



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

63/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Elisa Tosi

CURATRICE:

dott.ssa Maria Pia Sala

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1
Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@fastwebnet.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

LOTTO 1

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 63/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a FAGNANO OLONA via Nobile 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale: foglio 18 particella 8963 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 48.693,16Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Nobile snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione del 20/12/2023 pratica n. VA0211620 in atti dal 20/12/2023 protocollo nsd n. entrate.agevst1.registro ufficiale.5348136.20/12/2023 fusione ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 211620.1/2023) Coerenze del mappale 8963 su cui è stata edificato il capannone partendo da nord e proseguendo in senso orario: area a parcheggio pubblico identificata con i mappali 9178, 9273, 9287, 9288, altra ditta identificata con il mappale 10751, via Nobile (mappali 8966 e 9170), via Magellano (mappali 9170 e 9318), altra ditta identificata con il mappale 10228, al piano primo l'immobile confina ad ovest con appartamento custode identificato con il subalterno 2

appartamento (abitazione custode) a FAGNANO OLONA via Nobile 1/3 angolo via Magellano 16, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale: foglio 18 particella 8963 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87Euro, indirizzo catastale: Via Nobile snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/11/2023 Pratica n. VA0167973 in atti dal 23/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 167973.1/2023). Coerenze a nord e ad est: porzione di fabbricato industriale (stessa ditta intestataria) identificata con il subalterno 503, a sud copertura del capannone industriale (sub 503), ad ovest prospiciente area pertinenziale della ditta identificata con il mappale 8963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.663,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.573.949,71

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.573.949,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 3.573.000,00
Data della valutazione:	21/12/23

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO 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:

Servitù di elettrodotto – cabina Enel.

Da nota di trascrizione della scrittura privata con sottoscrizione autenticata “costituzione di diritti reali a titolo oneroso” redatto dal notaio dott. Carugati Davide di Legnano (MI), in data 08/05/2012, n° rep. 104260/16365, trascritto presso Milano 2 in data 16/05/2012 ai nn° 49908/34013, si riporta quanto segue

*“Nelle premesse del trascrivendo atto (premesse, si e' precisato, da considerarsi parte integrante e sostanziale dell'atto stesso) risulta quanto segue: "che con atto ricevuto in data 15 giugno 1999 al n. 176.592/44.844 di repertorio dal notaio Giuseppe Brighina di Gallarate, debitamente registrato, e trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - servizio di pubblicità immobiliare - circoscrizione 2 - il 21 giugno 1999 ai nn. 59944/41317, la società *** DATO OSCURATO *** si è resa acquirente di un appezzamento di terreno posto in comune di Fagnano Olona, distinto nei registri di catasto terreni del predetto comune al foglio logico 9 (nove) (foglio di mappa 10 -dieci-) , con il mappale 8963 (ottomilanovecentosessantatre), al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società "**** DATO OSCURATO ****", suddetta, all'epoca con sede in Fagnano Olona, via Milazzo n. 4, dandosi atto che su parte di tale terreno successivamente, fra l'altro, è stata realizzata la cabina Enel oggetto della presente servitù; - che con assemblea di cui al verbale ricevuto in data 20 febbraio 2004 al n. 122.001/10.846 di repertorio dal notaio Gilda Corvaja Barbarito di Milano, registrato all'agenzia delle entrate di Milano 1 il 25 febbraio 2004 al n. 1446 - serie 1 - atti pubblici -, la suddetta "**** DATO OSCURATO ****", in breve "**** DATO OSCURATO ****", ha modificato la denominazione sociale in "**** DATO OSCURATO ****" o in breve "**** DATO OSCURATO ****"; - che con assemblea di cui al verbale ricevuto in data 11 aprile 2005 al n. 49.142/6.874 di repertorio dal notaio Filippo Zabban di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in Milano 20 aprile 2005 al n. 3350 - serie 1 - atti pubblici - la predetta "**** DATO OSCURATO ****", o in breve*

***** DATO OSCURATO *****, ha modificato la denominazione sociale assumendo la forma abbreviata ***** DATO OSCURATO ***** sempre con sede in ***** DATO OSCURATO *****; - che l'Enel per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali esercita in comune di Fagnano Olona un impianto per la distribuzione di energia elettrica in funzione del quale ha la necessità di collocare e mantenere nel predetto immobile di proprietà della concedente, sito nel comune di Fagnano Olona, via Nobile s.n.c., le proprie apparecchiature per la consegna e per lo smaltimento dell'energia, nonché le condutture elettriche per il collegamento di dette apparecchiature alla propria rete; - che la società ***** DATO OSCURATO *****, come sopra detto rappresentata, dichiara di intervenire al presente atto in qualità di società utilizzatrice dei predetti immobili e ciò in forza di contratto di locazione finanziaria n. 231561 stipulato in data 15 giugno 1999 con la società ***** DATO OSCURATO ***** in breve detta ***** DATO OSCURATO ***** (ora ***** DATO OSCURATO *****); - che la società ***** DATO OSCURATO ***** con sede in Fagnano Olona, come sopra detto rappresentata, nella predetta qualità di società utilizzatrice, dichiara di assumersi ogni obbligo ed onere diretto ed indiretto, derivante alla società ***** DATO OSCURATO ***** dalla sottoscrizione del presente atto ed accetta senza riserva alcuna tutti i patti e le condizioni qui contenuti."Nel trascrivendo atto le parti hanno inoltre convenuto quanto segue: "1. la concedente e la società utilizzatrice accordano ad "Enel distribuzione s.p.a." a titolo di servitù di elettrodotto:

1a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le apparecchiature per la trasformazione e lo smistamento dell'energia elettrica nel locale di proprietà della concedente, sito nel comune di Fagnano Olona, via Nobile s.n.c., attualmente ricompreso nella maggior consistenza dell'unità immobiliare censita (classamento proposto e validato ex d.m. 701/94) presso il nuovo catasto edilizio urbano - al foglio 10 (dieci) con il mappale 8963/1 (ottomilanovecentosessantatre subalterno uno) - piani terreno e primo - categoria d/1 - r.c. euro 35.000,00;

1b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire nell'immobile testé citato le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione per se' e per terzi utenti. il locale destinato a cabina elettrica ha le dimensioni di metri 4 (quattro) per metri 4,00 (quattro) ed un'altezza di metri 2,45 (due virgola quarantacinque).

2) per effetto della costituita servitù', "Enel distribuzione s.p.a." potrà inoltre infiggere, nell'immobile asservito, dispersori per l'impianto di messa a terra, secondo le norme del comitato elettrotecnico italiano.

3) l'accesso alla cabina elettrica - riservato al personale di "Enel distribuzione s.p.a." o da essa incaricato - ha luogo dalla via Nobile ed é costituito da un'apertura di metri 1,20 (uno virgola venti) per metri 2,14 (due virgola quattordici) di altezza atta al passaggio delle persone, delle apparecchiature e dei trasformatori. la concedente e la società utilizzatrice garantiscono, in qualsiasi ora, a "Enel distribuzione s.p.a.", suoi incaricati e relativi mezzi di trasporto e d'opera, l'accessibilità della cabina e delle aree percorse dalle linee elettriche di cui alla presente servitù, per tutte le operazioni od interventi ritenuti necessari alla costruzione ed esercizio degli impianti elettrici. la concedente e la società utilizzatrice si obbligano, inoltre, a non limitare in alcun modo il transito sugli immobili interessati dagli impianti elettrici di "Enel distribuzione s.p.a.", con cancelli e/o portoni, qualora per questi, "Enel distribuzione s.p.a." non possa disporre di chiave da custodire in apposita cassetta dotata di serratura unificata Enel.

4) le opere murarie costituenti il locale destinato a cabina elettrica, resteranno di proprietà della società "**** DATO OSCURATO ****", dandosi atto che la medesima curerà per il tramite della società utilizzatrice la relativa manutenzione straordinaria; mentre quella ordinaria sarà a carico di "Enel distribuzione s.p.a.". la concedente e la società utilizzatrice, nei limiti del possibile, si impegnano ad avvisare tempestivamente "Enel distribuzione s.p.a.", nel caso si manifestasse pericolo di danni alle apparecchiature elettriche installate all'interno della stessa. le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la servitù di elettrodotto, sono e restano di proprietà di "Enel distribuzione s.p.a.", la quale si riserva la facoltà di apportarvi, in qualunque momento, eventuali modifiche.

5) "Enel distribuzione s.p.a." solleva la concedente e la società utilizzatrice, a termini dell'art. 2043 del codice civile, da ogni responsabilità per eventuali danni dipendenti dall'impianto e dall'esercizio della cabina elettrica.

6) la concedente e la società utilizzatrice si impegnano a non fare o permettere cosa alcuna che possa diminuire l'uso della servitù e renderla più incomoda o quant'altro possa comportare la rimozione o lo spostamento delle apparecchiature e delle condutture elettriche.

7) la concedente e la società utilizzatrice dichiarano di essere a conoscenza degli obblighi e delle prescrizioni di cui al d.m. 29 maggio 2008 del ministero dell'ambiente " approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e relativi allegati, pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 156 del 5 luglio 2008 - supplemento ordinario n. 160. in particolare la concedente e la società utilizzatrice, con riferimento a quanto previsto all'art. 3.2 del predetto d.m. del 29 maggio 2008, relativamente all'immobile destinato a cabina elettrica, si obbligano a non utilizzare e a non consentire alcun utilizzo della fascia di rispetto, pari a metri 2,50 (due virgola cinquanta), misurati sia orizzontalmente dai muri perimetrali, sia verticalmente dalle solette, per aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, edifici ad uso sanitario e comunque per usi che comportino una permanenza non inferiore a 4 (quattro) ore, nonché ad inibire gli ulteriori utilizzi vietati dal d.m. Stesso.

8) la servitù d'elettrodotto relativa alla cabina ed alle condutture elettriche è inamovibile per espresso patto contrattuale e, pertanto, la concedente e la società utilizzatrice rinunciano ad avvalersi della facoltà di cui al quarto comma dell'art. 122 del testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici del di' 11 dicembre 1933 n. 1775.

9) la costituita servitù d'elettrodotto durerà per tutto il tempo in cui "Enel distribuzione s.p.a.", i suoi successori ed aventi causa, avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nel locale cabina. cessato l'uso per il quale e' concessa la presente servitù, il locale destinato a cabina elettrica ritornerà nella piena disponibilità della concedente e così pure le aree interessate dal transito delle linee elettriche, allorché non sia più essenziale mantenere in esercizio gli elettrodotti.

Riferito all'unità identificata con il foglio 18, mappale 8963, subalterno 1 (ora subalterno 501)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **concessione amministrativa/riscossione** attiva del 15/06/2022 a firma *** DATO OSCURATO *** ai nn. 4381/11722 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 87220/17185, a favore *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo..

Importo ipoteca: € 250.137,55

Importo capitale: € 500.275,10.

Ipoteca riferita al bene identificato con il foglio 18, mappale 8963, subalterno 501.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n. 1244 di repertorio, iscritta il 03/04/2023 a Milano 2 ai nn. 44363/7185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 88.728,01

Importo capitale: € 138.787,00.

