



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 369/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Comune di Marnate

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DR.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:

G. I. V. G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. GIOVANNI PRAMMA**

CF:PRMGNN63T31B300R  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8  
telefono: 0331633254  
email: info@studiopramma.it  
PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
369/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno industriale a MARNATE via Sandro Pertini, della superficie commerciale di **11.081,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di ampio appezzamento di terreno (superficie catastale da visure mq. 11081) ubicato all'estrema periferia di Marnate, in aderenza a lotti industriali / artigianali già edificati, delle dimensioni indicative medie (rilevate a misura grafica dalla mappa catastale NCT) di mt. 173 x 63 circa. Si precisa che non si è proceduto a rilievi celerimetrici e le consistenze quindi, come anzi accennato, sono state desunte semplicemente dai dati catastali e pertanto con tutte le ovvie e conseguenti possibili riserve.

Alla data del sopralluogo (febbraio 2024) lo stesso è risultato inutilizzato ed incolto.

Da verifiche sommarie emergerebbe che una piccola porzione del detto compendio (presumibilmente il mapp. 4515 di Ha 00.01.16) risulterebbe materialmente annessa alla proprietà confinante, racchiuso da recinzione di probabile vetusta realizzazione.

Da una visione del bene, nonché anche da raffronti fotografici riferiti al portale Google Maps (street view) con riferimento ad anni precedenti, lo scrivente perito ha rilevato che la quota originaria del terreno potrebbe essere stata innalzata / modificata con "presunto" avvenuto deposito di terra di riporto. Terreno questo per il quale non si è in possesso di alcun elemento / documento riferibile alla eventuale precisa tipologia (se trattasi di terreno di coltura o altro). Conseguentemente a ciò' il sottoscritto ha inoltrato istanza al sig. Giudice al fine di avere eventuali direttive nel merito (".... Premesso .... che dall' analisi della documentazione fotografica reperita su Google Maps - Street View (anno 2011) e dal conseguente raffronto della stessa con l' attuale stato dei luoghi, emergerebbe che l' esistente quota del terreno risulterebbe considerevolmente innalzata (di circa m. 1.00) rispetto all' originaria; che, pertanto, tale aspetto si reputa debba essere verificato / approfondito e ciò' al fine di accertare - per quanto possibile - che l' avvenuto / deposito di materiale non costituisca possibili problematiche correlabili ad interventi di bonifica dell' area, con conseguenti oneri / costi; .... FA ISTANZA all' Ill.mo Sig. Giudice onde avere direttive nel merito e cioè se intraprendere le dette prime verifiche o - viceversa - se completare la perizia dando atto di tutto ciò' ed inserendo tutte le riserve del caso, con ovvia manleva dello scrivente ....") e - per tale motivo - il giorno 10.04.2024 si è tenuta udienza alla presenza anche del tecnico comunale. Quest' ultimo - a mezzo del legale precedente - ha depositato (per conto del Comune di Marnate) una relazione datata 04.04.2024 (alla quale si rimanda per eventuali ulteriori dettagli ed allegati), che riporta testualmente: ".... Con riferimento alla Vs. mail pervenuta in data 28/03/2024, relativa alle rilevazioni avanzate dal perito estimatore circa la presenza di terre depositate sugli immobili di proprietà della ██████████ ██████████ a seguito dell' esecuzione immobiliare RGE 369/2023, si espone quanto segue. Premesso che lo scrivente presta servizio in questo Comune dal 2018 e pertanto non possiede dati

