

## **RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA**

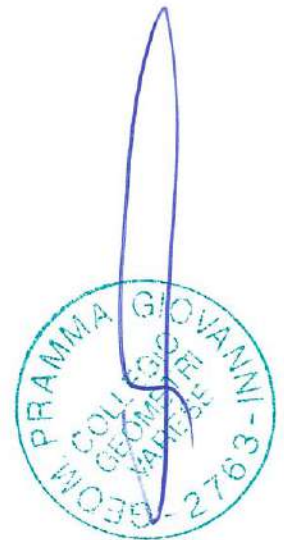
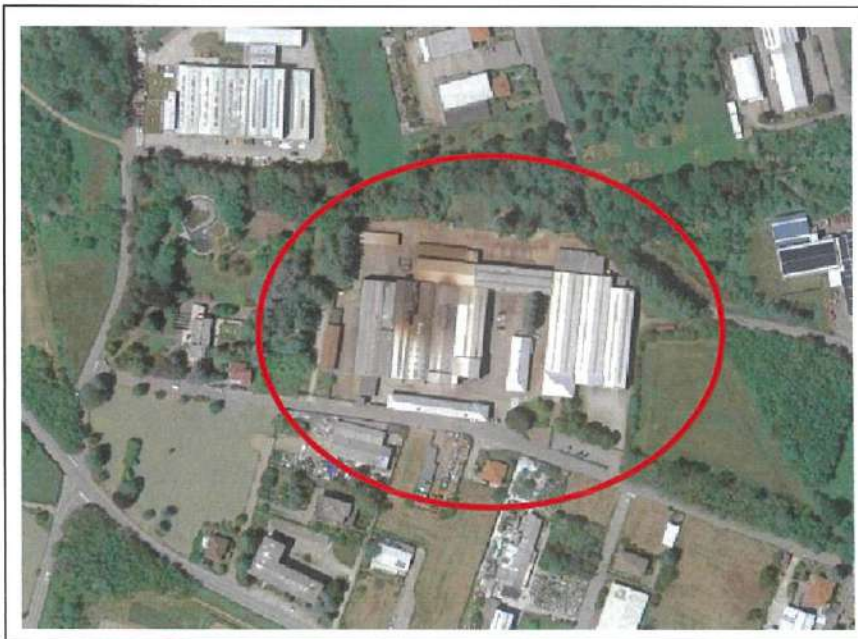
\* \* \*

Il sottoscritto **geom. Giovanni Pramma**, con studio in Via Gavinana 8 di Busto Arsizio (VA), incaricato dalla ditta **GIORIA SRL** di procedere alla stima del compendio immobiliare ad uso produttivo sito in Via Moncucco 55 di Lonate Pozzolo (VA), dopo i sopralluoghi esperiti con la presa visione del bene, le ispezioni catastali, comunali ed ipotecarie presso i competenti Uffici, nonché le necessarie indagini di mercato, si è posto in grado di formulare la seguente

### **RELAZIONE**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

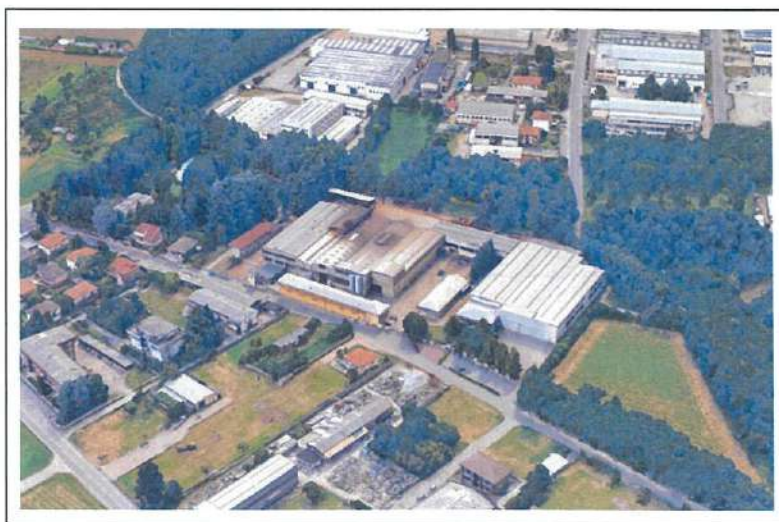
Trattasi di ampia proprietà, della superficie complessiva catastale di mq. 28200 (dati da visura), costituita da appezzamento di terreno con ivi



insistenti diversi corpi di fabbrica, risalenti ad epoche diverse, identificabili in

una porzione attualmente utilizzata quale officina meccanica e relativi spazi ad ufficio, ed altra porzione, attualmente pressochè integralmente in disuso ed in precarie condizioni, utilizzata – all' epoca – quale fonderia.

La superficie coperta complessiva in pianta assurge indicativamente a mq. 11000 circa.



Nella fattispecie i principali corpi di fabbrica si raffigurano in:

**01 – capannone** realizzato con struttura prefabbricata (h sottotrave mt. 8.00 circa), costituito da tre campate, con pavimento in cemento,



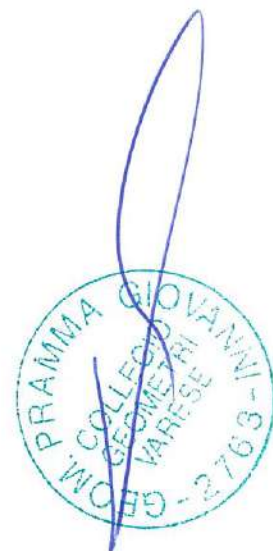


vetrate esterne in uglass, portoni in metallo e copertura tetto in pannelli, all'interno del quale sono ricavati ampia porzione produttiva, vani ad uso ufficio / accessori,



parzialmente su soppalcatura metallica;

**02 – centrale termica** realizzata in c.a. con copertura in soletta piana





**03 – ripostiglio** esterno con copertura ad una falda e tamponamento in lastre di ondolux



**04 – edificio accessorio** in cortile contenente servizi igienici e posti auto (h 3.45 circa),





rifinito con intonaco rustico, copertura a due falde con pannelli in lamiera grecata e saracinesche metalliche;

**05 – capannone** realizzato con struttura prefabbricata (h sottotrave mt. 8.50 circa), costituito da unica



campata, con pavimento in cemento, vetrate esterne in uglass e portoni in metallo;

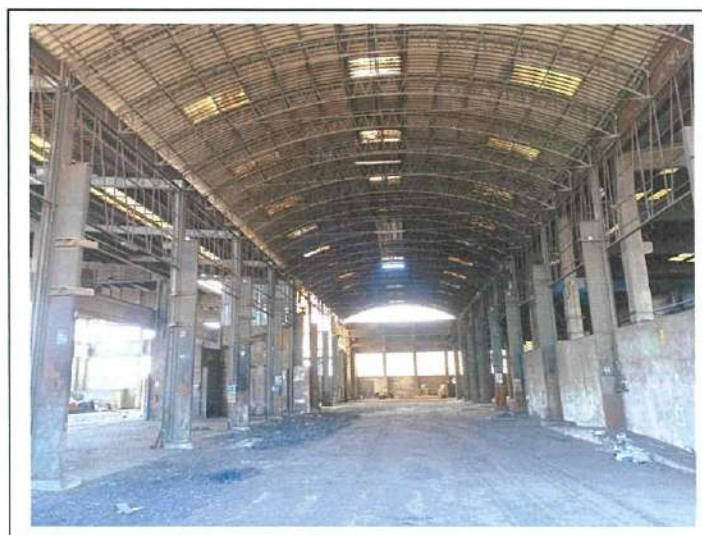
**06 – capannone** realizzato con struttura prefabbricata (h sottotrave mt. 8.80



circa), costituito da unica campata, con pavimento in cemento e serramenti in ferro; all' interno dello stesso risulta realizzato un soppalco metallico privo di titolarità edilizia (da rimuovere)



**07-08-09** – capannoni limitrofi tra loro, con strutture in parte di tipo prefabbricato ed in parte metalliche (h sottotrave mt. 8.40 / 9.40 / 8.65 circa), in stato di inutilizzo e con evidenti





tracce di avvenute lavorazioni connesse all' attività di ex fonderia;

**10** – edificio prospettante la pubblica Via Moncucco, eretto a due piani fuori



terra oltre interrato



con al suo interno superfici a deposito / ripostigli, piccoli uffici ed abitazione del custode (portineria) al piano primo;

**11** – edificio accessorio eretto ad un piano fuori terra oltre seminterrato,

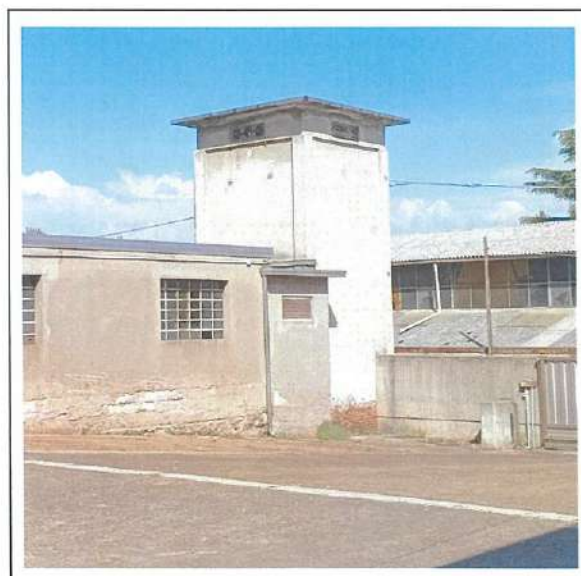




con serramenti in ferro e pavimento in cemento



**12** – cabine elettriche delle quali una con accesso dall' interno della proprietà e l' altra con porta prospettante sulla Via Mocucco