Ipoteca riferita al bene identificato con il foglio 18, mappale 8963, subalterno 502.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/09/2022 a firma di Tribunale di Torino al n. 6338 di repertorio, iscritta il 25/07/2023 a Milano 2 ai nn. 105287/18006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 61.366,01

Importo capitale: € 100.000,00.

Ipoteca riferita ai beni identificati con il foglio 18, mappale 8963, subalterni 501, 502 e 2.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2022 a firma di Tribunale di Torino al n. 7154 di repertorio, iscritta il 25/07/2023 a Milano 2 ai nn. 105288/18007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.613,00

Importo capitale: € 20.000,00.

Ipoteca riferita ai beni identificati con il foglio 18, mappale 8963, subalterni 501, 502 e 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza apertura liquidazione giudiziale ex art. 49 C.C.I.I. del 16/08/2023 autorità emittente: Tribunale di Busto Arsizio (VA), n° rep. 7080/2023, trascritta in data 13/09/2023 ai nn. 121151/84913 presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Milano 2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Liquidazione riferita ai beni identificati con il foglio 18, mappale 8963, subalterni 501, 502, 2 e terreno identificato con foglio 9, mappale 9701. La stessa liquidazione interessa altro bene ubicato in via Milazzo n° 4.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in forza dei seguenti atti:

6.1.1. atto di compravendita a firma notaio Zambon Vittorio di Legnano (MI) redatto in data 28/09/2012 ai nn. 51278/4888, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 16/10/2012 ai nn. 102601/69406, il titolo è riferito alla porzione del fabbricato identificata con il foglio 18, particella 8963, ex subalterno 501 (primo "nucleo" del capannone, identificato originariamente con il subalterno 1), attualmente subalterno 503;

6.1.2. atto di compravendita a firma notaio Zambon Vittorio di Legnano (MI) redatto in data 05/12/2016 ai nn. 53546/5918, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 15/12/2016 ai nn. 142883/90738, il titolo è riferito alle porzioni di fabbricato identificate con il foglio 18, particella 8963, ex subalterno 502 (ampliamento capannone industriale) ed il subalterno 2 (appartamento custode), attualmente subalterno 503;

6.1.3. atto di compravendita a firma notaio Bortoluzzi Andrea di Gallarate (VA) redatto in data 23/04/2004 ai nn. 86270/7799, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 05/05/2004 ai nn. 61712/30702, il titolo è riferito al terreno identificato con l'ex foglio 9, particella 9701 (porzione di piazzale prospiciente via Nobile), attualmente facente parte di piazzale del subalterno 503.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Porzione di capannone industriale identificato con il foglio 18, particella 8963, ex subalterno 501 ora sub 503.

La porzione del fabbricato identificata con il foglio 18, particella 8963, ex subalterno 501 (derivante da subalterno 1) è

stata edificata su un terreno rientrante in un Piano di Lottizzazione attuato con convenzione delibera C.C. n° 32 del 07/04/1998 e con atto redatto dal notaio dott. Noli Alfredo di Saronno (VA) del 18/05/1998, n° 1989/272 rep., trascritto a Milano 2 il 28/05/1998 ai nn° 41863/30530.

Il succitato terreno, identificato con il foglio logico 9, di mappa 10, mappale 8963, venne acquistato dalla *** DATO OSCURATO ***, venduto da *** DATO OSCURATO ***, per la quota di 1/1, con atto di compravendita redatto dal notaio dott. Brighina Giuseppe di Gallarate (VA) n° 176592 rep., 44844 racc. del 15/06/1999, trascritto presso Milano 2 il 21/06/1999 ai nn° 59944/41317.

Il terreno era soggetto ad operazione di leasing n° 231561, locato poi finanziariamente alla *** DATO OSCURATO ***

Sul terreno verrà poi edificato il capannone industriale con C.E. n° 73/1999, identificato con foglio 18, mappale 8963, subalterno 1 (primo nucleo del capannone identificato poi con il sub. 501, ora sub 503), da parte della *** DATO OSCURATO *** venduto successivamente alla *** DATO OSCURATO *** con atto riportato al punto 6.1.1

Ampliamento di capannone industriale identificato con il foglio 18, particella 8963, ex subalterno 502 (ora subalterno 503) e appartamento custode identificato con il foglio 18, particella 8963, subalterno 2

La porzione del fabbricato identificata con il foglio 18, particella 8963, ex subalterno 502 (ampliamento capannone) e subalterno 2 (appartamento custode) è stata edificata in parte minore sul terreno identificato con il foglio 9, mappale 8963, con titolarità già esaminata ed in parte maggiore, su due terreni identificati con il foglio 9, mappali 9161 e 9169.

I due terreni vennero venduti dal *** DATO OSCURATO *** alla *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita redatto dal notaio dott. Giaccari Luciano di Varese (VA) n° 283272 rep., del 06/07/2001, trascritto presso Milano 2 il 07/08/2001 ai nn° 91136/58148.

Con successivo atto di compravendita gli stessi vennero venduti dalla *** DATO OSCURATO *** alla *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita redatto dal notaio dott. Giaccari Luciano di Varese (VA) n° 283349/2886 rep., del 13/07/2001, trascritto presso Milano 2 il 07/08/2001 ai nn° 91138/58150. I terreni erano soggetto ad operazione di leasing n° 286984, locati poi finanziariamente alla *** DATO OSCURATO ***

Sui terreni verrà poi edificato l'ampliamento del capannone industriale con C.E. n° 24/2004, identificato con foglio 18, mappale 8963, ex subalterno 502 e subalterno 2, da parte della *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, venduto successivamente alla *** DATO OSCURATO *** con atto riportato al punto 6.1.2

Terreno identificato con il foglio 9, mappale 9701 (porzione di piazzale della ditta) ora facente parte del sub 503

Il terreno rientrava nel Piano di Lottizzazione attuato con convenzione delibera C.C. n° 32 del 07/04/1998 ed è derivato da tipo di frazionamento n° 4242/2002 del 03/12/2002.

Proprietà del *** DATO OSCURATO *** derivante da atto di cessione redatto dal notaio dott. Noli Alfredo di Saronno (VA) del 18/05/1998, n° 1989/272 rep., trascritto a Milano 2 il 28/05/1998 ai nn° 41863/30530.

In data 23/04/2004 venne venduto alla *** DATO OSCURATO *** con atto riportato al punto 6.1.3.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CRONOLOGIA PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta accesso atti dello scrivente, il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Olona ha recuperato dai propri archivi le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n° 73/1999 per costruzione di capannone industriale con annessi uffici aziendali, domanda presentata in data 16/07/1999, prot. N° 14680, concessione rilasciata in data 30/04/2000 a nome *** DATO OSCURATO *** , agibilità rilasciata in data 23/07/2001, prot. N° 14352.

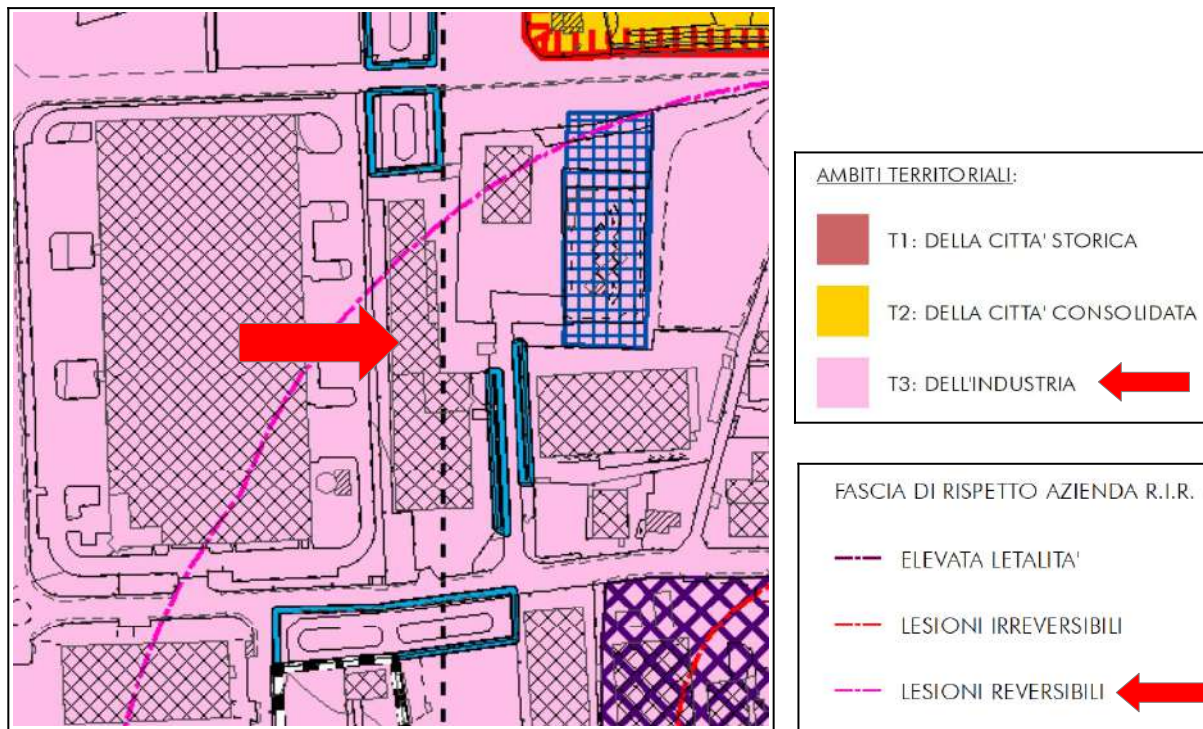
Concessione Edilizia n° 24/2001 per nuova costruzione in ampliamento all'esistente di capannone industriale con annessi uffici aziendali ed abitazione del custode, domanda presentata in data 21/05/2001, prot. N° 10138, concessione rilasciata in data 10/01/2002 (data poco leggibile) a nome *** DATO OSCURATO *** , agibilità rilasciata in data 31/05/2006, prot. N° 12981.

Denuncia di Inizio Attività n° 51/2006 per formazione di nuova recinzione da eseguire sul mappale 9701, presentata in data 06/04/2006, prot. N° 8334, a nome *** DATO OSCURATO ***

Denuncia di Inizio Attività n° 34/2008 per costruzione di deposito macchinari, presentata in data 29/02/2008, prot. N° 5211, a nome *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile insiste su un'area compresa dal vigente PGT 2012 variante 2015 (rettifica) in Ambito territoriale T3: dell'industria artt. da 85 ad 89 del Piano delle Regole



Si riporta la integrale trascrizione degli articoli sopracitati dal Piano delle Regole PdR11.1 Disciplina generale PdR 212 var 2015:

Art. 85 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio caratterizzata da almeno uno tra i seguenti aspetti prevalenti: - quasi totalità di edifici destinati ad attività produttiva, - sequenza di aree pertinenziali non edificate prevalentemente impermeabili. Nell'Ambito Territoriale T3 gli edifici esistenti appartengono a tipi edilizi specifici per le attività produttive, con sporadica presenza di altri tipi edilizi; non si registrano rapporti morfologici di particolare significato.

Art. 86 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2012 – variante 2015 , per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T3</i> , persegue i seguenti obiettivi: - garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze produttive; - consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di mantenere le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale; - confermare lo stato di monofunzionalità dell'ambito, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali finalizzate specificamente alla gestione e allo sviluppo delle attività economiche; - garantire il miglioramento dello stato dei suoli scoperti, sotto il profilo della permeabilità e della tutela dall'inquinamento.