conoscitivi diretti in merito a quanto riscontrato dal perito estimatore, cio' nonostante a seguito di indagine presso gli atti d'ufficio e tramite memorie verbali di colleghi e ditte operanti sul territorio, ha potuto relazionare quanto di seguito riportato. I mappali oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 1) hanno avuto fino al 2009, anno di assenso della Super DIA n. 103/2009 intestata alla società ██████████ destinazione agricola / boschiva come evidenziato dalla ripresa aerea del 1998 allegata alla presente (allegato 2). Nel 2005 a seguito dell' approvazione della Variante Generale dell' allora PRG gli immobili sono stati inseriti in zona edificabile produttiva (allegato 3) pur rimanendo di fatto per qualche anno ancora con uso agricolo / boschivo tant'è che dall' aerofotogrammetria del 2008 non compariva ancora nessuna attività edificatoria ma solamente prato e qualche alberatura (allegato 4). Nel 2009 sono state rilasciate due pratiche edilizie, una per la realizzazione di una serie di edifici produttivi siti a ovest degli immobili di ██████████ ovvero la sopracitata DIA 103/2009 e una per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della nuova strada, denominata poi Via Pertini, autorizzata con il Permesso di Costruire n. 66/2009, realizzata solo in parte fino al confine con gli immobili in questione (allegato 5). Dopo aver ricostruito quanto sopra, dall' analisi dell' aerofotogrammetria approvata dal Comune di Marnate nel 2008, ovvero prima dell' inizio dell' attività edificatoria, si evince che la quota media dei terreni di ██████████ risultava già superiore di circa 32 cm. rispetto alla quota media dell' allora strada consorziale divenuta poi Via Pertini e considerato che l' angolo nord-est degli immobili in questione risultava addirittura superiore di circa 47 cm. rispetto all' angolo sud-ovest, si presume quindi che le terre rilevate siano state depositate per consentire un livellamento e riempimento dei terreni di ██████████ per la futura edificazione. Durante i lavori di costruzione dei capannoni di ██████████ e la predisposizione del tracciato della nuova strada e dei relativi parcheggi pubblici, considerato che l' amministratore era lo stesso di ██████████ le terre di scolturamento superficiale sia dei mappali di ██████████ che della strada e dei parcheggi sono state depositate sui terreni di ██████████ in attesa di essere poi riutilizzate per la successiva edificazione sui mappali in parola. Dato atto che poi ██████████ non ha piu' costruito e il tracciato stradale è stato realizzato solo in parte, le terre di scolturamento sono rimaste giacenti sul terreno di ██████████ mentre le terre sabbiose e ghiaiose di profondità sono state smaltite presso la Cava Holcim per 2500 mc, tramite apposito piano scavi allegato alla DIA e pervenuto al protocollo Comunale n. 3867 del 08/03/2010. Si evidenzia che la normativa sulle terre e rocce da scavo ovvero il Decreto del Presidente della Repubblica del 13 giugno 2017 n. 120 con cui è stato approvato il Regolamento recante la Disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell' art. 8 del DL n. 133/2014 che ha abrogato la precedente normativa (DM n. 161/2012, art. 184 - bis, comma 2-bis, del DLGS n. 152/2006 e artt. 41, comma 2 e 41-bis del DL n. 69/2013), disciplina la materia a far data dal 2012 ovvero successivamente all' esecuzione dei lavori. Ai tempi della costruzione vigeva l' art. 186 (allegato 6 ora abrogato) del DLGS 152/2006 e il DLGS 4/2008 e il primo comma dell' art. 186 consentiva il riutilizzo in loco per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e