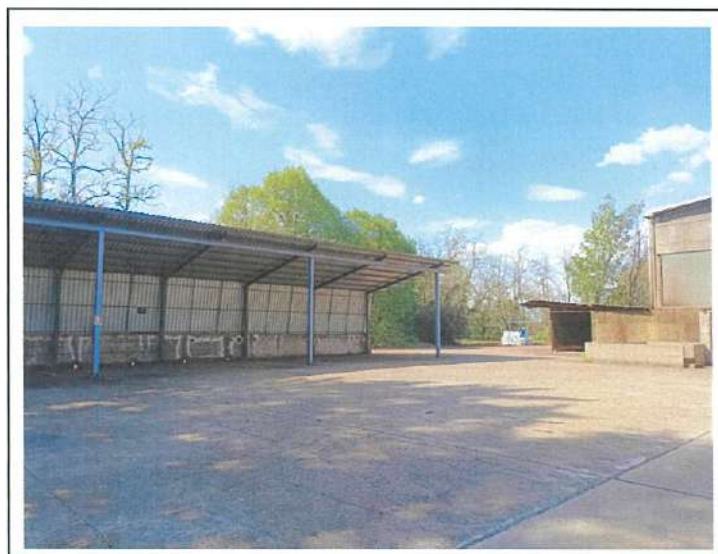


**13** – **tettoia** esterna, posta in aderenza al corpo di fabbrica (n. 09), con struttura metallica e copertura in lamiera grecata





14 – **tettoia** esterna, in corpo staccato, con struttura metallica e copertura in lamiera grecata



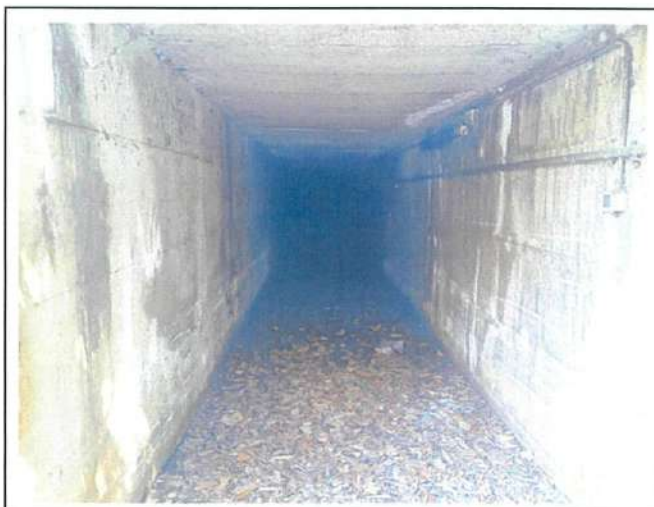
15 – **tettoia** esterna, in corpo staccato, con struttura metallica e tamponamenti laterali in blocchi di cls, priva di titolarità edilizie (e quindi da rimuovere)



\* \* \*

Come già in precedenza accennato, si sottolinea che diversi capannoni denotano un avanzato stato di abbandono, con parte delle strutture in pessime condizioni, con presenza a pavimento di materiale (polveri di fonderia), escrementi di piccione, nonché anche stampi, macerie, ecc.; inoltre parte delle coperture sono in cemento-amianto (eternit) e risultano essere state oggetto di avvenuta sovracopertura a mezzo di pannellature in alluminio. Retrostante l'immobile è in essere un "tunnel" che attraversa





porzione del cortile sovrastante lo stesso e si inserisce all' interno dei capannoni "ex fonderia"; manufatto questo che – in base a quanto riferito dagli occupanti – era utilizzato per il trasporto del materiale di lavorazione a mezzo nastri conduttori.

\* \* \*

Gran parte del compendio pertanto dovrà essere oggetto di pressochè certi e doverosi interventi di bonifica / smaltimento con costi ad oggi non preventivabili dallo scrivente perito in quanto non in possesso dei dati necessari in tal senso; in merito all' eventuale bonifica del bene si renderanno necessarie ovvie e specifiche indagini da parte di ditte specializzate che, a seguito degli accertamenti, potranno quantificare i presunti oneri. Tali costi potranno quindi incidere – anche in misura considerevole – sul presunto valore immobiliare di seguito attribuito dal sottoscritto.

L' area pertinenziale cortilizia risulta per la piu' parte rifinita in cemento, mentre una minima superficie è a verde. Per maggiori ed ulteriori chiarimenti e/o dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



Per completezza di informazioni si riferisce poi che nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata accertata la presenza di un gran numero di aeromobili transitanti sopra l' area in questione; ciò dovuto al fatto che la stessa si trova all' interno delle rotte aeree di Malpensa.

\* \* \*

In base alla documentazione fornita dalla proprietà emerge che una discreta parte dell' immobile risulta attualmente locata alla Gioria Machines & components srl (in breve GMC SRL), e ciò in forza di:

- Contratto di affitto di ramo d' azienda n. 53047 di rep. del 15.11.2022, dr. Andrea Tosi, registrato in Varese in data 17.11.2022 al n. 36764 serie 1T, durata sino al 31.12.2026,

con il quale sono state affittate alcune porzioni di edifici ed aree oltre – anche – ad attrezzature, macchinari, ecc.

Il tutto come meglio riscontrabile nel relativo contratto, allegato alla presente perizia.

(Per tale contesto il sottoscritto ha proceduto alla stima immobiliare considerando l' immobile libero, cioè senza l' applicazione di alcun eventuale abbattimento e/o incremento riferibile alla presente occupazione).

\* \* \*

### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

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

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Catasto fabbricati

Comune di Lonate Pozzolo (VA) – Sezione LO – Foglio 19



Via Moncucco n. 55

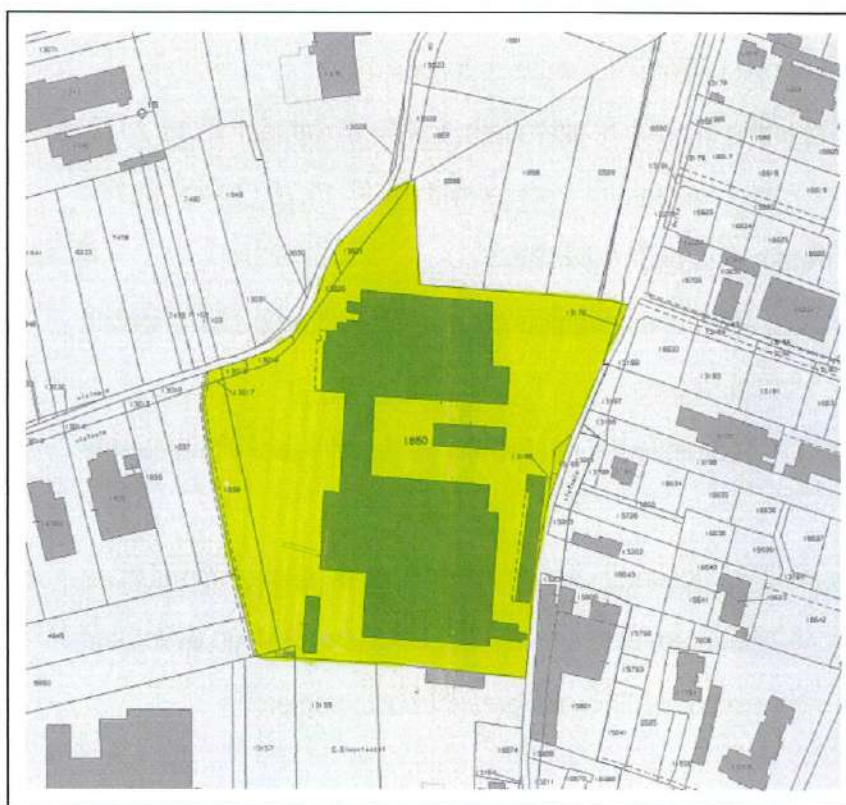
\* mapp. 1850 sub. -- S1-T-1 D/1 Rc=€ 72579,00

Ditta catastale intestata:

- Gioria srl con sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 01218400123 proprietà 1/1

\* \* \*

Catasto Terreni



Comune di Lonate Pozzolo (VA) – Sezione Lonate Pozzolo (VA)

Foglio logico 1

\* mapp. 1850 Ente Urbano Ha=02.55.45 Rd=--- Ra=---

Comune di Lonate Pozzolo (VA) – Sezione Lonate Pozzolo (VA)

Foglio logico 1

\* **mapp. 1839** Semin. Arbor. Cl.3 Ha=00.16.97 Rd=€.10,08 Ra=€.8,76

\* **mapp. 11089** Semin. Arbor. Cl.3 Ha=00.00.60 Rd=€. 0,36 Ra=€.0,31

\* **mapp. 13166** Semin. Arbor. Cl.3 Ha=00.00.18 Rd=€. 0,11 Ra=€.0,09

\* **mapp. 13168** Semin. Arbor. Cl.3 Ha=00.00.64 Rd=€. 0,38 Ra=€.0,33

Ditta catastale intestata:

- Gioria srl con sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 01218400123 proprietà 1/1

Comune di Lonate Pozzolo (VA) – Sezione Lonate Pozzolo (VA)

Foglio logico 1

\* **mapp. 13172** Bosco Ceduo Cl.2 Ha=00.00.36 Rd=€. 0,05 Ra=€.0,01

\* **mapp. 13017** Semin. Arbor. Cl.3 Ha=00.00.53 Rd=€. 0,31 Ra=€.0,27

\* **mapp. 13021** Semin. Arbor. Cl.3 Ha=00.03.33 Rd=€. 1,98 Ra=€.1,72

Ditta catastale intestata:

- Gioria spa fonderie e costruzioni meccaniche con sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 01218400123 proprietà 1000/1000

Comune di Lonate Pozzolo (VA) – Sezione Lonate Pozzolo (VA)

Foglio logico 1

\* **mapp. 13018** Seminativo Cl.2 Ha=00.00.79 Rd=€. 0,51 Ra=€.0,47

\* **mapp. 13019** Semin. Arbor. Cl.3 Ha=00.01.20 Rd=€. 0,71 Ra=€.0,62

\* **mapp. 13020** Bosco Misto Cl.U Ha=00.01.95 Rd=€. 0,40 Ra=€.0,06

Ditta catastale intestata:

- Gioria spa fonderie e costruzioni meccaniche con sede in Lonate cf. 01218400123 proprietà 1000/1000

\* \* \*

## COERENZE

In base alla mappa catastale la proprietà di che trattasi risulta in corpo così



coerenzata:

(coerenze in corpo dei mapp. 1839-1850-11089-13017-13018-13019-13020-13021-13166-13168-13171)

- strada vicinale con al di là i mapp. 11103-7480-13031-13030-1935, mapp. 13022-1860-6588-1856-6589-altro foglio di mappa (mapp. 6590-12275), strada vicinale con al di là i mapp. 13196-13197-13199-13201-13203-16643-13207, mapp. 5736-13159-13157, stradella per metà compresa con al di là i mapp. 9850-4945-1837-13016.

\* \* \*

### ATTUALE INTESTATARIA

L' attuale intestataria dei beni risulta essere:

\* Gioria srl con sede in Lonate Pozzolo cf. 01218400123

(vedasi precisazione a fine capitolo successivo)

\* \* \*

### CRONISTORIA IPOTECARIA E TITOLI DI PROPRIETA'

Dalle visure ipotecarie effettuate sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (alla data delle ispezioni allegate), è risultato quanto segue:

- atto di **compravendita** n. 200 di rep. del 13.12.1973, a rogito dr. Egidio Luoni, registrato in Gallarate il 19.12.1972 al n. 20523 vol. 270 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05.01.1973 al n. 1617 generale e n. 1429 particolare, con il quale Calcaterra Ernesto vendeva alla Fonderia Gioria di Angelo Gioria e C. sas, i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo

\* mapp. 4944 Ha=00.06.60 (estraneo)





\* mapp. 4947 Ha=00.05.00 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 7380 Ha=00.04.90 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 6226 Ha=00.03.80 (estraneo)

\* mapp. 8738 Ha=00.11.00 (estraneo)

\* mapp. 8737 Ha=00.17.90 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di **compravendita** n. 1812 di rep. del 18.12.1973, a rogito dr. Egidio Luoni, registrato in Gallarate il 02.01.1974 al n. 14 vol. 273 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 07.01.1974 al n. 1579 generale e n. 1414 particolare, con il quale Lamperti Giuseppina Felicita e Lamperti Maria Luigia vendevano alla Fonderia Gioria di Angelo Gioria e C. sas, il seguente bene immobile:

Comune di Lonate Pozzolo

\* mapp. 1852 Ha=00.22.35 (ha poi generato il mapp. 1850)

\*\*\*\*\*

- atto di **compravendita** n. 2780 di rep. del 19.05.1974, a rogito dr. Egidio Luoni, registrato in Gallarate il 03.06.1974 al n. 1591 vol. 218 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12.06.1974 al n. 27092 generale e n. 23400 particolare, con il quale Re Antonio e Re Luigi vendevano alla Fonderia Gioria di Angelo Gioria e C. sas, il seguente bene immobile:

Comune di Lonate Pozzolo

\* mapp. 1855 Ha=00.27.30 (ha poi generato il mapp. 1850)

\*\*\*\*\*



- atto di **compravendita** n. 7412 di rep. del 05.11.1976, a rogito dr. Egidio Luoni, registrato in Gallarate il 17.11.1976 al n. 3334 vol. 222 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25.11.1976 al n. 45891 generale e n. 37851 particolare, con il quale Zaro Antonio / Zaro Mario / Zaro Alma / Zaro Giuseppina vendevano alla Fonderia e Meccanica Gioria di Angelo Gioria e C. sas, il seguente bene immobile:

Comune di Lonate Pozzolo

\* mapp. 1839 Ha=00.17.50 (frazionato poi negli odierni 1839 e 13017)

\*\*\*\*\*

- atto di **compravendita** n. 7481 di rep. del 19.11.1976, a rogito dr. Egidio Luoni, registrato in Gallarate il 25.11.1976 al n. 3426 vol. 222 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 09.12.1976 al n. 47891 generale e n. 39517 particolare, con il quale il Beneficio Parrocchiale di S.Ambrogio vendeva alla Fonderia e Meccanica Gioria di Angelo Gioria e C. sas, il seguente bene immobile:

Comune di Lonate Pozzolo

\* mapp. 1854 Ha=00.24.40 (ha poi generato il mapp. 13172)

\*\*\*\*\*

- atto di **compravendita** n. 7848 di rep. del 28.12.1976, a rogito dr. Egidio Luoni, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10.01.1977 al n. 1172 generale e n. 987 particolare, con il quale Simontacchi Carlo Enrico vendeva alla Fonderia e Meccanica Gioria di Angelo Gioria e C. sas, i seguenti beni immobili:



## Comune di Lonate Pozzolo

- \* mapp. 5736 Ha=00.03.90 (estraneo)
- \* mapp. 6225 Ha=00.32.74 (estraneo)
- \* mapp. 6223 Ha=00.32.16 (ha poi generato il mapp. 11089)
- \* mapp. 6224 Ha=00.57.30 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 10729 Ha=00.07.20 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di **trasformazione denominazione sociale** n. 3100 di rep. del 10.07.1974, a rogito dr. Egidio Luoni, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 01.08.1979 al n. 43514 generale e n. 35922 particolare, con il quale la Fonderia Gioria di Angelo Gioria & C. sas diveniva Fonderia e Meccanica Gioria di Angelo Gioria & c. sas, con indicazione dei seguenti beni immobili:

## Comune di Lonate Pozzolo

- \* mapp. 5736 Ha=00.03.90 (estraneo)
- \* mapp. 6225 Ha=00.32.74 (estraneo)
- \* mapp. 6223 Ha=00.32.16 (ha poi generato il mapp. 11089)
- \* mapp. 6224 Ha=00.57.30 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 10729 Ha=00.07.20 (estraneo)
- \* mapp. 1852 Ha=00.22.35 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 1855 Ha=00.27.30 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 1854 Ha=00.24.40 (ha poi generato il mapp. 13172)
- \* mapp. 1839 Ha=00.17.50 (frazionato poi negli odierni 1839 e 13017)
- \* mapp. 4944 Ha=00.06.60 (estraneo)
- \* mapp. 4947 Ha=00.05.00 (ha poi generato il mapp. 1850)



\* mapp. 7380 Ha=00.04.90 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 6226 Ha=00.03.80 (estraneo)

\* mapp. 8738 Ha=00.11.00 (estraneo)

\* mapp. 8737 Ha=00.17.90 (ha poi generato 11091 e poi 1850)

\*\*\*\*\*

- **ipoteca volontaria** n. 5563 di rep. del 31.07.1979, a rogito dr. Emanuele Ferrari, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 01.08.1979 al n. 43517 / 43518 generale e n. 5340 / 5341 particolare, a favore del Mediocredito Regionale Lombardo e contro Fonderia e Meccanica Gioria di Angelo Gioria & c. sas / Gioria Angelo o Angioletto / Gioria Virginio, per la somma complessiva di Lire 300.000.000 (di cui Lire 200.000.000 per capitale), relativamente ai seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo

\* mapp. 5736 Ha=00.03.90 (estraneo)

\* mapp. 6225 Ha=00.32.74 (estraneo)

\* mapp. 6223 Ha=00.32.16 (ha poi generato il mapp. 11089)

\* mapp. 6224 Ha=00.57.30 (ha poi generato i mapp. 11090 e poi 1850)

\* mapp. 10729 Ha=00.07.20 (estraneo)

\* mapp. 1852 Ha=00.22.35 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 1855 Ha=00.27.30 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 1854 Ha=00.24.40 (ha poi generato il mapp. 13172)

\* mapp. 1839 Ha=00.17.50 (frazionato poi negli odierni 1839 e 13017)

\* mapp. 4944 Ha=00.06.60 (estraneo)