Art. 87 Indici e parametri		
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2012 – variante 2015 , per gli <i>ambiti territoriale T3</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:- <i>Diritto edificatorio</i> :DE = 0,45 mq/mq - <i>Indice edificabilità fondiaria massima</i> :Ifmax = 0,55 mq/mq - <i>Superficie coperta</i> :Sc = 50 % - <i>Altezza massima degli edifici</i> :Hmax = 13,00 m - <i>Superficie filtrante</i> :Sfil = 15 %
2	<i>Parametri speciali</i>	Nel caso di edifici afferenti alla medesima unità produttiva (identico soggetto esercente l'attività), è ammessa la riduzione della distanza tra edifici ad un minimo di m 6,00, purché tra gli edifici posti a distanza inferiore a quella stabilita in linea generale non siano fraposte recinzioni. Il divieto di realizzazione di recinzioni permane anche a seguito di alienazione di edifici a soggetti diversi o di mutazione della denominazione del soggetto esercente l'attività. E' ammesso l'ampliamento straordinario degli edifici esistenti nella misura massima del 20% valutato in termini di slp, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria determinata dall'indice Ifmax, al fine di conseguire adeguamenti tecnologici così finalizzati: - riduzione delle negatività ambientali; - conseguimento dell'adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative. E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di slp, pur nel rispetto dei parametri di distanza.
3	<i>Specifici parametri dei</i>	Limitatamente agli edifici esistenti, al fine di favorire lo sviluppo tecnologico delle imprese, gli ampliamenti di superficie lorda di pavimento finalizzati all'allocazione di linee produttive, macchine e similari che non determinano la formazione di unità produttive autonome, e che determinano l'incremento della capacità occupazionale, sono valutati, ai soli fini della verifica dell'indice Ifmax, con il beneficio della riduzione del 30%. Il conseguimento del beneficio di cui al precedente capoverso è subordinato alla dimostrazione delle effettive esigenze produttive per mezzo di lay-out specificamente dettagliato, corredato da una relazione sui programmi di sviluppo aziendale. A seguito dell'ottenimento del beneficio di cui al primo capoverso del presente comma, è vietato il frazionamento dell'edificio in più unità produttive. Tale divieto dovrà essere stabilito da apposito atto registrato e trascritto.
4	<i>Edifici residenziali non pertinenti ad attività produttiva</i>	Per gli edifici residenziali esistenti non pertinenti ad alcuna attività produttiva e comunque compresi nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> che risultano tali alla data di avvio del procedimento per la formazione del PGT, è consentito un incremento della slp esistente in ragione del 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 250.
5	<i>Procedura straordinaria</i>	A seguito di specifica richiesta da parte di aziende esistenti nell'ambito territoriale, nel caso in cui i competenti organi comunali condividessero l'opportunità di imprimere maggiore sviluppo economico delle attività insediate per effetto della positiva valutazione del piano industriale in termini di numero di addetti e di pregio dell'attività svolta, è data facoltà di elevare la superficie lorda di pavimento edificabile in misura non superiore al 40% di quanto stabilito dal precedente comma 1, a condizione che sia verificato il rispetto di ogni disposizione del PdR 2012 – variante 2015 in materia di paesaggio applicabile all'area. L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento eccedenti quanto stabilito dal precedente comma 1 in applicazione del presente comma, determinando un dimensionamento degli insediamenti maggiore rispetto a quanto considerato in sede di formazione del Piano dei Servizi, è subordinata: – alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore al 30 % della slp attribuita in forza del presente comma, – alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei

		disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione
Art. 88 Destinazione d'uso		
1	<i>Destinazioni d'uso principali</i>	In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali: - Pr: Produttiva (artigianale e industriale) - As: Artigianale di servizio - Ld: Logistica e deposito di materiali - Ds: Direzionale e terziaria specializzata - Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti - Sg: Servizi di interesse generale - Ag: Agricola - attività esistenti alla data di entrata in vigore delPdR 2012 – variante 2015 . Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate. Gli immobili utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso: - Ld: Logistica e deposito di materiali - Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti sono esclusi dall'applicazione dei commi 2, 3, 4 del precedente art. 87.
1 bis	<i>Eccezioni</i>	Limitatamente per le aree libere di proprietà comunale, sono ammesse ulteriori destinazioni d'uso in attuazione dei disposti di cui al precedente comma 1bis dell'art. 60.
2	<i>Destinazioni d'uso subordinate</i>	Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate: - Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore (nel caso di unità produttive con slp superiore a mq 4.000 è ammessa la formazione di 2 unità abitative per una slp complessiva di mq 300). - funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

Art. 89 Tutela del suolo e del sottosuolo		
1	<i>Obiettivi perseguitati dal PdR 2012 – variante 2015</i>	Il PdR 2012 – variante 2015 , per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi: - tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR2012 – variante 2015 , i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare. b) le aree di deposito all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

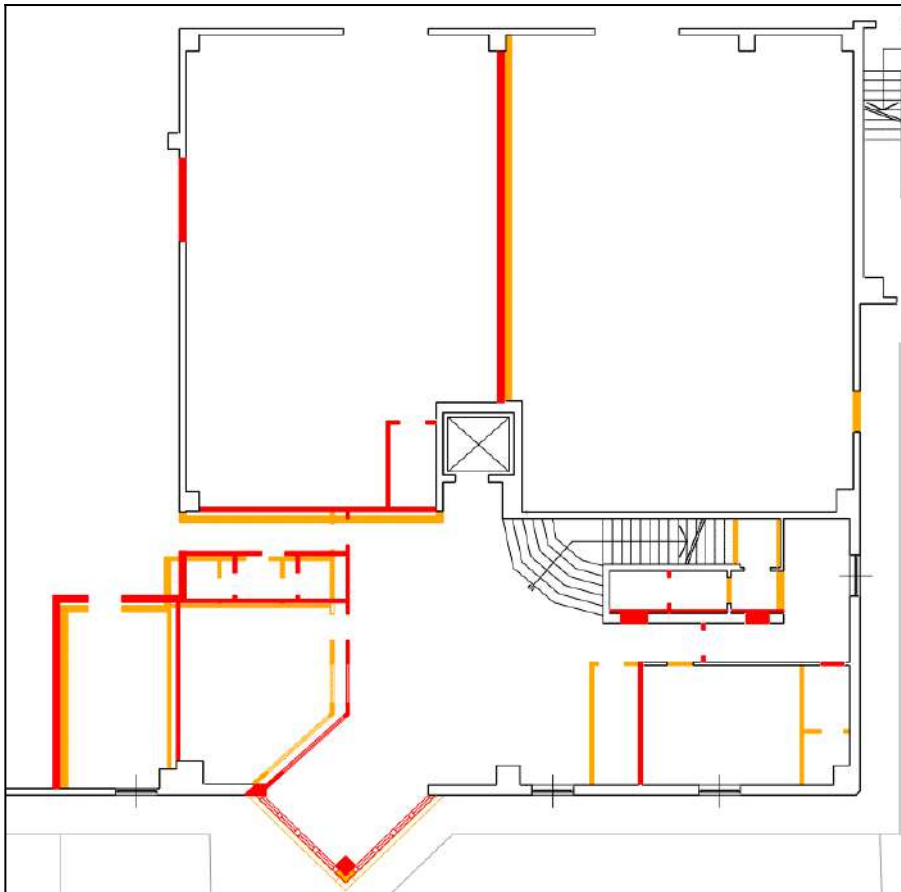
CRITICITÀ: MEDIA

DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITÀ

L'immobile presenta differenti criticità e difformità qui di seguito elencate (si rimanda alla tavola grafica che illustra le difformità riscontrate):

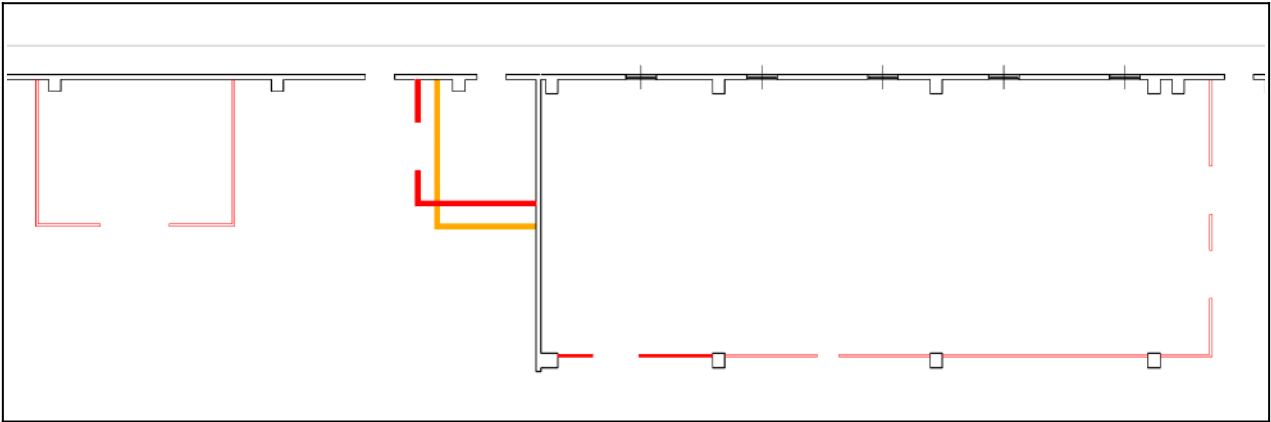
PIANO TERRA

- la disposizione di diversi tavolati interni non corrisponde a quanto disegnato sulle tavole di progetto (C.E. 73/99 e 24/01);



Stralcio della tavola di alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo al piano terra: ingresso, centralino, ufficio bolle, sala riunioni personale e servizi igienici. Allegati alla perizia i disegni delle difformità rilevate.