rilevati. A giudizio dello scrivente trattandosi di terre provenienti da terreni agricoli e depositate su altrettanti terreni agricolo / boschivi e rilevato che la provenienza delle terre non ha mai avuto influenze antropiche fino alla data di deposito avvenuto tra gli anni 2009 e 2011, si puo' ritenere che dette terre pur rientrando nella disciplina delle terre e rocce da scavo sopra richiamata, sono annoverabili quali "sottoprodotti" ex art. 4 DPR 120/2017 ovvero materiale da utilizzarsi per reinterri, riempimenti, rimodellazioni, rilevati, ecc.....". Sulla scorta di tutto quanto sopra, alla luce di quanto relazionato dal tecnico succitato e da quanto emerso nel corso dell' udienza sopra indicata si potrebbe ipotizzare quindi che i terreni in oggetto non siano interessati da possibili problematiche connesse a bonifiche / smaltimenti: fattispecie questa pero' per la quale il sottoscritto non puo' ovviamente dare certezza nel merito e per il cui contesto il futuro acquirente dovra' essere pienamente consapevole manlevando lo scrivente da qualsivoglia futura responsabilita' in tal senso.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4515 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor Cl.3, superficie 116, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920: territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.  
Il mapp. 4515 di mq. 116 catastali, come descritto nei paragrafi riguardanti la Descrizione e le Consistenze, risulterebbe materialmente annesso alla proprietà confinante (proprietà di terzi) e cio' - presumibilmente - da diversi anni.
- foglio 15 particella 4914 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. Cl.2 , superficie 2357, reddito agrario 12,17 €, reddito dominicale 12,78 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920: territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.
- foglio 15 particella 4916 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. Cl.2, superficie 2978, reddito agrario 15,38 €, reddito dominicale 16,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920: territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.
- foglio 15 particella 4918 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. Cl.2, superficie 3074, reddito agrario 15,88 €, reddito dominicale 16,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920: territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.
- foglio 15 particella 4920 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. Cl.3, superficie 2556, reddito agrario 10,56 €, reddito dominicale 11,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920: territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia Il terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

---

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.081,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 450.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 427.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 427.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/05/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2010 a firma di dr. Martino Lupinacci ai nn. 86278/14648 di repertorio, iscritta il 03/06/2010 a Milano 2 ai nn. 69721/16308, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 6.500.000,00.

Importo capitale: Euro 3.250.000,00.

Durata ipoteca: anni 10.

Tale ipoteca colpisce i \* mapp. 4914 di Ha 00.27.20 \* mapp. 4916 di Ha 00.27.80 \* mapp. 4918 di Ha 00.28.50 \* mapp. 4920 di Ha 00.25.50 particelle queste che sono state poi variate di consistenza. Sussistono poi: \* annotamento ipotecario n. 99280/17178 del 30.07.2010 per erogazione parziale; \* annotamento ipotecario n. 628/278 del 05.01.2021 per cessione dell' ipoteca.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/12/2013 a firma di tribunale Amministrativo Regionale ai nn. 2068 di repertorio, iscritta il 01/06/2022 a Milano 2 ai nn. 78604/15401, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 217.464,40.

Importo capitale: Euro 217.464,40.

Tale ipoteca colpisce i: \* mapp. 4515 di Ha 00.01.16 \* mapp. 4914 di Ha 00.23.57 \* mapp. 4916 di Ha 00.29.78 \* mapp. 4918 di Ha 00.30.74 \* mapp. 4920 di Ha 00.25.56

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/06/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio (VA) ai nn. 6516 di repertorio, trascritta il 19/07/2017 a Milano 2 ai nn. 89773/57845, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Tale pignoramento colpisce i: \* mapp. 4515 di Ha 00.01.16 \* mapp. 4914 di Ha 00.27.20 \* mapp. 4916 di Ha 00.27.80 \* mapp. 4918 di Ha 00.28.50 \* mapp. 4920 di Ha 00.25.50 Particelle queste che sono state poi variate di consistenza.

pignoramento, stipulata il 18/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio (VA) ai nn. 6466 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Milano 2 ai nn. 152637/106676, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Tale pignoramento colpisce i: \* mapp. 4515 di Ha 00.01.16 \* mapp. 4914 di Ha 00.23.57 \* mapp. 4916 di Ha 00.29.78 \* mapp. 4918 di Ha 00.30.74 \* mapp. 4920 di Ha 00.25.56

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

decreto di ammissione concordato preventivo, stipulata il 21/03/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 18/2018 di repertorio, trascritta il 21/05/2019 a Milano 2 ai nn. 63560/41553, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Tale formalità colpisce i: \* mapp. 4515 di Ha 00.01.16 \* mapp. 4914 di Ha 00.27.20 \* mapp. 4916 di Ha 00.27.80 \* mapp. 4918 di Ha 00.28.50 \* mapp. 4920 di Ha 00.25.50 Particelle queste che sono state poi variate di consistenza.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussistono inoltre:

- **Convenzione edilizia** n. 85734/14293 di rep. del 24.09.2009, a rogito dr. Martino Lupinacci, trascritta alla Milano 2 in data 09.10.2009 al n. 133331/83852 tra il Comune di Marnate e la [REDACTED] (documento al quale si rimanda per tutte le eventuali delucidazioni, patti, vincoli, ecc.);

- **Integrazione / modifica di convenzione edilizia** (per attuazione Piano Particolareggiato) n. 86859/15034 di rep. del 01.02.2011, a rogito dr. Martino Lupinacci, trascritta alla Milano 2 in data 15.02.2011 al n. 17163/10268 tra il Comune di Marnate e [REDACTED] (documento al quale si rimanda per tutte le eventuali delucidazioni, patti, vincoli, ecc.);

- **atto di trasferimento sede sociale** n. 6740/2986 di rep. del 24.07.2014, a rogito dr. Giancarlo Postiglione, trascritto alla Milano 2 in data 04.08.2014 al n. 75063/52278.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2008),

con atto stipulato il 30/09/2008 a firma di dr.ssa Susanna Farioli ai nn. 9651/5364 di repertorio, trascritto il 09/10/2008 a Milano 2 ai nn. 148076/94013.

Con tale atto [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] mapp. 4514 di Ha 00.26.54 (particella questa che ha poi generato il mapp. 4920 di Ha 00.25.56) e mapp. 4515 di Ha 00.01.16. Provenienza (ante ventennio) (dati desunti dalla Certificazione notarile): \* atto di compravendita n. 179638 di rep. del 04.05.1960, a rogito dr. G.Mapelli, registrato in Busto Arsizio (VA) il 11.05.1960 al n. 2043 vol. 131 e trascritto a Milano il 23.05.1960 al n. 23662/18922; \* atto di fusione n. 65434 di rep. del 21.02.1990, a rogito dr. Mario Fugazzola, registrato in Legnano (MI) il 08.03.1990 al n. 350 serie 1 e trascritto alla Milano 2 in data 30.05.1990 al n. 44425/31932; \* atto di trasformazione denominazione societaria n. 124134 di rep. del 17.06.1997, a rogito dr. Mario Fugazzola, trascritto alla Milano 2 in data 09.09.1997 al n. 67173/49657; \* atto di assegnazione n. 70287 di rep. del 05.05.1998, a rogito dr. Mario Lainati, trascritto alla Milano 2 in data 13.05.1998 al n. 36968/27090.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2009), con atto stipulato il 03/02/2009 a firma di dr. Martino Lupinacci ai nn. 85205/13929 di repertorio, trascritto il 13/02/2009 a Milano 2 ai nn. 14119/7758.

Con tale atto [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] il mapp. 3099 di Ha 00.29.40 (particella questa che ha poi generato parte del mapp. 4916 di Ha 00.29.78). Provenienza (ante ventennio) (dati desunti dalla Certificazione notarile): atto di donazione / divisione / vendita n. 12181 di rep. del 24.12.1973, a rogito dr. Francesco Novara, registrato in Legnano (MI) il 29.12.1973 al n. 3197.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2009), con atto stipulato il 03/02/2009 a firma di dr. Martino Lupinacci ai nn. 85204/13928 di repertorio, trascritto il 13/02/2009 a Milano 2 ai nn. 14118/7757.

Con tale atto [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] il mapp. 3100 di Ha 00.29.60 (particella questa che ha poi generato il mapp. 4918 di Ha 00.30.74). Provenienza (ante ventennio) (dati desunti dalla Certificazione notarile): \* testamento olografo di [REDACTED] pubblicato in data 11.05.1998 al n. 128980 di rep., a rogito dr. Mario Fugazzola, trascritto alla Milano 2 in data 06.06.1998 al n. 4412/32324; \* accettazione di eredità n. 128981 di rep. del 11.05.1998, a rogito dr. Mario Fugazzola, trascritta alla Milano 2 in data 09.06.1998 al n. 45003/32813; \* successione in morte di [REDACTED] deceduto il 09.12.1997, denuncia n. 42 vol. 476 registrata in Busto Arsizio (VA), trascritta alla Milano 2 in data 26.08.1998 al n. 69962/50461.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2009), con atto stipulato il 04/02/2009 a firma di dr. Martino Lupinacci ai nn. 85212/13935 di repertorio, trascritto il 20/02/2009 a Milano 2 ai nn. 18003/10284.

