, lì 30/03/2022.

L'Esperto

(Geom. Fausto Alberti)



Allegati n. 37:

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it

STUDIO TECNICO ALBERTI

Via F.lli D'Italia n. 7 - 21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331/621.204 - E-mail fausto.alberti@studioalberti.eu – Pec fausto.alberti@geoec.it