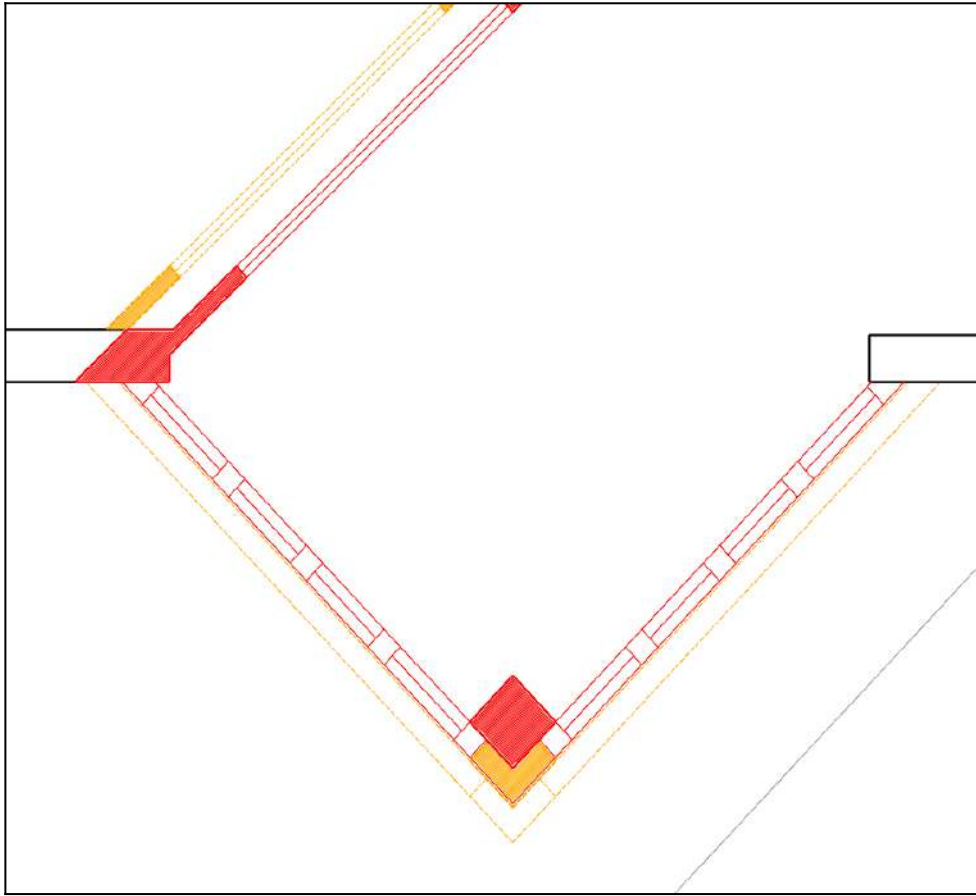
- presenza di pareti mobili installate per la chiusura di porzioni dell'area dedicata alla produzione non dichiarate con progetto;



In alto stralcio dei rilievi in loco: zona dove installate le pareti mobili, a sinistra e sotto. foto delle pareti all'interno dell'area dedicata alla produzione e stoccaggio.



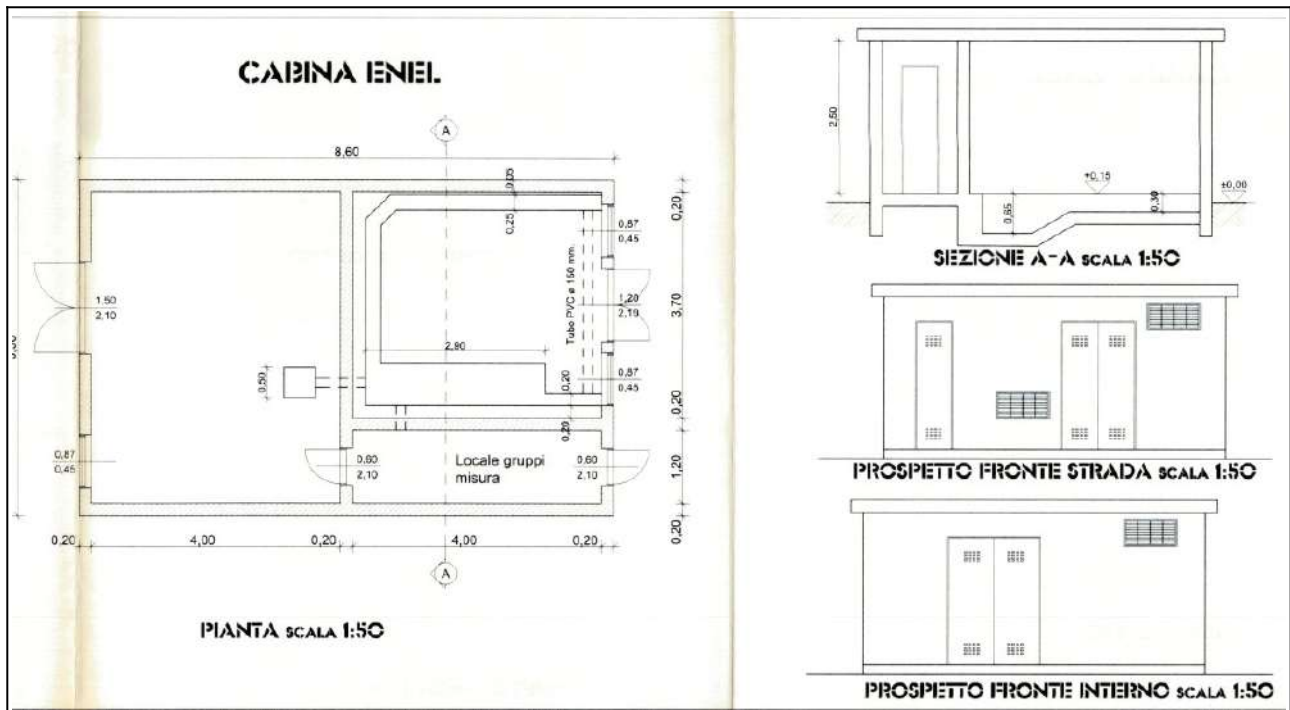
- la zona di ingresso pedonale costituita da facciata continua con telaio in metallo e vetro (“curtain wall”) è più corta rispetto a quanto dichiarato in progetto (3,80m contro i 4,00m);



*Con linee rosse
l'effettiva posizione
della parete "curtain
wall" arretrata
rispetto alle misure di
progetto (in giallo)*



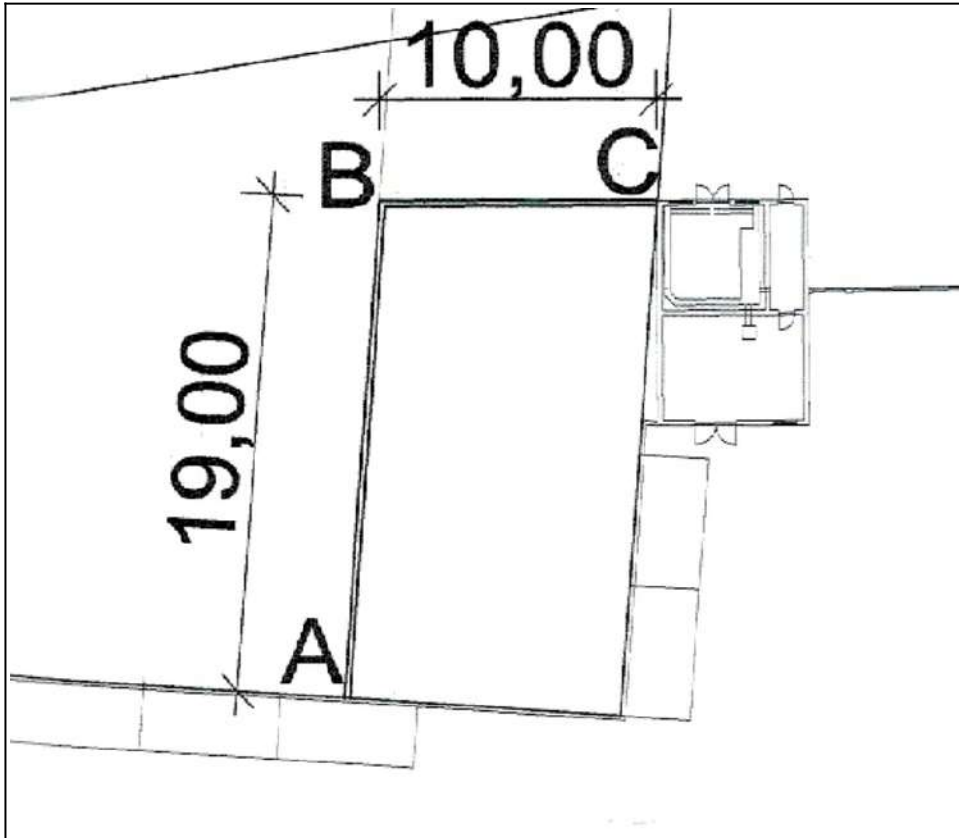
- la cabina Enel, edificata con la C.E. 73/99, è difforme rispetto a quanto rappresentato graficamente sulla tavola di progetto (tavola 5);



Prospetto della cabina Enel dall'interno della proprietà



- la porzione di recinzione sulla via Nobile, all'altezza della cabina Enel è stata costruita difforme rispetto alla tavola di progetto allegata alla DIA n° 51/2006: non è allineata alla cabina, ma si discosta di circa 95cm rispetto al filo del fabbricato verso la via Nobile;



Nella foto sottostante con freccia rossa la posizione della recinzione non a filo della cabina Enel come da progetto (a sinistra)



- sono presenti due piccole tettoie sul mappale 9701 dalle dimensioni di circa 7,00mq non dichiarate con titolo abilitativo.



PIANO PRIMO

- la disposizione di diversi tavolati interni non corrisponde a quanto disegnato sulle tavole di progetto (C.E. 73/99 e 24/01);
- la zona oggetto di ampliamento presenta spessore dei muri perimetrali pari a 30cm contro i 20cm di progetto, si presume per presenza di coibentazione/isolamento, di fatto ciò ha comportato una traslazione degli uffici per la variazione di spessore pari a circa 20cm in totale.

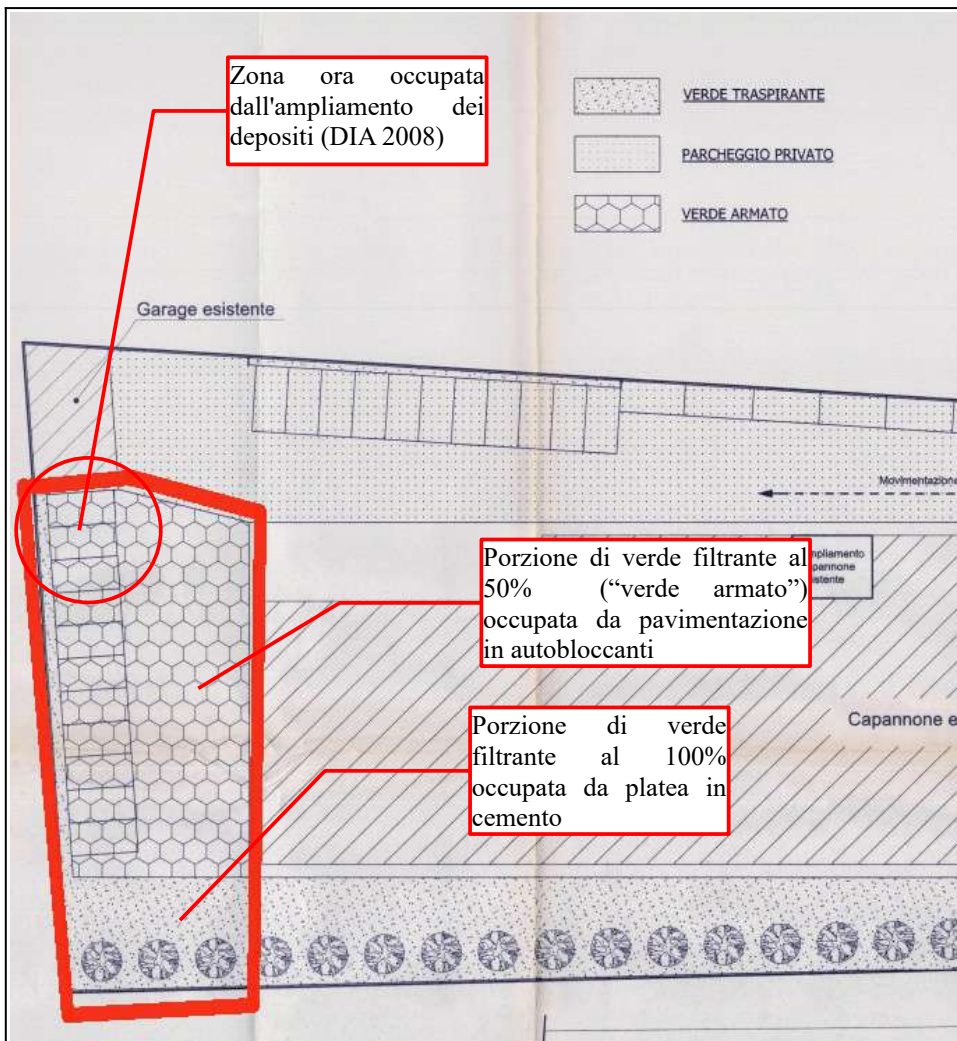


Stralcio della zona uffici del piano primo con i muri perimetrali dello spessore di 30cm, anziché i 20cm da progetto.