Con tale atto [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] il mapp. 415 di Ha 00.29.40 (particella questa che ha poi generato il mapp. 4914 di Ha 00.23.57). Provenienza (ante ventennio) (dati desunti dalla Certificazione notarile): atto di donazione / divisione / vendita n. 12181 di rep. del 24.12.1973, a rogito dr. Francesco Novara, registrato in Legnano (MI) il 29.12.1973 al n. 3197 e trascritto alla Milano 2 in data 11.01.1974 ai nn. 3174 / 2852.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che in data 16.04.2024 lo scrivente perito ha inoltrato al Comune di Marnate (VA) richiesta riguardante "..... In relazione alla posizione in oggetto ....., con specifico riferimento alla Convenzione n. 85734 di rep. del 24.09.2009 ... per richiederVi quanto segue:

- se la detta convenzione risulti tuttora attiva e - nel caso - sino a che data, o - viceversa - se la stessa sia decaduta (in tal caso le relative conseguente / obblighi per una futura edificazione);

- se vi siano crediti a favore del Comune con riferimento alla succitata Convenzione e - nel caso - il relativo ammontare (in particolare se tali eventuali somme siano da corrispondersi dal futuro nuovo acquirente);

- eventuali ulteriori dati / elementi utili ai fini della procedura e quindi della vendita ...."; conseguentemente a cio' l' Ufficio - in data 17.04.2024 - ha così relazionato ".... con riferimento alla Vs. richiesta relativa alla posizione del compendio immobiliare di [REDACTED] si precisa quanto segue: A seguito della sentenza TAR Lombardia Milano n. 878/2014 la [REDACTED] è stata condannata al risarcimento per € 243.278,32 oltre interessi e spese successive, quale somma pro-quota per esecuzione di opere di urbanizzazione afferenti l' ambito AS-D4. Allo stato la convenzione risulta scaduta e le opere di urbanizzazione sono state quasi completamente ultimate. La capacità edificatoria dei lotti risulta realizzabile con i limiti quantitativi per ogni singolo lotto, imposti dalla convenzione allegata.....".

**Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha ulteriormente contattato parte creditrice la quale ha riferito che qualora la cifra sopra indicata non venisse recuperata con la presente procedura esecutiva (o venisse recuperata solo in parte), la stessa (o la parte residuale) verrà posta a carico del futuro acquirente.**

Per tutti i vari dettagli, parametri, vincoli, oneri, possibilità edificatorie, ecc. sarà compito del futuro acquirente, prima dell' eventuale assegnazione, confrontarsi con gli uffici preposti al fine di avere una situazione aggiornata ed esaustiva.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Attività edificatoria in itinere, all' interno dell' ambito "AS aree di nuova edificazione previa redazione di Piano esecutivo" in zona omogenea "D3" con il progressivo n. 4. Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marnate (VA) in data 15.04.2024 riporta testualmente: "..... visto il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del CC n. 2 del 25.01.2013 e pubblicato su BURL in data 08.05.2013; vista la variante all' apparato normativa al Piano delle Regole del PGT adottata con deliberazione del CC n. 24 del 06.08.2018 e approvata con deliberazione del CC n. 33 del 29.10.2018, pubblicato sul BURL in data 07.07.2021; vista la variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT adottata con deliberazione del CC n. 1 del 09.02.2019 e approvata con deliberazione del CC n. 11 del 30.04.2019, pubblicata sul BURL in data 07.07.2021; sulle risultanze degli atti d' ufficio; certifica che i terreni siti in Marnate Via Landini, distinti nelle mappe del Catasto terreni con i n. 4515-4914-4916-4918-4920, foglio 15, Marnate, sono classificati nel PGT approvato come sopra, in zona "attività edificatoria in itinere", all' interno dell' ambito "AS aree di nuova edificazione previa redazione di Piano Esecutivo" in zona omogenea "D3" con il progressivo n. 4. La convenzione è stata stipulata in data 24.09.2009 n. 85734/14293 rep. a rogito dr. Martino Lupinacci, registrata a Busto Arsizio in data 08.10.2009 al n. 5802 serie 1T, e successiva integrazione e modifica in data 01.02.2011 n. 86859/15034 di rep. a rogito dr. Martino Lupinacci, registrata a Busto Arsizio in data 14.02.2011 al n. 911 mod. 1T. Le prescrizioni per l' intero ambito "AS/D.4" sono: assoggetato a Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica; Uf max 1,0 mq./mq.; Rc