\* mapp. 4947 Ha=00.05.00 (ha poi generato il mapp. 1850)



\* mapp. 7380 Ha=00.04.90 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 6226 Ha=00.03.80 (estraneo)

\* mapp. 8738 Ha=00.11.00 (estraneo)

\* mapp. 8737 Ha=00.17.90 (ha poi generato 11091 e poi 1850)

oltre ad altri beni in capo alle persone fisiche:

\* mapp. 1840 Ha=00.17.30 (estraneo)

\* mapp. 1841 Ha=00.33.60 (estraneo)

\* mapp. 1842 Ha=00.15.30 (estraneo)

\* mapp. 1843 Ha=00.10.90 (estraneo)

\* mapp. 1851 Ha=00.15.60

\* mapp. 6227 Ha=00.22.35

\* mapp. 1844 Ha=00.07.20 (estraneo)

\* mapp. 1850 Ha=00.17.25 (00.62.40)

\* mapp. 4946 Ha=00.17.20 (estraneo)

\* mapp. 4949 Ha=00.17.95 (estraneo)

\* mapp. 4949 PT (estraneo)

\* mapp. 4946 PT (estraneo)

\* mapp. 10117 PT (estraneo)

\* mapp. 10118 PT (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di **trasformazione denominazione sociale** n. 3254 di rep. del 02.12.1980, a rogito dr. Mario Lainati, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16.12.1980 al n. 69324 generale e n. 55350 particolare, con il quale la Fonderia e Meccanica Gioria di Angelo Gioria & c. sas diveniva Gioria spa –



Fonderie e Costruzioni Meccaniche, con indicazione dei seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo

- \* mapp. 1852 Ha=00.22.35 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 1855 Ha=00.27.30 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 1854 Ha=00.24.40 (ha poi generato il mapp. 13172)
- \* mapp. 1839 Ha=00.17.50 (frazionato poi negli odierni 1839 e 13017)
- \* mapp. 4947 Ha=00.05.00 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 7380 Ha=00.04.90 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 11089 Ha=00.00.60 (ex 6223 – rimasto tale)
- \* mapp. 11090 Ha=00.04.20 (ex 6224 che ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 11091 Ha=00.01.10 (ex 8737 che ha poi generato il mapp. 1850)

\*\*\*\*\*

- atto di **trasformazione denominazione e sede sociale** n. 3575 di rep. del 20.01.1981, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 26.01.1981 al n. 414 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.05.1996 al n. 42487 generale e n. 26355 particolare, con il quale la Fonderia e Meccanica Gioria di Angelo Gioria & c. sas diveniva Immobiliare Finanziaria Gioria di Angelo Gioria e C. sas, con la sola indicazione di beni immobili in Comune di Lonate Pozzolo

- *ipoteca volontaria* n. 40969 di rep. del 19.12.1983 (CANCELLATA), a rogito dr. Alfonso Ajello, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28.12.1983 al n. 75120 generale e n. 10222 particolare, a favore del Mediocredito Lombardo e contro Gioria spa Fonderia e Costruzioni Meccaniche /



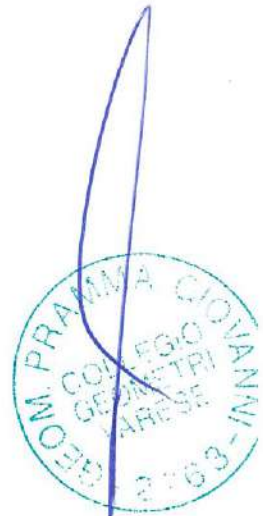
*Gioria Angelo / Gioria Virginio, per la somma complessiva di Lire 836.000.000 di cui Lire 380.000.000 per capitale, relativamente ai seguenti beni immobili:*

*Comune di Lonate Pozzolo*

- \* mapp. 1855 Ha=00.27.30 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 1852 Ha=00.22.35 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 7380 Ha=00.04.90 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 4947 Ha=00.05.00 (ha poi generato il mapp. 1850)
- \* mapp. 1839 Ha=00.17.50 (frazionato poi negli odierni 1839 e 13017)
- \* mapp. 11089 Ha=00.00.60 (ex 6223/b)
- \* mapp. 1854 Ha=00.24.40 (ha poi generato il mapp. 13172)
- \* mapp. 11090 Ha=00.04.20 (ex 6224/b)
- \* mapp. 11091 Ha=00.01.10 (ex 8737/b)
- \* mapp. 5736 Ha=00.03.90 (estraneo)

*oltre ad altri beni in capo alle persone fisiche:*

- \* mapp. 1840 Ha=00.17.30
- \* mapp. 1841 Ha=00.33.60
- \* mapp. 1842 Ha=00.15.30
- \* mapp. 1843 Ha=00.10.90
- \* mapp. 1851 Ha=00.15.60
- \* mapp. 6227 Ha=00.22.35
- \* mapp. 1844 Ha=00.07.20
- \* mapp. 1850 Ha=00.17.25 (00.62.40)
- \* mapp. 4946 Ha=00.17.20
- \* mapp. 4949 Ha=00.17.95
- \* mapp. 4949 PT



\* mapp. 4946 PT

\* mapp. 10117 PT

\* mapp. 10118 PT

\*\*\*\*\*

- ipoteca volontaria n. 40969 di rep. del 19.12.1983 (CANCELLATA), a rogito dr. Alfonso Ajello, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28.12.1983 al n. 75121 generale e n. 10223 particolare, a favore del Mediocredito Lombardo e contro Gioria spa Fonderia e Costruzioni Meccaniche / Gioria Angelo / Gioria Virginio, per la somma complessiva di Lire 1.100.000.000 di cui Lire 500.000.000 per capitale, relativamente ai seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo

\* mapp. 1855 Ha=00.27.30 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 1852 Ha=00.22.35 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 7380 Ha=00.04.90 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 4947 Ha=00.05.00 (ha poi generato il mapp. 1850)

\* mapp. 1839 Ha=00.17.50 (frazionato poi negli odierni 1839 e 13017)

\* mapp. 11089 Ha=00.00.60 (ex 6223/b)

\* mapp. 1854 Ha=00.24.40 (ha poi generato il mapp. 13172)

\* mapp. 11090 Ha=00.04.20 (ex 6224/b)

\* mapp. 11091 Ha=00.01.10 (ex 8737/b)

\* mapp. 5736 Ha=00.03.90 (estraneo)

oltre ad altri beni in capo alle persone fisiche:

\* mapp. 1840 Ha=00.17.30

\* mapp. 1841 Ha=00.33.60

\* mapp. 1842 Ha=00.15.30





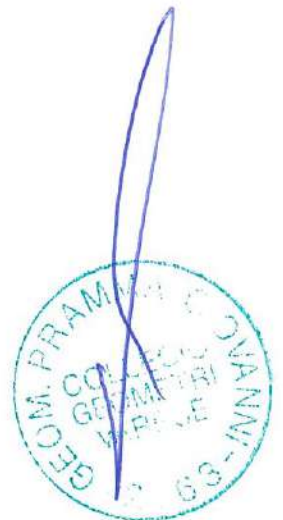
- \* mapp. 1843 Ha=00.10.90
- \* mapp. 1851 Ha=00.15.60
- \* mapp. 6227 Ha=00.22.35
- \* mapp. 1844 Ha=00.07.20
- \* mapp. 1850 Ha=00.17.25 (00.62.40)
- \* mapp. 4946 Ha=00.17.20
- \* mapp. 4949 Ha=00.17.95
- \* mapp. 4949 PT
- \* mapp. 4946 PT
- \* mapp. 10117 PT
- \* mapp. 10118 PT

\*\*\*\*\*

- atto di compravendita n. 34004 di rep. del 30.10.1989, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 15.11.1989 al n. 1590 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23.11.1989 al n. 93227 generale e n. 67449 particolare, con il quale Plebani Alessandro e Gritti Anna vendevano alla Gioria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – Piazza S.Croce 2 – Fg. 32

- \* mapp. 387/3 (estraneo)
- \* mapp. 387/4 (estraneo)
- \* mapp. 387/5 (estraneo)
- \* mapp. 387 Ha=00.01.30 (estraneo)
- \* mapp. 422 Ha=00.00.87 (estraneo)
- \* mapp. 12261 (estraneo)



\* mapp. 12261 Ha=00.00.15 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di compravendita n. 34004 di rep. del 30.10.1989, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 15.11.1989 al n. 1590 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23.11.1989 al n. 93228 generale e n. 67450 particolare, con il quale Gritti Anna vendeva alla Gioria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – Piazza S.Croce 2 – Fg. 32

\* mapp. 421 sub. - (estraneo)

\* mapp. 3461 (estraneo)