SEGNALAZIONE SULLE AREE PERTINENZIALI CON DESTINAZIONE A “VERDE ARMATO”

Nella pratica edilizia C.E. 24/2001 e precisamente sulla tavola n° 3 “*planimetrie - verifiche standard urbanistici*”, l’area posta a nord era stata destinata a “verde armato” con una superficie filtrante pari al 50% ed una fascia di verde traspirante al 100%, per il calcolo delle aree destinate a verde traspirante.

Allo stato attuale l’area risulta non filtrante, in quanto occupata da platea in cemento e pavimentazione in autobloccanti, oltreché dall’ampliamento dei depositi (DIA 34/2008).



Stralcio della tavola di progetto n° 3 della C.E. 24/2001



Foto aerea della zona che doveva essere a verde armato e a verde filtrante (contorno rosso)

Foto dell'area allo stato attuale



Eseguendo delle verifiche degli attuali standard a verde da destinare per le aree produttive, nelle zone T3 è consentita una superficie filtrante "Sfil (vedere art. 32 delle N.T.A: sotto riportato)" pari al 15 % della superficie fondiaria del lotto, pertanto da un mero calcolo si ha:

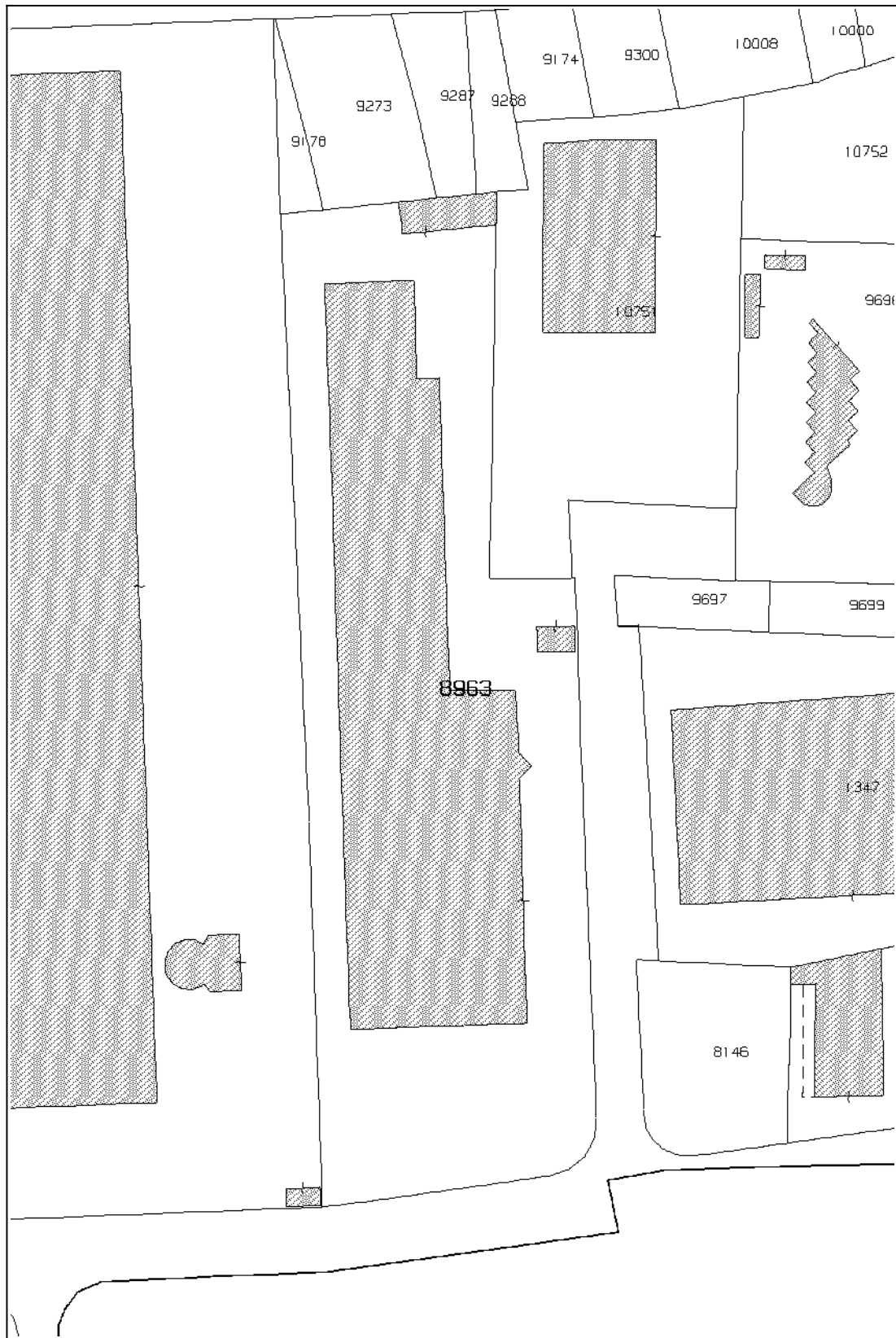
superficie lorda del lotto ad esclusione delle aree esterne alla cancellata di proprietà ma assegnate a parcheggi pubblici	=	11.400,00mq circa
Minimo della superficie filtrante 15% = 11.400,00mq x 0,15 =	=	1.710,00mq circa
Superficie totale filtrante attuale (da rilievo scrivente)	=	2.173,00mq circa
2.173,00mq > 1.710,00mq verificato		
Conclusioni: l'attuale area a verde traspirante verifica le condizioni minime richieste dal parametro urbanistico vigente.		

Art. 32 Superficie filtrante: Sfil

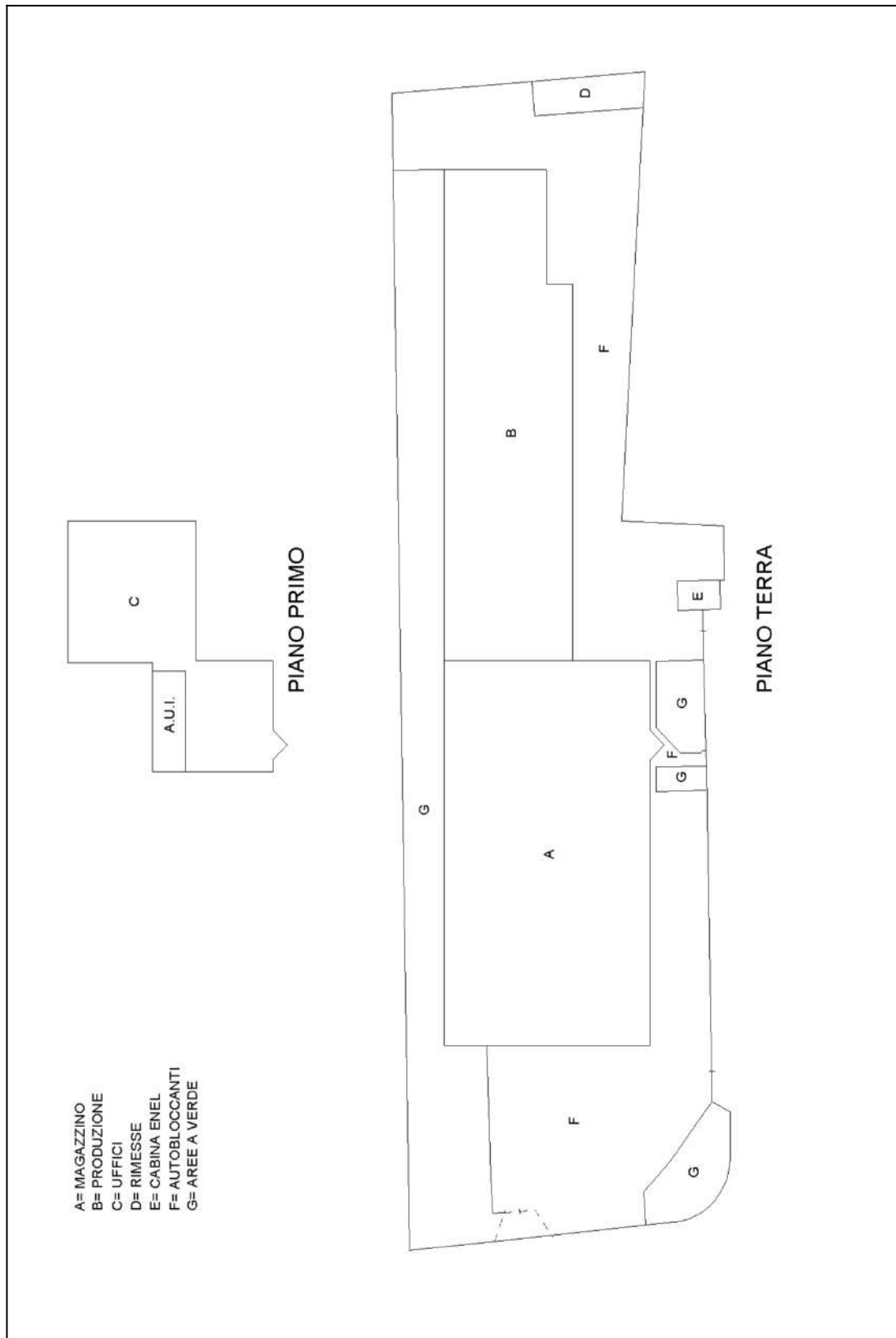
1	<i>Definizione</i>	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno.
2	<i>Specifiche</i>	Sono computabili al fine della verifica della superficie filtrante minima i suoli nelle seguenti condizioni: - suoli privi di pavimentazione e di costruzioni interrato, - suoli privi di pavimentazione con costruzioni interrato il cui estradosso sia ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di cm 50 a condizione che la costruzione interrato sia dotata di sistemi di drenaggio lungo le pareti perimetrali, - suoli privi di costruzioni interrato con pavimentazione in blocchi in pietra, cemento o similari posate su letto di sabbia, con forature non inferiori al 50% della superficie. In ogni caso non potranno essere computate ai fini della verifica di cui al presente articolo i suoli destinati alla sosta di veicoli.
3	<i>Parcheggi. Specifiche</i>	Le aree adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni impermeabili e con perimetrazione formata da cordoli che garantiscano tenuta ai liquidi.
4	<i>Determinazione</i>	Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti in materia, adottando in ogni caso idonei accorgimenti progettuali affinché eventuali inquinanti presenti al suolo non siano veicolati nelle fognature per acque chiare. La superficie filtrante minima si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di superficie filtrante Sfil, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