max 50% Sf; H max edifici 12,00 ml. dal colmo stradale; H max impianti tecnologici 15 ml. se giustificati da particolari lavorazioni; distanze dai confini 7,50 ml.; area per servizi collettivi mq. 18075,00 .....". Si rimanda pertanto agli Strumenti Urbanistici vigenti e/o Adottati precisando che il futuro acquirente dovrà verificare personalmente - prima dell' acquisizione - tutti i vari parametri, destinazione, vincoli, gravami, oneri, possibilità edificatorie, ecc.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARNATE VIA SANDRO PERTINI

### TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno industriale** a MARNATE via Sandro Pertini, della superficie commerciale di **11.081,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di ampio appezzamento di terreno (superficie catastale da visure mq. 11081) ubicato all'estrema periferia di Marnate, in aderenza a lotti industriali / artigianali già edificati, delle dimensioni indicative medie (**rilevate a misura grafica dalla mappa catastale NCT**) di mt. 173 x 63 circa. Si precisa che non si è proceduto a rilievi celerimetrici e le consistenze quindi, come anzi accennato, sono state desunte semplicemente dai dati catastali e pertanto con tutte le ovvie e conseguenti possibili riserve.

Alla data del sopralluogo (febbraio 2024) lo stesso è risultato inutilizzato ed incolto.

Da verifiche sommarie emergerebbe che una piccola porzione del detto compendio (presumibilmente il mapp. 4515 di Ha 00.01.16) risulterebbe materialmente annessa alla proprietà confinante, racchiuso da recinzione di probabile vetusta realizzazione.

Da una visione del bene, nonchè anche da raffronti fotografici riferiti al portale Google Maps (street view) con riferimento ad anni precedenti, lo scrivente perito ha rilevato che la quota originaria del terreno potrebbe essere stata innalzata / modificata con "presunto" avvenuto deposito di terra di riporto. Terreno questo per il quale non si è in possesso di alcun elemento / documento riferibile alla eventuale precisa tipologia (se trattasi di terreno di coltura o altro). Conseguentemente a ciò il sottoscritto ha inoltrato istanza al sig. Giudice al fine di avere eventuali direttive nel merito (".... Premesso .... che dall' analisi della documentazione fotografica reperita su Google Maps - Street View (anno 2011) e dal conseguente raffronto della stessa con l' attuale stato dei luoghi, emergerebbe che l' esistente quota del terreno risulterebbe considerevolmente innalzata (di circa m. 1.00) rispetto all' originaria; che, pertanto, tale aspetto si reputa debba essere verificato / approfondito e ciò al fine di accertare - per quanto possibile -