\* mapp. 421 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di **impegno unilaterale** n. 34453 di rep. del 29.11.1989, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 13.12.1989 al n. 2498 serie 2 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19.12.1989 al n. 100931 generale e n. 72602 particolare, con il quale la società Gioria spa costituiva il seguente vincolo "... con il quale, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall' art. 16 punto 2 delle Nda del PTC del parco Lombardo della Valle del Ticino ..... sull' area così contraddistinta: mappali **1842-1843-1844** 1) l' area è vincolata alla seguente attività produttiva: **deposito fusioni in ghisa e ricovero impianto di sterrosabbatura automatico.** 2) non vi sono addetti all' insediamento di cui sopra. 3) non vi sono immissioni in atmosfera, non vi sono rifiuti solidi, non vi



sono acque di scarico provenienti da lavorazioni. 4) non vi sono materiali infiammabili o esplosivi. 5) le attività dell'insediamento non potranno comunque mai provocare inquinamenti o danni di qualunque genere all'ambiente. L'attività si svolgerà nel rispetto delle caratteristiche naturali della zona. 6) non saranno effettuate utilizzazioni dell'area in contrasto con quanto indicato nei precedenti articoli. 7) il presente atto vincola ..... senza limiti di tempo, il sottoscritto Gioria Angelo, la società Gioria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche, qualunque suo avente causa e chiunque, in qualunque modo, acquisterà titoli personali (anche a titolo di locazione o sub-locazione di azienda) o reali sull'area come sopra individuata ....";

\*\*\*\*\*

- atto di fusione societaria n. 35645 di rep. del 02.02.1990, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 20.02.1990 al n. 883 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22.02.1990 al n. 17112 generale e n. 12993 particolare, con il quale l'Immobiliare Santa Croce srl si fondeva nell'Immobiliare Finanziaria Gioria di Angelo Gioria & c. sas, con indicazione dei seguenti beni immobili:

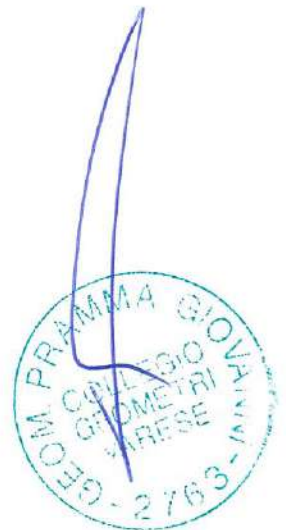
Comune di Lonate Pozzolo – Fg. 1-32

\* mapp. 5 Ha=00.05.00

\* mapp. 128/5 (estraneo)

\* mapp. 128/6 (estraneo)

\* mapp. 128/7 (estraneo)



\* mapp. 128/8 (estraneo)

\* mapp. 128/9 (estraneo)

\* mapp. 128/10 (estraneo)

\* mapp. 128/11 (estraneo)

\* mapp. 128/12 (estraneo)

\* mapp. 128/13 (estraneo)

\* mapp. 128/14 (estraneo)

\* mapp. 128/15 (estraneo)

\* mapp. 128/16 (estraneo)

\* mapp. 128/17 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di **trasformazione societaria** n. 37061 di rep. del 29.05.1990, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 08.06.1990 al n. 2761 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22.06.1990 al n. 51475 generale e n. 37044 particolare, con il quale l' Immobiliare Finanziaria Gloria di Angelo Gloria & c. sas si trasformava in Moncucco srl, con la sola indicazione di beni immobili in Comune di Lonate Pozzolo

\*\*\*\*\*

- atto di compravendita n. 39225 di rep. del 21.11.1990, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 07.12.1990 al n. 2063 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14.12.1990 al n. 96293 generale e n. 68655 particolare, con il quale Gatti Virginia vendeva alla Gloria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – Via Novara



\* mapp. 380 sub. 1 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di compravendita n. 39225 di rep. del 21.11.1990, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 07.12.1990 al n. 2063 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14.12.1990 al n. 96294 generale e n. 68656 particolare, con il quale Rabolli Giovanni e Testa Maria vendevano alla Gioria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – Via Novara

\* mapp. 7650 (estraneo)

\* mapp. 28 (estraneo)

\* mapp. 7651 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di compravendita n. 39225 di rep. del 21.11.1990, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 07.12.1990 al n. 2063 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14.12.1990 al n. 96295 generale e n. 68657 particolare, con il quale Rabolli Gianfranca / Fumagalli Andreino / Rabolli Marisa / Croci Mario vendevano alla Gioria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – Via Novara

\* mapp. 7653 (estraneo)

\* mapp. 7652 (estraneo)

\* mapp. 9965/1 (estraneo)

\* mapp. 9965/2 (estraneo)

\*\*\*\*\*



- atto di **trasformazione denominazione sociale** n. 59264 di rep. del 16.05.1995, a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate il 09.06.1995 al n. 2767 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.05.1996 al n. 42488 generale e n. 26356 particolare, con il quale la Moncucco srl diveniva Moncucco di Gioria Angelo & C. sas, con la sola indicazione di beni immobili in Comune di Lonate Pozzolo

\*\*\*\*\*

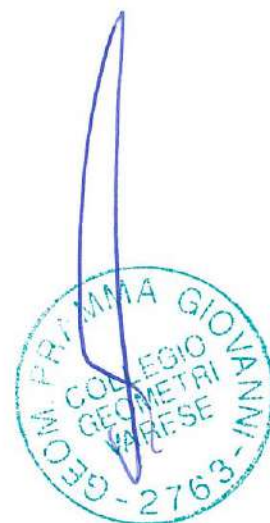
- atto di compravendita n. 63097 di rep. del 07.05.1996, a rogito dr. Mario Lainati, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.05.1996 al n. 42489 generale e n. 26357 particolare, con il quale la Moncucco di Gioria Angelo e C. sas vendeva alla EL.DA. di Elena e Dario Gioria & c. sas, i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – Via Monucco – Fg. 19

- \* mapp. 5736 (estraneo)
- \* mapp. 6225 (estraneo)
- \* mapp. 4944 (estraneo)
- \* mapp. 8737 (estraneo)
- \* mapp. 8738 (estraneo)
- \* mapp. 6223 (estraneo)
- \* mapp. 6224 (estraneo)
- \* mapp. 10729 (estraneo)
- \* mapp. 6226 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto integrativo (all' atto 63097/1996) n. 67029 di rep. del 10.06.1997, a rogito



dr. Mario Lainati, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23.06.1997 al n. 45060 generale e n. 32056 particolare, con il quale la Moncucco di Gioria Angelo e C. sas vendeva alla EL.DA. di Elena e Dario Gioria & c. sas, i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – Via Monucco – Fg. 19

\* mapp. 5636 sub. 2 (estraneo)

\* mapp. 5636 sub. 3 (estraneo)

\* mapp. 5636 sub. 4 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di **trasformazione societaria** n. 69210 di rep. del 23.01.1998, a rogito dr. Mario Lainati, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 09.02.1998 al n. 8530 generale e n. 6357 particolare, con il quale la Moncucco di Gioria Angelo e C. sas diveniva Moncucco srl, con indicazione dei seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – Fg. 1-32

\* mapp. 5 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 5 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 6 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 7 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 8 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 9 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 10 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 11 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 12 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 13 (estraneo)



\* mapp. 128 sub. 14 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 15 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 16 (estraneo)

\* mapp. 128 sub. 17 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto **unilaterale di obbligo edilizio** n. 75468 di rep. del 16.06.1999, a rogito dr. Mario Lainati, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12.07.1999 al n. 68952 generale e n. 47259 particolare, a favore del Comune di Lonate Pozzolo (VA) e contro Gioria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche, con i quale si pattuiva quanto segue “..... 1) *l’insediamento cui inerisce la richiesta di Concessione in esame è destinato alla seguente attività di servizio: “Officina Meccanica di Assemblaggio”. Tale attività sarà realizzata senza l’ uso di particolari attrezzature. 2) il numero degli addetti è di 60 .... Unità. .... L’ insediamento è dotato di parcheggio destinato ad uso pubblico. 3) L’ insediamento in oggetto non risulta pregiudizievole alle ragioni di tutela ambientale della zona. .... Non esistono immissioni in atmosfera .....*”, relativamente ai seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – sez. LO – Foglio 19 (logico 1)

Via Moncucco 55

\* mapp. 1850 sub. – (rimasto tale)

\* mapp. 1850 terreno (rimasto tale)

\*\*\*\*\*





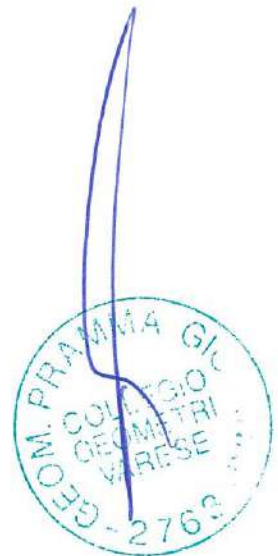
- atto di assegnazione / cessione agevolata n. 6942 di rep. del 28.11.2002, a rogito dr. Andrea Tosi, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11.12.2002 al n. 157593 generale e n. 91537 particolare, con il quale la Gioria spa assegnava alla Moncucco srl i seguenti ben immobili:

*Comune di Lonate Pozzolo – Fg. 32 – Piazza S.Croce / Via Novara*

* mapp. 387 sub. 3	(estraneo)
* mapp. 387 sub. 4	(estraneo)
* mapp. 387 sub. 5	(estraneo)
* mapp. 387 Ha=00.00.65	(estraneo)
* mapp. 422 Ha=00.00.20	(estraneo)
* mapp. 12261 sub. --	(estraneo)
* mapp. 421 sub. --	(estraneo)
* mapp. 3461 Ha=00.00.50	(estraneo)
* mapp. 421 Ha=00.00.20	(estraneo)
* mapp. 380/1 Ha=00.01.30	(estraneo)
* mapp. 7650 Ha=00.00.25	(estraneo)
* mapp. 28 Ha=00.00.20	(estraneo)
* mapp. 7651 Ha=00.00.15	(estraneo)
* mapp. 7653 Ha=00.00.45	(estraneo)
* mapp. 7652 Ha=00.00.10	(estraneo)
* mapp. 9965 sub. 1	(estraneo)
* mapp. 9965 sub. 2	(estraneo)