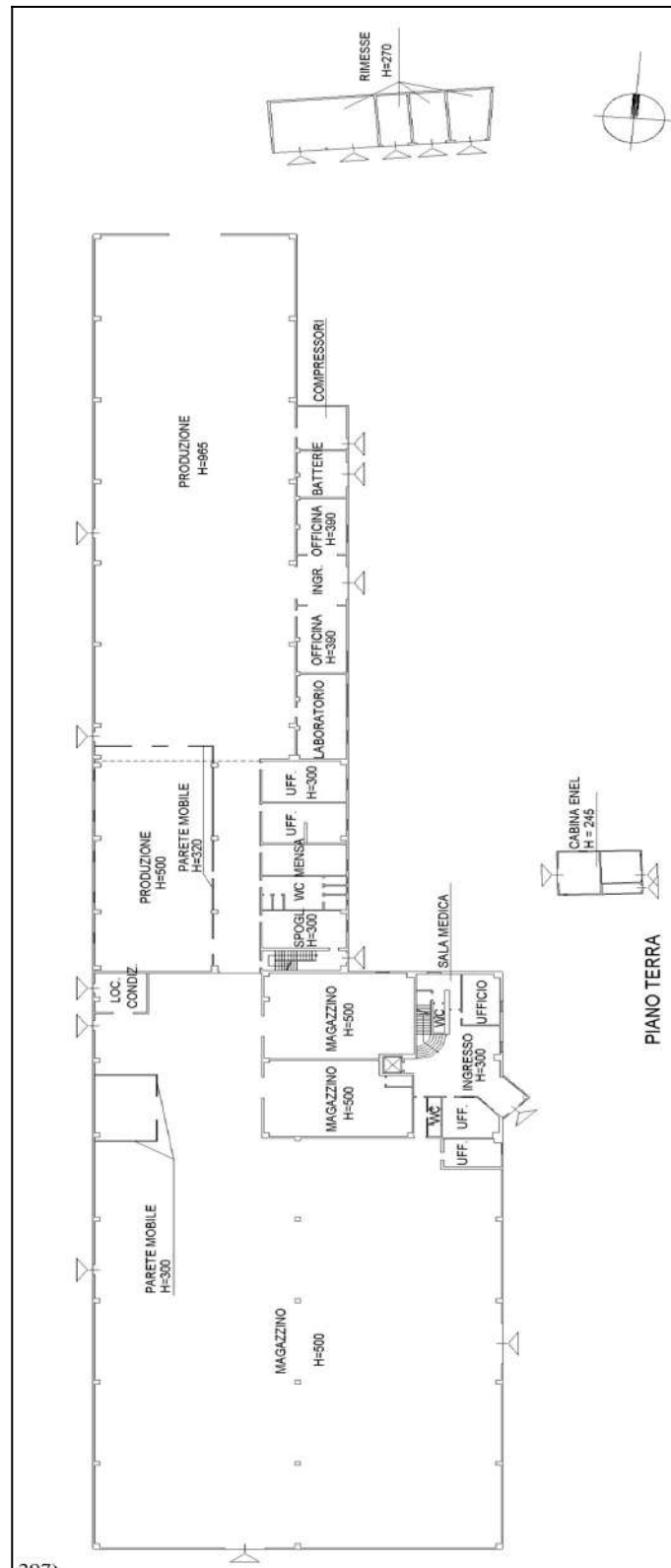
Le planimetrie catastali dell'immobile risultavano difformi per i motivi sopra esposti, inoltre non erano stati accatastati i depositi macchinari edificati con la pratica edilizia DIA n° 34/2008, pertanto alla data della presente relazione peritale sono state aggiornate le planimetrie catastali. e si è effettuata la stesura ex novo delle parti non accatastate (in allegato DOCFA e tipo mappale).



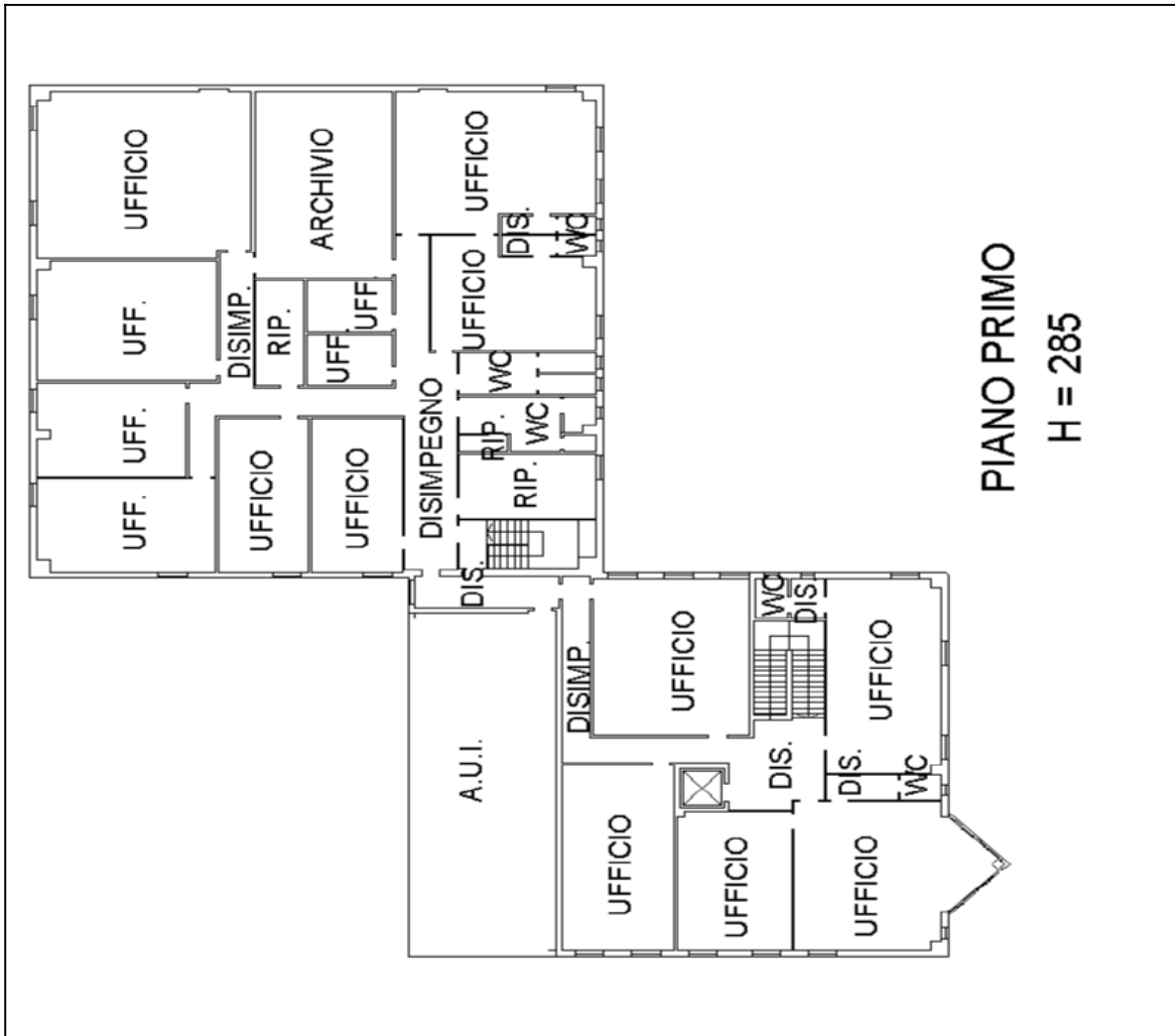
Estratto mappa aggiornato al dicembre 2023



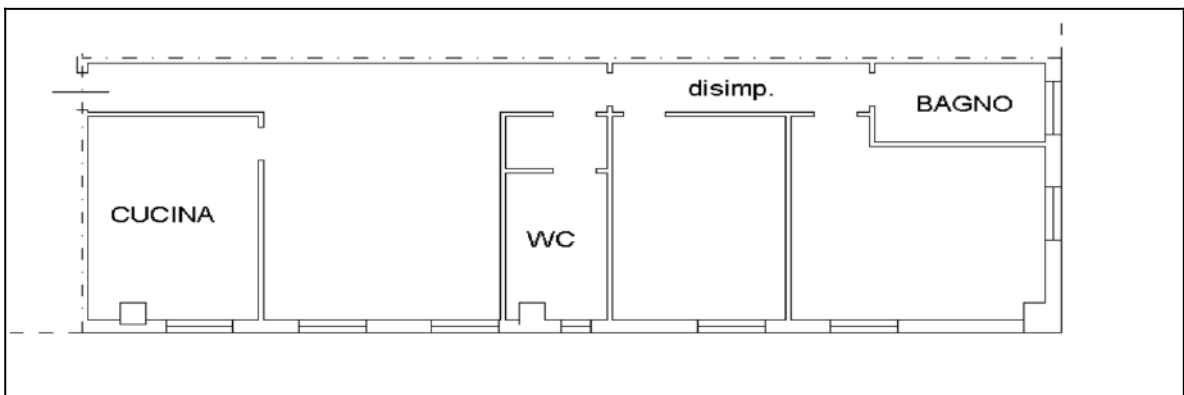
Stralcio DOCEFA aggiornato



Estratto planimetria catastale aggiornata (piano terra ditta)



Estratto planimetria catastale aggiornata (piano primo zona uffici)



Estratto planimetria catastale abitazione custode

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: nulla da rilevare

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nulla da rilevare

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità degli impianti: non è possibile stabilire se gli impianti presenti all'interno dell'ampio capannone industriale siano conformi alle varie normative in vigore, tenuto conto però che l'attività produttiva all'interno della ditta stessa si è interrotta da poco tempo, si presume che l'impianto elettrico, termico, di adduzione acqua, ecc.. siano tutti funzionanti.

Durante il periodo in cui l'immobile non è stato occupato si segnala l'effrazione all'interno della proprietà con furto di rame ed inevitabile danneggiamento dell'impiantistica elettrica.

CONCLUSIONI SULLE DIFFORMITÀ RISCOSE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Le difformità riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica edilizia da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi, dove si evidenzieranno graficamente le "difformità" ("gialli" e "rossi").

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni su come procedere al fine di giungere ad una "sanabilità" del bene immobile mediante una pratica di sanatoria.

Occorre presentare:

- un **Permesso di Costruire** o **SCIA in sanatoria**, (tipo di pratica se Permesso di Costruire o SCIA da inquadrare secondo indicazioni dei tecnici comunali) ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001.
- Se specificatamente richiesto dall'Ente successiva presentazione della **Domanda per l'agibilità** attraverso la **Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA)**.

COSTI PER LA SANABILITÀ EDILIZIA ed URBANISTICA

Partendo dalla considerazione che si dovrebbero definire con l'ente esaminante la pratica edilizia in sanatoria gli importi esatti di oblazione, cosa che è possibile presentando la pratica stessa e successivamente attendere la determina da parte del dirigente o del responsabile l'istruttoria, si ritiene plausibile attestare che per le opere difformi l'importo di oblazione sarà pari a 1.000,00€, oltreché costi professionali e diritti per l'istruttoria, stimati in altri 3.000,00€.