che l' avvenuto / deposito di materiale non costituisca possibili problematiche correlabili ad interventi di bonifica dell' area, con conseguenti oneri / costi; .... FA ISTANZA all' Ill.mo Sig. Giudice onde avere direttive nel merito e cioè se intraprendere le dette prime verifiche o - viceversa - se completare la perizia dando atto di tutto cio' ed inserendo tutte le riserve del caso, con ovvia manleva dello scrivente ....") e - per tale motivo - il giorno 10.04.2024 si è tenuta udienza alla presenza anche del tecnico comunale. Quest' ultimo - a mezzo del legale procedente - ha depositato (per conto del Comune di Marnate) una relazione datata 04.04.2024 (alla quale si rimanda per eventuali ulteriori dettagli ed allegati), che riporta testualmente: "... Con riferimento alla Vs. mail pervenuta in data 28/03/2024, relativa alle rilevazioni avanzate dal perito estimatore circa la presenza di terre depositate sugli immobili di proprietà della [REDACTED] a seguito dell' esecuzione immobiliare RGE 369/2023, si espone quanto segue. Premesso che lo scrivente presta servizio in questo Comune dal 2018 e pertanto non possiede dati conoscitivi diretti in merito a quanto riscontrato dal perito estimatore, cio' nonostante a seguito di indagine presso gli atti d' ufficio e tramite memorie verbali di colleghi e ditte operanti sul territorio, ha potuto relazionare quanto di seguito riportato. I mappali oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 1) hanno avuto fino al 2009, anno di assenso della Super DIA n. 103/2009 intestata alla [REDACTED] destinazione agricola / boschiva come evidenziato dalla ripresa aerea del 1998 allegata alla presente (allegato 2). Nel 2005 a seguito dell' approvazione della Variante Generale dell' allora PRG gli immobili sono stati inseriti in zona edificabile produttiva (allegato 3) pur rimanendo di fatto per qualche anno ancora con uso agricolo / boschivo tant'è che dall' aerofotogrammetria del 2008 non compariva ancora nessuna attività edificatoria ma solamente prato e qualche alberatura (allegato 4). Nel 2009 sono state rilasciate due pratiche edilizie, una per la realizzazione di una serie di edifici produttivi siti a ovest degli immobili di [REDACTED] ovvero la sopracitata DIA 103/2009 e una per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della nuova strada, denominata poi Via Pertini, autorizzata con il Permesso di Costruire n. 66/2009, realizzata solo in parte fino al confine con gli immobili in questione (allegato 5). Dopo aver ricostruito quanto sopra, dall' analisi dell' aerofotogrammetria approvata dal Comune di Marnate nel 2008, ovvero prima dell' inizio dell' attività edificatoria, si evince che la quota media dei terreni di [REDACTED] risultava già superiore di circa 32 cm. rispetto alla quota media dell' allora strada consorziale divenuta poi Via Pertini e considerato che l' angolo nord-est degli immobili in questione risultava addirittura superiore di circa 47 cm. rispetto all' angolo sud-ovest, si presume quindi che le terre rilevate siano state depositate per consentire un livellamento e riempimento dei terreni di [REDACTED] per la futura edificazione. Durante i lavori di costruzione dei capannoni di [REDACTED] e la predisposizione del tracciato della nuova strada e dei relativi parcheggi pubblici, considerato che l' amministratore era lo stesso di [REDACTED] le terre di scolturamento superficiale sia dei mappali di [REDACTED] che della strada e dei parcheggi sono state depositate sui terreni di [REDACTED] in attesa di essere poi riutilizzate per la successiva edificazione sui mappali in parola. Dato atto che poi [REDACTED] non ha piu' costruito e il tracciato stradale è stato realizzato solo in parte, le terre di