\*\*\*\*\*

- atto di **compravendita** n. 96396 di rep. del 21.06.2006, a rogito dr. Mario Lainati, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di



Milano 2 in data 05.07.2006 al n. 105582 generale e n. 55111 particolare, con il quale la Gioria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche vendeva alla Moncucco srl i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – sez. LO – Foglio 19 (logico 1)

Via Moncucco 55

- \* mapp. 1850 sub. – (rimasto tale)
- \* mapp. 1850 Ha=02.55.45 (rimasto tale)
- \* mapp. 1839 Ha=00.16.97 (rimasto tale)
- \* mapp. 11089 Ha=00.00.60 (ex 6223 – rimasto tale)
- \* mapp. 13166 Ha=00.00.18 (ex 1851 – rimasto tale)
- \* mapp. 13168 Ha=00.00.64 (ex 6227 – rimasto tale)

\*\*\*\*\*

- atto di compravendita n. 32252 di rep. del 15.10.2015, a rogito dr. Andrea Tosi, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10.11.2015 al n. 111688 generale e n. 72617 particolare, con il quale la Moncucco srl vendeva alla Santa Croce srl i seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo

- \* mapp. 387 sub. 501 (estraneo)
- \* mapp. 387 Ha=00.08.05 (estraneo)

\*\*\*\*\*

- **atto di fusione societaria per incorporazione** n. 46369 di rep. del 15.07.2020, a rogito dr. Andrea Tosi, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21.07.2020 al n. 78406 generale e n. 49086 particolare, con il quale la Moncucco srl veniva fusa nella Gioria srl, con indicazione dei seguenti beni immobili:



Comune di Lonate Pozzolo – sez. LO – Foglio 19 (logico 1)

Via Moncucco 55

- \* mapp. 1850 sub. – (rimasto tale)
- \* mapp. 1850 Ha=02.55.45 (rimasto tale)
- \* mapp. 1839 Ha=00.16.97 (rimasto tale)
- \* mapp. 11089 Ha=00.00.60 (rimasto tale)
- \* mapp. 13166 Ha=00.00.18 (rimasto tale)
- \* mapp. 13168 Ha=00.00.64 (rimasto tale)
- \* mapp. 12878 Ha=00.00.02 (estraneo dal compendio)

\*\*\*\*\*

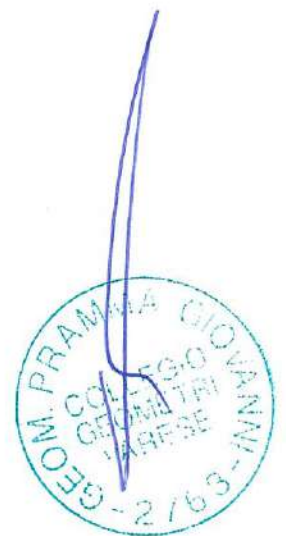
- **ipoteca giudiziale** n. 1878 di rep. del 09.11.2022, Tribunale di Busto Arsizio (VA), iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02.01.2023 al n. 1 generale e n. 1 particolare, per la somma di Euro 24.464,78 (di cui Euro 18.883,59 per capitale), a favore di Scrosati Carlo e snc e contro Gioria srl, relativamente ai seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – sez. LO – Foglio 19 (logico 1)

Via Moncucco 55

- \* mapp. 1850 sub. – (rimasto tale)
- \* mapp. 1850 Ha=02.55.45 (rimasto tale)
- \* mapp. 1839 Ha=00.16.97 (rimasto tale)
- \* mapp. 11089 Ha=00.00.60 (rimasto tale)
- \* mapp. 13166 Ha=00.00.18 (rimasto tale)
- \* mapp. 13168 Ha=00.00.64 (rimasto tale)

\*\*\*\*\*



- **ipoteca giudiziale** n. 210 di rep. del 31.01.2023, Tribunale di Busto Arsizio (VA), iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21.04.2023 al n. 54520 generale e n. 8898 particolare, per la somma di Euro 1.285.965,47 (di cui Euro 1.285.965,47 per capitale), a favore di Unicredit spa e contro Gioria srl, relativamente ai seguenti beni immobili:

Comune di Lonate Pozzolo – sez. LO – Foglio 19 (logico 1)

Via Moncucco 55

\* mapp. 1850 sub. –

\* mapp. 11089

\* mapp. 12878 (estraneo dal compendio)

\* mapp. 13017

\* mapp. 13018

\* mapp. 13019

\* mapp. 13020

\* mapp. 13021

\* mapp. 13166

\* mapp. 13168

\* mapp. 13172

\* mapp. 1839

\*

\*

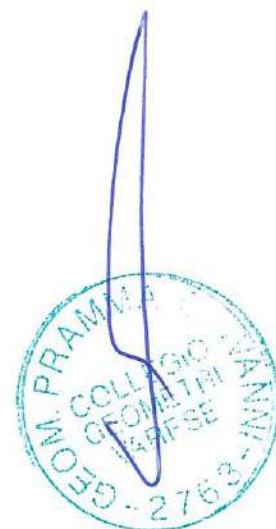
\*

Si sottolinea che gli originari

\* mapp. 1850 di Ha 00.17.25

\* mapp. 1851 di Ha 00.15.60

\* mapp. 6227 di Ha 00.22.35,

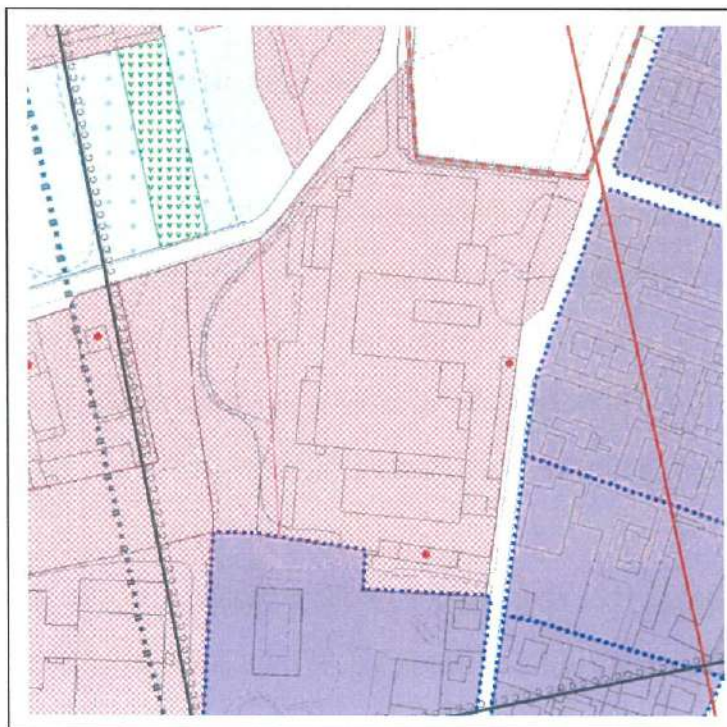


che – unitamente ad altre particelle – hanno poi generato l' intero compendio di che trattasi, erano intestati ai fratelli Giora Angelo e Giora Virginio; dalle visure ipotecarie effettuate non è stato reperito alcun atto (originario) di eventuale avvenuto conferimento degli stessi in azienda. Di tutto cio' si ritiene, nel caso, risulterà necessaria una eventuale verifica a livello notarile. Prima dell' eventuale messa in vendita sarà pure importante procedere a visure ipotecarie aggiornate.

\* \* \*

### DESTINAZIONE URBANISTICA

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



Fino alla data del 30.11.2022, in base alle risultanze del Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2013 ed efficace per effetto della pubblicazione sul BURL n. 52 del 27.12.2013, i succitati mappali risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

#### mappale 13017

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN)  $1 \times 10^{-6}$ , curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### mappale 13018

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN)  $1 \times 10^{-6}$ , curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### mappale 13019

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN)  $1 \times 10^{-6}$ , curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### mappale 13020

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di



rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10<sup>-6</sup>, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### **mappale 13021**

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10<sup>-6</sup>, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### **mappale 1839**

---

Ambito urbano: residenziale a verde privato, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10<sup>-6</sup>, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### **mappale 1850**

---

Ambito urbano: industriale – artigianale e residenziale a verde privato, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10<sup>-6</sup>, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### **mappale 13172**

---

Ambito urbano: industriale - artigianale, con sensibilità paesistica



media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### mappale 13168

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### mappale 13166

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### mappale 11089

---

Ambito urbano: residenziale a verde privato, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino.