Nel merito del parametro urbanistico difforme relativo al verde traspirante nella zona a nord delle aree scoperte pertinenti del capannone, si consiglia di consultare l'Ufficio Tecnico di Fagnano Olona, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, con il supporto di un tecnico del settore (geometra. architetto o ingegnere), in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).

Per quanto riportato sulla mancata certezza della regolarità degli impianti, per la verifica, il controllo e la sistemazione, tenuto conto dell'effrazione subita con asportazione illecita dei cavi in rame, oltreché il presumibile costo per la redazione di APE se scaduta, in via prudenziale si è fissata una decurtazione pari all'1,5% del valore complessivo del bene

BENI IN FAGNANO OLONA VIA NOBILE 3/5/7
CAPANNONE INDUSTRIALE
DI CUI AL PUNTO A

Capannone industriale a FAGNANO OLONA via Nobile 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

foglio 18 particella 8963 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 48.693,16Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Nobile snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione del 20/12/2023 pratica n. VA0211620 in atti dal 20/12/2023 protocollo nsd n. entrate.agevst1.registro ufficiale.5348136.20/12/2023 fusione ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 211620.1/2023)

Coerenze del mappale 8963 su cui è stata edificato il capannone partendo da nord e proseguendo in senso orario: area a parcheggio pubblico identificata con i mappali 9178, 9273, 9287, 9288, altra ditta identificata con il mappale 10751, via Nobile (mappali 8966 e 9170), via Magellano (mappali 9170 e 9318), altra ditta identificata con il mappale 10228, al piano primo l'immobile confina ad ovest con appartamento custode identificato con il subalterno 2

appartamento (abitazione custode) a FAGNANO OLONA via Nobile 1/3 angolo via Magellano 16, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale: foglio 18 particella 8963 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87Euro, indirizzo catastale: Via Nobile snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 25/11/2004 Pratica n. VA0383960 in atti dal 25/11/2004 unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 4162.1/2004).

Coerenze a nord e ad est: porzione di fabbricato industriale (stessa ditta intestataria) identificata con il subalterno 503, a sud copertura del capannone industriale (sub 503), ad ovest prospiciente area pertinenziale della ditta identificata con il mappale 8963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un ampio immobile a destinazione industriale edificato alla fine degli anni '90 del secolo scorso, ampliato e modificato nel 2001, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale n° 2, ubicato in posizione strategica nelle immediate vicinanze della Pedemontana e dell'Autostrada dei Laghi A8, sito nella zona industriale sud-ovest del comune di Fagnano Olona.

L'accesso viabilistico al complesso avviene dalla via Nobile e dalla via Magellano per mezzo di tre ampi cancelli con struttura tubolare metallica, mentre l'accesso pedonale è sito sulla via Nobile civico 3 per mezzo di un cancelletto metallico che conduce alla zona di ingresso del fabbricato mediante un vialetto costituito da quadrotti in cls e graniglia.

Il capannone è costituito da due "blocchi" originati da due differenti pratiche edilizie, il primo nucleo, posto in direzione nord è di forma rettangolare ed è costituito da area dedicata alla produzione/stoccaggio pari a circa 1.290,00mq lordi, per una altezza intradosso nervatura tegolo di copertura pari a circa 9,65m (intradosso tegolo 10,25m circa), da un'area dalla forma sempre rettangolare, ma dall'altezza minore (intradosso solaio circa 3,00m) destinata a laboratori e locali tecnici pari a circa 226,00mq ed infine una terza zona, di forma quadrata, pari a circa 640,00mq con altezze che variano dai 5,00m ai 3,00m dedicate a locali di servizio del personale (spogliatoi, wc) e a locali con la destinazione della produzione degli "stampi" (così indicati nella tavola di progetto), attualmente zona divisa con pareti mobili dalla altezza di circa 3,00m.

Il secondo blocco è costituito da un'ampia area con destinazione a magazzino, zona ingresso, ufficio bolle e centralino di circa 2.840,00mq con altezza utile di 5,00m, ad esclusione dell'area di ingresso con altezza pari a 3,00m.

Due rampe di scale ed un ascensore conducono al piano primo, destinato agli uffici e all'appartamento del custode. Si tratta di una superficie lorda di ben 985,00mq per gli uffici e di circa 120,00mq per l'abitazione.

La struttura del capannone è di tipo prefabbricato, con sistema travi pilastri in c.a., con pannelli in lastre in cls a tamponamento tra un pilastro e l'altro, la copertura è in "tegoli" prefabbricati rivestita da guaine bituminose e lastre grecate traslucide per permettere il passaggio della luce, la pavimentazione è in battuta di cemento e i serramenti presenti lungo i muri perimetrali a delimitazione delle aree esterne sono con telaio in ferro e vetri monostrato

Gli uffici sono costituiti prevalentemente da pavimentazione galleggiante, per facilitare il passaggio dei cavi elettrici, da solai controsoffittati con pannelli su maglia metallica, tavolati intonacati alla civile e porte interne in tamburato semplice di colore bianco,

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica sulla tonalità bianca e dotati dei sanitari tipo (wc, piatti doccia, lavandini) tipicamente presenti in fabbricati ad uso industriale produttivo.

L'abitazione del custode composta da due camere, una cucina abitabile, un soggiorno e due bagni, oltreché le relative aree di disimpegno ed ingresso presentano delle finiture standard, ovvero pavimentazioni in piastrelle di ceramica, rivestimenti dei bagni del tutto simili a quelli presenti nei bagni degli uffici, corpi scaldanti in alluminio.

Il tutto si trova in buono stato ad esclusione di due punti in cui vi sono state delle recenti infiltrazioni di acqua (zona ingresso pedonale al piano terra e il corrispondente ufficio al piano primo, zona con parete facciata continua "curtain walls").

Completano il fabbricato la cabina Enel di circa 45,00mq ed i box depositi/autorimesse posti al confine nord del lotto costituiti da pareti in blocchetti semiportanti in cls, da solaio in latero cemento rivestito con guaine bituminose e portelloni ad ante in metallo

Le aree esterne viabilistiche dedicate a parcheggio e alla manovra degli automezzi sono rivestite con autobloccanti in cemento di forma rettangolare, disposti a spina di pesce formanti due ampie aree di circa 1.770,00mq quella rivolta a sud, prospiciente via Nobile angolo via Magellano e quella a nord di 2.110,00mq. Entrambe le aree sono munite di cancellata sormontante muretto in cemento e di cancelli scorrevoli di accesso. Anche le parti di pertinenza esclusiva esterne sono in buono stato manutentivo.

Completano il tutto le aree destinate a verde traspirante con presenza di alberi a basso fusto per una superficie pari a 2.190,00mq

Nel capannone è presente impianto elettrico con quadro e derivazioni, impianto di allarme, impianto di riscaldamento costituito da venitolconvettori (fan coil) all'interno dei locali destinati alla permanenza continua del personale degli uffici, impianto dell'aria compressa e dei compressori. Il funzionamento e la conformità degli impianti dovrebbe essere verificata, anche se il fabbricato è stato dismesso dall'attività produttiva di recente, pertanto si presume, con un buon grado di probabilità, che sia tutto funzionante.

Per il rilievo ed il calcolo della superficie commerciale nonché delle difformità riscontrate si rimanda all'attenta lettura del paragrafo dedicato, nonché alle tavole grafiche allegate alla presente.



Foto aerea dell'immobile.

Il fronte sulla via Nobile



Il cancello viabilistico prossimo all'incrocio con la via Magellano, sullo sfondo la porzione del capannone alta 5,00m

La zona dell'ingresso pedonale sulla via Nobile antistante i parcheggi ad uso pubblico





Il secondo cancello viabilistico sulla via Nobile a fianco della cabina Enel, sullo sfondo la porzione del capannone con gli uffici posti al secondo piano

Piazzale di movimentazione e parcheggio prospiciente il nucleo originario dell'immobile industriale.



Zona posta al confine nord occupata dai box e depositi



Lato nord del capannone

Lato ovest del capannone in corrispondenza della zona adibita a verde filtrante



Lato sud del capannone con il secondo piazzale per la movimentazione e lo scarico/carico delle merci



Il terzo cancello viabilistico posto sulla via Magellano

Interno della porzione del capannone alta 9,65m (nervatura tegolo)



Seconda porzione del capannone adibito a magazzino alta 5,00m (nervatura tegolo)





Altra foto della porzione del magazzino

La zona dell'ingresso agli uffici posti al piano primo



Zona laboratori al piano terra



Zona di passaggio tra le due aree dedicate alla produzione e allo stoccaggio/magazzino, sulla destra le pareti mobili