scolturamento sono rimaste giacenti sul terreno di [REDACTED] [REDACTED] mentre le terre sabbiose e ghiaiose di profondità sono state smaltite presso la Cava Holcim per 2500 mc, tramite apposito piano scavi allegato alla DIA e pervenuto al protocollo Comunale n. 3867 del 08/03/2010. Si evidenzia che la normativa sulle terre e rocce da scavo ovvero il Decreto del Presidente della Repubblica del 13 giugno 2017 n. 120 con cui è stato approvato il Regolamento recante la Disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell' art. 8 del DL n. 133/2014 che ha abrogato la precedente normativa (DM n. 161/2012, art. 184 - bis, comma 2-bis, del DLGS n. 152/2006 e artt. 41, comma 2 e 41-bis del DL n. 69/2013), disciplina la materia a far data dal 2012 ovvero successivamente all' esecuzione dei lavori. Ai tempi della costruzione vigeva l' art. 186 (allegato 6 ora abrogato) del DLGS 152/2006 e il DLGS 4/2008 e il primo comma dell' art. 186 consentiva il riutilizzo in loco per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati. A giudizio dello scrivente trattandosi di terre provenienti da terreni agricoli e depositate su altrettanti terreni agricolo / boschivi e rilevato che la provenienza delle terre non ha mai avuto influenze antropiche fino alla data di deposito avvenuto tra gli anni 2009 e 2011, si puo' ritenere che dette terre pur rientrando nella disciplina delle terre e rocce da scavo sopra richiamata, sono annoverabili quali "sottoprodotti" ex art. 4 DPR 120/2017 ovvero materiale da utilizzarsi per reinterri, riempimenti, rimodellazioni, rilevati, ecc.....". Sulla scorta di tutto quanto sopra, alla luce di quanto relazionato dal tecnico succitato e da quanto emerso nel corso dell' udienza sopra indicata si potrebbe ipotizzare quindi che i terreni in oggetto non siano interessati da possibili problematiche connesse a bonifiche / smaltimenti: fattispecie questa pero' per la quale il sottoscritto non puo' ovviamente dare certezza nel merito e per il cui contesto il futuro acquirente dovra' essere pienamente consapevole manlevando lo scrivente da qualsivoglia futura responsabilita' in tal senso.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4515 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor Cl.3, superficie 116, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920: territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.  
Il mapp. 4515 di mq. 116 catastali, come descritto nei paragrafi riguardanti la Descrizione e le Consistenze, risulterebbe materialmente annesso alla proprietà confinante (proprietà di terzi) e cio' - presumibilmente - da diversi anni.
- foglio 15 particella 4914 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. Cl.2 , superficie 2357, reddito agrario 12,17 €, reddito dominicale 12,78 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920: territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.
- foglio 15 particella 4916 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. Cl.2, superficie 2978, reddito agrario 15,38 €, reddito dominicale 16,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920: territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.
- foglio 15 particella 4918 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. Cl.2, superficie 3074, reddito agrario 15,88 €, reddito dominicale 16,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920:

territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.

- foglio 15 particella 4920 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. Cl.3, superficie 2556, reddito agrario 10,56 €, reddito dominicale 11,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in corpo dell' intero compendio mapp. 4515-4914-4916-4918-4920: territorio censuario di Gorla Minore, mapp. 2392-3325, strada vicinale - Via Pertini (mapp. 4921-4919-4917-4915), mapp. 4944.

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie catastale (mapp. 4515-1914-4916-4918-4920) (compresa la piccola porzione (presumibilmente mapp. 4515) materialmente annessa al lotto confinante in proprietà di terzi (mapp. 368 in Gorla Minore)	11.081,00	x 100 %	= 11.081,00
<b>Totale:</b>	<b>11.081,00</b>		<b>11.081,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **450.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 450.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 450.000,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dotato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
  - b) ubicazione
  - c) destinazione urbanistica
  - d) classamento catastale
  - e) morfologia
  - f) presunto grado di appetibilità sul mercato
  - g) presunto valore di mercato per immobili simili
  - h) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.
- \* \* \* \* \*

Parte integrante e sostanziale delle presente relazione sono i seguenti allegati:

- visione satellitare e ortofoto
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- documentazione ipotecaria (visure, titoli di proprietà, certificazione notarile, ecc.)
- istanza al Giudice e relazione del Comune

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Marnate (VA), agenzie: della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	11.081,00	0,00	450.000,00	450.000,00
				<b>450.000,00 €</b>	<b>450.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 450.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 22.500,00
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 427.500,00
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 427.500,00

data 08/05/2024

il tecnico incaricato  
GEOM. GIOVANNI PRAMMA