\*

\*

\*





Dal 29.03.2023, rispetto alla Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvata con delibera di CC n. 20 del 28.03.2023 e soggetta alle modifiche di cui alle controdeduzioni delle osservazioni alla Variante al PGT adottata con Delibera di CC n. 55 del 30.11.2022, recepite con la medesima Delibera di CC di approvazione, i suddetti mappali risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

#### **mappale 13017**

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività aeronautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### **mappale 13018**

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività aeronautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

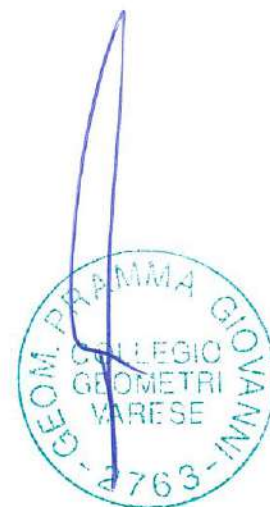
#### **mappale 13019**

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività aeronautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### **mappale 13020**

---



Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN)  $1 \times 10^{-6}$ , curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### mappale 13021

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN)  $1 \times 10^{-6}$ , curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### mappale 1839

---

Ambito urbano: tessuto delle attività economiche produttive, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN)  $1 \times 10^{-6}$ , curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

#### mappale 1850

---

Ambito urbano: tessuto delle attività economiche produttive, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN)  $1 \times 10^{-6}$ , curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;



**mappale 13172**

---

Ambito urbano: tessuto delle attività economiche produttive, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

**mappale 13168**

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica bassa, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

**mappale 13166**

---

Viabilità pubblica, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al perimetro IC del Parco della Valle del Ticino;

**mappale 11089**

---

Ambito urbano: tessuto delle attività economiche produttive, con sensibilità paesistica media, soggetto ai seguenti vincoli: salvaguardia urbanistica delle rotte di voli e ambiti di rischio (art. 707 CdN) C, valutazione di rischio delle attività areonautiche (art. 715 CdN) 1X10 -6, curve isofoniche delimitazione zona B, interno al



perimetro IC del Parco della Valle del Ticino.

(Per maggiori conferme e/o dettagli si rimanda ai documenti comunali nonché al Certificato di Destinazione Urbanistica succitato ed allegato alla presente relazione – con riferimento alla data del rilascio. Prima di una eventuale vendita / assegnazione sarà utile confrontarsi nuovamente con il Comune competente al fine di verificare quanto sopra descritto).

\* \* \*

### DATI EDILIZIO-COMUNALI

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

- **Pratica Edilizia n. 55/1963** del 31.05.1963 (presentata il 24.03.1963), intestata F.lli Gioria, relativa alla costruzione di capannone prefabbricato in ferro; successiva agibilità del 31.12.1963;

.....

- **Pratica Edilizia n. 147/1963** del 24.09.1963 (presentata il 23.09.1963), intestatata a F.lli Gioria, relativa ad ampliamento fonderia; successiva agibilità del 31.12.1963;

.....

- **Pratica Edilizia n. 81/1967** del 08.08.1967 (presentata il 05.06.1967), intestata a F.lli Gioria, relativa alla costruzione di recinzione;

.....

- **Pratica Edilizia n. 130/1967** del 03.11.1967 (presentata il



29.08.1967), intestata a F.lli Gioria, relativa alla costruzione di ripostiglio;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 53/1969** del 04.11.19689 (presentata il 25.06.1969), intestata a F.lli Gioria, relativa alla costruzione di capannone prefabbricato in cemento e recinzione;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 8/1970** del 06.03.1970 (presentata il 02.02.1970), intestata a F.lli Gioria, relativa alla costruzione di ripostiglio;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 94/1970** del 26.09.1970 (presentata il 03.08.1970), intestata a F.lli Gioria, relativa ad ampliamento di fabbricato esistente;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 157/1971** del 25.11.1971, innovata il 18.06.1972, intestata a F.lli Gioria, relativa a rinnovo della Licenza di costruzione capannone industriale;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 60/1973** del 16.07.1973 (presentata il 13.04.1973), intestata a ditta Gioria & c., relativa alla costruzione di tratto di recinzione;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 136/1973** del 28.03.1974 (presentata il 17.12.1973), intestata a Gioria & c., relativa alla formazione di



copertura cortile;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 151/1973** del 18.12.1973 (presentata il 08.10.1973), intestata a Gioria & c. sas, relativa alla costruzione di box e ripostiglio;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 53/1974** del 19.06.1974 (presentata il 16.05.1974), intestata a Gioria & c. sas, relativa alla costruzione di cabina elettrica;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 67/1974** del 03.10.1974 (presentata il 02.09.1974), intestata a Fonderia Gioria & c. sas, relativa alla costruzione di officina meccanica con uffici e servizi;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 106/1974** del 03.10.1974 (presentata il 20.09.1974), intestata a Gioria sas, relativa a modifica e sopralzo tettoia esistente;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 137/1974** del 11.03.1975 (presentata il 29.11.1974), intestata a Fonseria e Meccanica Gioria & c. sas, relativa ad ampliamento magazzino;

oooooooooooooooooooo

- **Autorizzazione Edilizia** del 05.07.1976, intestata a Fonderia e Meccanica Gioria & c. sas, relativa alla formazione di recinzione e parcheggio esterno;



- **Pratica Edilizia n. 123/1977** del 05.09.1977 (presentata il 19.07.1972), intestata a Sciacca Rosa Agata, relativa all' ampliamento capannone ad uso officina meccanica;

.....

- **Pratica Edilizia n. 167/1978** (non reperita dall' ufficio e non visionata);

.....

- **Pratica Edilizia n. 142/1979** del 19.06.1980 (presentata il 27.12.1979), intestata a Fonderia e Meccanica Gioria & c. sas, relativa alla costruzione di carro ponte;

.....

- **Condono Edilizio n. 621/1985 (1986)** del 12.11.99, intestato a Gioria spa, relativo a officina meccanica, uffici, tettoia, chiusura carro ponte e demolizione magazzino, chiusura e copertura cortile coperto esistente, ampliamento e cambio d' uso da magazzino a box, formazione di n. 2 tettoie e modifiche prospettiche, modifiche magazzino, formazione uffici e abitazione custode, tettoia ricovero carbone, tettoia forno, tettoia, modifiche fabbricato esistente, formazione box, ecc. ivi comprese porzioni del compendio limitrofo (villa) estraneo alla presente valutazione;

.....

- **Pratica Edilizia n. 4917/1985** del 14.08.1985 (presentata il 07.05.1985) e successive varianti del 12.09.1989 e 06.03.1991, intestata a Gioria spa, relativa alla formazione di tettoia; agibilità del 18.03.1993;



- **Pratica Edilizia (autorizzazione) n. 3672/1987** del 19.10.1987, intestata a Gioria spa, relativa all' ampliamento pavimentazione; successiva variante del 08.02.1988;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 96/1988** del 10.04.1989 (presentata il 07.07.1988), intestata a Gioria spa, relativa all' ampliamento pavimentazione esterna (2 variante);

oooooooooooooooooooo

- **Condono Edilizio n. 40/1995** del 28.11.1997 (presentato il 01.03.1995), intestato a Gioria spa, relativo alla chiusura tettoia esistente con formazione di nuovo corpo di fabbrica di collegamento tra gli uffici / officina meccanica e fonderia, formazione uffici e tettoia;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia (DIA) n. 104/1996** del 06.09.1996 (prot. 011408), intestata a ditta Gioria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche, relativa alla sovracopertura lastre in cemento-amianto mediante posa fogli di alluminio;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 78/1998** del 13.09.1999 (presentata il 22.02.1999), intestata a Gioria spa, relativa alla costruzione di nuovo edificio industriale;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia (Autorizzazione) n. 81/1998** del 22.02.1999 (presentata il 30.10.1998), intestata a Gioria spa, relativa alla sostituzione manto di copertura;





- **Pratica Edilizia (Autorizzazione) n. 3/2000** del 07.06.2000 (presentata il 28.01.2000), intestata a Gioria spa, relativa alla demolizione parziale cordolo in cls;

.....

- **Pratica Edilizia n. 55 bis/2001** del 06.06.2002 (presentata il 16.10.2001), intestata a Gioria spa, relativa alla sovracopertura lastre in cemento amianto mediante posa di fogli in alluminio;

.....

- **Pratica Edilizia n. 200/2003** del 14.06.2004, intestata a Gioria spa, relativa all' installazione impianto carburante ad uso privato;

.....

- **Pratica Edilizia n. 163/2004** del 21.12.2004 (presentata il 10.11.2004), intestata a Gioria spa, relativa al completamento e variante opere relative alla Concessione Edilizia n. 78/98 – Ristrutturazione ed ampliamento capannone;

.....

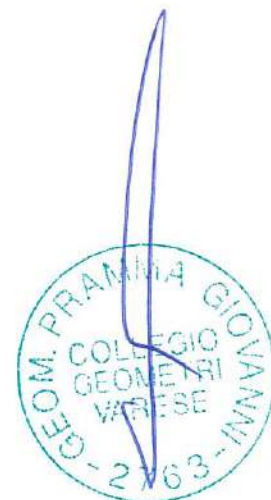
- **Pratica Edilizia n. 304/07 (2008)** del 25.06.2008 (presentata il 31.03.2008), intestata a Moncucco srl, relativa all' ampliamento di edificio industriale;

.....

- **Pratica Edilizia (DIA) n. 407/2008** del 24.11.2008, intestata a Moncucco srl, relativa a manutenzione ordinaria per sovracopertura lastre in cemento amianto mediante posa fogli in alluminio;

.....