Uno dei numerosi locali ad uso ufficio del piano primo

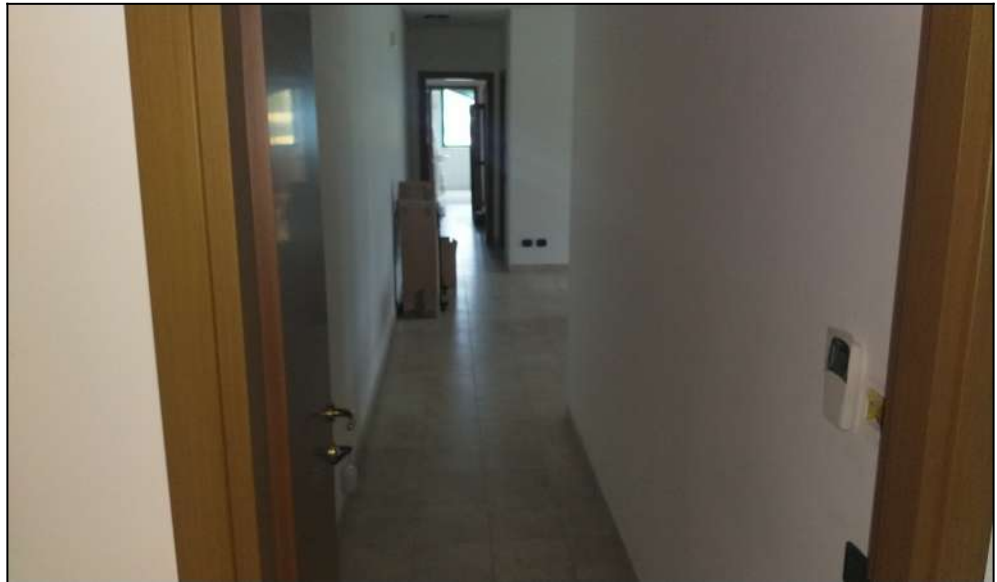


Altro ufficio



Uno dei diversi servizi igienici posti al piano primo

Il corridoio di ingresso all'appartamento del custode



Cucina appartamento custode



*Bagno principale
appartamento
custode*

COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

- La superficie è stata calcolata al lordo dei tavolati interni di separazione: coefficiente utilizzato 1,00 (pari al 100% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).
- La superficie dei muri perimetrali che separano il complesso dall'esterno calcolata al 100%.
- La superficie dei muri di separazione con altri corpi di fabbrica calcolata al 50%.
- La superficie dei garages e dei depositi posti sul confine nord calcolati al 25% (da: “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio”, dove viene riportato: “..la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 25% se non comunicanti con i locali principali...”).
- Le aree scoperte di pertinenza esclusiva asfaltate, carrabili ed attrezzate: piazzali antistanti i capannoni, aree di manovra, aree di passaggio e viabilità: coefficiente utilizzato 0,10 (pari al 10% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare). (da: “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio”, dove viene riportato: “...La superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%...”).
- Le aree destinate al verde calcolate con coefficiente 0,05 (pari al 5% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA: AREE PRODUTTIVE/STOCCAGGIO, AREE ESTERNE DI PERTINENZA					
superficie lorda piano terra area produttiva	4.822,00 mq	x	100,00%	=	4.822,00 mq
autorimesse e deposito	140,00 mq	x	25,00%	=	35,00 mq
piazzale "A" (manovra e parcheggi)	1.770,00 mq	x	10,00%	=	177,00 mq
piazzale "B" (manovra e parcheggi)	2.110,00 mq	x	10,00%	=	211,00 mq
passaggi pedonali	262,00 mq	x	10,00%	=	26,20 mq
verde "A"	218,00 mq	x	5,00%	=	10,90 mq
verde "B"	44,00 mq	x	5,00%	=	2,20 mq
verde "C"	156,00 mq	x	5,00%	=	7,80 mq
verde "D"	1.775,00 mq	x	5,00%	=	88,75 mq
totale: 11.297,00 mq					5.380,85 mq
PIANO TERRA E PRIMO: AREE DESTINATE AGLI UFFICI E ABITAZIONE CUSTODE					
superficie lorda piano terra uffici	177,00 mq	x	100,00%	=	177,00 mq
superficie lorda piano primo uffici (escluse rampe scale conteggiate una volata (al piano terra)	985,00 mq	x	100,00%	=	985,00 mq
superficie lorda piano primo appartam. custode	121,00 mq	x	100,00%	=	121,00 mq
totale: 1.283,00 mq					1.283,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi e di definire per mezzo dei coefficienti di differenziazione eventuali deprezzamenti o aumenti di valore.

PUBBLICAZIONI COME RIFERIMENTO PER VALORI DI VENDITA TIPOLOGIA “CAPANNONE INDUSTRIALE”:

A) Omi (Agenzia delle Entrate): capannone industriale, stato conservativo normale:
--

minimo 300,00€/mq – massimo 500,00€/mq
--

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it: capannoni produttivi

minimo 224,00€/mq – massimo 463,00€/mq
--

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(300,00€/mq + 500,00€/mq)/2 = 400,00€/mq$

punto B: $(224,00€/mq + 463,00€/mq)/2 = 344,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(400,00€/mq + 344,00€/mq)/2] = 372,00€/mq$ arrotondato a <u>370,00€/mq</u>
--

PUBBLICAZIONI COME RIFERIMENTO PER VALORI DI VENDITA TIPOLOGIA “UFFICI”:

A) Omi (Agenzia delle Entrate): uffici
--

Prezzi mancanti dalla pubblicazione (insufficiente dato statistico)

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it: uffici

minimo 773,00€/mq – massimo 1.052,00€/mq valore medio: 912,00€/mq arrotondato a <u>910,00€/mq</u>

PUBBLICAZIONI COME RIFERIMENTO PER VALORI DI VENDITA TIPOLOGIA “ABITAZIONI”:

A) Omi (Agenzia delle Entrate): abitazioni civili, stato conservativo normale:
--

minimo 850,00€/mq – massimo 1.050,00€/mq
--

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it: abitazioni in stabili di fascia media
--

minimo 821,00€/mq – massimo 1.054,00€/mq
--

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(850,00€/mq + 1,050,00€/mq)/2 = 950,00€/mq$

punto B: $(821,00€/mq + 1.050,00€/mq)/2 = 937,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(950,00€/mq + 937,00€/mq)/2] = 943,50€/mq$ arrotondato a <u>945,00€/mq</u>
--

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- *“Manuale dei coefficienti di differenziazione di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, EPC Editore, 2012 Roma”*.

2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

COEFFICIENTI GENERALI DI ZONA - DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE AREE “GRIGIE” E “VERDI”

Piccoli centri urbani; Zona periferica; Destinazione d'uso: Produttivo
Legenda rilevanza: x = poco rilevante, xx = abbastanza rilevante, xxx = rilevante

Aree esterne adibite a piazzali operativi asservite ad attività produttive e/o commerciali: classificate come “buone”
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,15 a 0,05; rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: +0,05; variazione: 1,10
Aree esterne verdi asservite ad attività produttive e/o commerciali: classificate come “neutre”
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,10 a 0,02; rilevanza:xx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00; variazione: 1,00
Coefficiente aree pertinenziali esterne: 1,10 x 1,00 = 1,05

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA

Due sono le caratteristiche da prendere in considerazione: la “centralità” e la “vicinanza”. Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi “centrale” significa che l’immobile è situato vicino ad uno snodo importante di traffico, strategicamente vicino a uffici, ecc, ovvero situato nel cuore della zona terziario/produttiva della città, mentre “vicino” si intende un cespite nelle vicinanze di risorse produttive, di fonti energetiche o in un'area geografica dove la mano d'opera specializzata è abbondante.

Centralità: classificata come “buone”
Coefficiente di differenziazione min/max: da 0,25 a 0,00; rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: +0,05; variazione: 1,05
Vicinanza: classificata come “neutra”;

coefficiente di differenziazione min/max: da 0,25 a 0,00; rilevanza: x
Coefficiente ritenuto equo e proposto: +0,00; variazione: 1,00
Coefficiente posizionale: $1,05 \times 1,00 = 1,05$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELLA ZONA

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con l'urbanizzazione della stessa in funzione delle potenzialità d'uso dell'impianto produttivo. Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza delle medesime, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza della fognatura
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,20 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza adduzione idrica
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,40 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza linea elettrica
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,50 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza linea telefonica - reti cablate
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,05 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Presenza adduzione gas
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,10 a 0,00 Rilevanza: xxx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Assenza Uffici Pubblici
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,03 a 0,00 Rilevanza: x
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Assenza Quartieri Residenziali
Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,04 a 0,00 Rilevanza: xx
Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,00 Variazione: 1,00
Coefficiente funzionale della zona : $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$

NOTA: I valori "neutri" pari a "1,00" indicano la presenza delle urbanizzazioni, mentre quelli negativi indicano l'assenza di tali opere e/o strutture, nel caso specifico delle voci "uffici pubblici" e "Quartieri residenziali" l'assenza indica un coefficiente positivo, in quanto gli immobili a destinazione produttiva sono siti in un intorno di zona che ha una destinazione industriale dedicata.

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI PECULIARI

Il criterio di valutazione di un immobile a destinazione produttiva è generalmente diviso in cinque grandi categorie a cui corrispondono altrettanti coefficienti:

1 - vetustà,
2 - conservazione,
3 - altezza,
4 - presenza o assenza impiantistica
5 - finitura strutturale

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTA'

Il coefficiente di vetustà non è stato considerato in quanto i prezzi medi riportati dalle varie pubblicazioni tengono già conto di questo fattore.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente oltreché dalla descrizione dell'immobile emerge che lo stato conservativo del bene risulta in una "classe di conservazione edilizia" normale, non avendo ravvisato stati di degrado o di mancata manutenzione tali da utilizzare un coefficiente di deprezzamento.

La tabella sotto riportata propone i seguenti valori:

Classi di Conservazione / Coefficiente
Ottimo = 1,05
Normale = 1,00
Mediocre = 0,95
scadente = 0,90

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE "ALTEZZA"

Una maggiore altezza corrisponde un maggior valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano.

La tabella sottostante riporta i seguenti coefficienti:

Classi di Altezza / Coefficiente
Sino a 3,00ml = 0,85
Da 3,01ml a 4,00ml = 0,90
Da 4,01ml a 6,00ml = 1,00 (altezza area produttiva/stoccaggio con maggiore superficie)
Da 6,01ml a 8,00ml = 1,10
Oltre 8,00ml = 1,28

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DEGLI IMPIANTI

Lo scrivente andrà ad indicare un “grado di giudizio” sullo stato degli impianti fondamentali cui deve essere dotato un edificio con destinazione industriale, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo, tenuto conto che sono presenti gli impianti di base relativi all'attività svolta nel fabbricato (impianto elettrico, idrico, ecc...) e non si trovano in stato di abbandono ed incuria pertanto si attribuisce un coefficiente prudenzialmente pari a 1,00

Se l'impianto non è presente si utilizza il valore minimo (scadente), pertanto:

Impianto funzionale / scadente / mediocre / normale
elettrico 0,95 / 0,98 / 1,00
telecomunicazioni 0,98 / 1,00 / 1,01
Idrico 0,90 / 0,95 / 1,00
riscaldamento 0,95 / 0,98 / 1,00
coefficiente impianti = 1,00

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE STRUTTURALE

Seguendo ciò che viene indicato nella tabella sotto riportata:

Tipologia di strutture e copertura / Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera = 0,70
Reticolare e copertura in vetro = 1,02
Muratura portante e copertura in laterizio = 0,80
Muratura portante e copertura in lamiera = 0,75
Cls precompresso e copertura in cls = 1,00
Cls precompresso e copertura in laterizio = 0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera = 0,95
Cls precompresso e copertura in cls 2 piani = 1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio 2 piani = 1,00

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE

La determinazione del coefficiente globale relativo al corpo di fabbrica sarà ottenuta moltiplicando i coefficienti sopra esposti, pertanto:

Coefficiente aree pertinenziali esterne: 1,10
Coefficiente posizionale della zona: 1,05
Coefficiente funzionale della zona: 1,00
Coefficiente di conservazione: 1,00
Coefficiente altezza: 1,00
Coefficiente relativo agli impianti: 1,00
Coefficiente strutturale: 1,00

COEFFICIENTE GLOBALE: $1,07 \times 1,07 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,15$

Questo coefficiente "1,10" verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili produttivi nel Comune di Fagnano Olona come riportato nelle fonti utilizzate.

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

Capannone industriale $370,00€/mq \times 1,15 = 425,50€/mq$; ARROTONDATO A: **425,00€/mq**;

Uffici $910,00€/mq \times 1,15 = 1.046,50€/mq$; ARROTONDATO A: **1.045,00€/mq**;

Appartam. custode $945,00€/mq \times 1,15 = 1.086,75€/mq$; ARROTONDATO A: **1.085,00€/mq**;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie capannone:	5.380,85mq	x	425,00€/mq	=	€ 2.286.861,25
Valore superficie uffici:	1.162,00mq	x	1.045,00€/mq	=	€ 1.214.290,00
Valore superficie abitaz. Cust.:	121,00mq	x	1.085,00€/mq	=	€ 131.285,00
			totale		€ 3.632.436,25

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1:		
• difformità edilizie	=	-€ 4.000,00 +
• costo per verifica/sistemazione impianti (-1,5% valore immobile)	=	-€ 54.486,54 =
	TOTALE decurtazioni =	-€ 58.486,54

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.573.949,71
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.573.949,71

9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Capannone Industriale	6.663,85	0,00	€ 3.573.949,71	€ 3.573.949,71
			€ 3.573.949,71	€ 3.573.949,71

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): vedi paragrafi precedenti

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.573.949,71**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.573.949,71**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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**

Riduzione per arrotondamento: **-€ 949,71**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 3.573.000,00**

data 21/12/2023

il tecnico incaricato
arch. Stefano Arcari