- **Pratica Edilizia (DIA) n. 325/2009** del 05.10.2009, intestata a



Moncucco srl, relativa a Variante all' ampliamento edificio industriale di cui alla PE n. 304/2007;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia n. 52/2012** del 04.05.2021 (presentata il 22.02.2012), intestata a Gioria spa – Fonderie e Costruzioni Meccaniche e Moncucco srl, relativa alla formazione di nuovo locale ad uso polifunzionale interno a capannone esistente;

oooooooooooooooooooo

- **Pratica Edilizia (SCIA) n. 12/2015** del 05.02.2015, intestata a Moncucco srl e Gioria spa Fonderie e Costruzioni Meccaniche, relativa a rifacimento manto di copertura tettoia esistente.

\* \* \*

Da un raffronto tra quanto visionato / rilevato in loco e quanto – invece – raffigurato sulle tavole progettuali e quindi concessionato, si puo' ritenere che – in linea sommaria – i vari corpi di fabbrica risultino regolari con eventuali lievi difformità reputabili comunque di ridotta entità; si deve evidenziare poi che le numerose pratiche edilizie presentate nel corso degli anni e reperite dagli Uffici Comunali ed analizzate in dettaglio dallo scrivente, sono risultate non sempre chiare e di facile interpretazione, con possibili eventuali discrasie rispetto al realizzato. Sarà incombenza del futuro assegnatario entrare in merito specifico ad una ulteriore e dettagliata puntigliosa verifica con – ove necessario – idonee regolarizzazioni, adeguamenti, rimesse in pristino, ecc.

Si reputa inoltre importante precisare che non sussiste una certificazione di agibilità relativa all' intero compendio o, quanto meno, delle porzioni



attualmente utilizzate. Anche tale contesto sarà onere del nuovo proprietario.

Nell' attribuzione dei presunti valori immobiliari di seguito indicati e dei relativi abbattimenti forfettari, devono considerarsi ricompresi forfettariamente gli eventuali costi, oneri, ecc, per quanto sopra riportato.

\* \* \*

### DATI PLANIMETRICI

Sulla base della documentazione planimetrica reperita le consistenze lorde di proprietà, a misura grafica, assurgerebbero indicativamente a (vedasi grafici schematici allegati)

01 – capannone	piano terra (h 8.00)	= mq.	3030.00 circa
	piano terra (h 5.60)	= mq.	300.00 circa
	piano seminterrato	= mq.	260.00 circa
	uffici a piano primo	= mq.	390.00 circa
02 – centrale termica	piano terra	= mq.	28.00 circa
03 – ripostiglio esterno	piano terra	= mq.	20.00 circa
04 – corpo accessorio	piano terra	= mq.	340.00 circa
05 – capannone	piano terra	= mq.	670.00 circa
06 – capannone	piano terra	= mq.	970.00 circa
07 – capannone	piano terra	= mq.	1710.00 circa
08 – capannone	piano terra	= mq.	1835.00 circa
09 – capannone	piano terra	= mq.	640.00 circa
10 – edificio su strada	depositi a piano terra	= mq.	325.00 circa
	uffici a piano terra	= mq.	105.00 circa
	depositi a p. primo	= mq.	405.00 circa



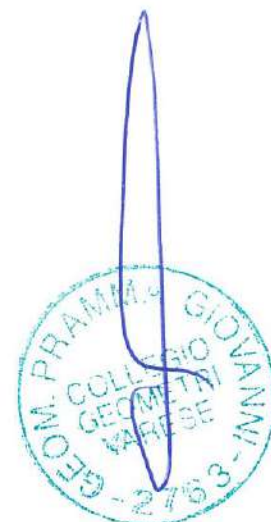
	abitazione a p. primo	= mq.	115.00 circa
	balcone a p. primo	= mq.	10.00 circa
	piano seminterrato	= mq.	430.00 circa
11 – edificio accessorio	piano terra	= mq.	108.00 circa
	piano seminterrato	= mq.	190.00 circa
12 – cabine elettriche	piano terra	= mq.	24.00 circa
13 – tettoia	piano terra	= mq.	290.00 circa
14 – tettoia	piano terra	= mq.	215.00 circa
15 – tettoia	piano terra	= mq.	70.00 circa
			(da rimuovere)
16 – Area cortilizia scoperta pertinenziale (sulla base della consistenza catastale)		= mq.	17200.00 circa
- Superficie complessiva coperta e scoperta del lotto (consistenza catastale)		= mq.	28200.00

\* \* \*

### CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- ❖ consistenza
- ❖ ubicazione
- ❖ destinazione urbanistica
- ❖ destinazione d' uso
- ❖ vetustà
- ❖ stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- ❖ grado di finissaggio



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

\* \* \*

### VALUTAZIONE

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

#### **01 – capannone**

(piano terra h 8.00)

a corpo	Euro	950.000,00
---------	------	------------

(piano terra h 5.60)

a corpo	Euro	80.000,00
---------	------	-----------

(piano interrato)

a corpo	Euro	50.000,00
---------	------	-----------

(uffici a piano primo)

a corpo	Euro	120.000,00
---------	------	------------

#### **02 – centrale termica**

a corpo	Euro	5.000,00
---------	------	----------



**03 – ripostiglio esterno**

a corpo	Euro	2.000,00
---------	------	----------

**04 – corpo accessorio**

a corpo	Euro	65.000,00
---------	------	-----------

**05 – capannone**

a corpo	Euro	170.000,00
---------	------	------------

**06 – capannone**

a corpo	Euro	180.000,00
---------	------	------------

**07 – capannone**

a corpo	Euro	150.000,00
---------	------	------------

**08 – capannone**

a corpo	Euro	180.000,00
---------	------	------------

**09 – capannone**

a corpo	Euro	60.000,00
---------	------	-----------

**10 – edificio su strada**

(depositi a piano terra)

a corpo	Euro	65.000,00
---------	------	-----------

(uffici a piano terra)

a corpo	Euro	30.000,00
---------	------	-----------

(depositi a piano primo)

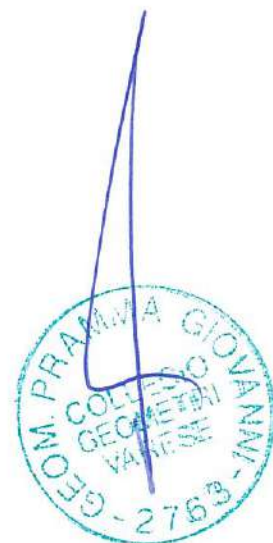
a corpo	Euro	60.000,00
---------	------	-----------

(abitazione + balcone a piano primo)

a corpo	Euro	15.000,00
---------	------	-----------

(piano interrato)

a corpo	Euro	60.000,00
---------	------	-----------



**11 – edificio accessorio**

(piano terra)

a corpo Euro 15.000,00

(piano seminterrato)

a corpo Euro 25.000,00

**12 – cabine elettriche**

a corpo Euro 10.000,00

**13 – tettoia**

a corpo Euro 8.000,00

**14 – tettoia**

a corpo Euro 6.000,00

**15 – tettoia**

a corpo Euro -----

**area cortilizia scoperta**

a corpo Euro 170.000,00

Totale Euro 2.476.000,00

\* \* \*

Risultando poi, in base alle verifiche urbanistiche di massima effettuate, che il compendio de quo potrebbe avere ancora una **possibile residua capacità edificatoria**, che – con tutte le eventuali riserve da chiarire / accertare dinnanzi gli organi competenti – potrebbe quindi consentire un futuro ulteriore ampliamento degli edifici in essere, si ritiene corretto considerare un presunto valore immobiliare anche per l' anzidetta fattispecie quantificabile nella misura forfettaria di Euro 200.000,00

Totale complessivo Euro 2.676.000,00

Alla luce della specificità dell' immobile, della discreta consistenza fondiaria che può ridurre il bacino degli ipotetici ed eventuali possibili acquirenti, del fatto che – pur trattandosi di comparto produttivo – la proprietà risulta fortemente interessata da un pressochè quasi continuo sorvolo di aerei (essendo, come in precedenza descritto, posta all' interno delle linee di decollo / atterraggio di Malpensa) con conseguente importante e deficitario inquinamento acustico, della sussistenza di parte di coperture in lastre di cemento-amianto (che, seppur sovracoperte, risultano comunque in essere), del preciso momento storico in cui verte il contesto immobiliare con riferimento soprattutto a quello industriale / produttivo / artigianale, ecc., lo scrivente perito ritiene sia congrua e corretta l' applicazione di un abbattimento forfettario al valore sopra ritrovato, quantificabile nella misura almeno del 40% - 45% circa.

Nei valori sopra detti ed in tale abbattimento devono inoltre ritenersi compresi, come anzi accennato, anche eventuali costi / oneri riguardanti possibili regolarizzazioni, adeguamenti, rimesse in pristino, ecc.,

Ne deriva pertanto un presunto importo finale arrotondato pari ad

**Euro 1.500.000,00**

**Il tutto al lordo, come già precisato degli eventuali costi / oneri di bonifica / smaltimento / ecc.**

\* \* \*

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





interessato al bene.

\* \* \*

Qualora, invece, si dovesse procedere con una **vendita giudiziale**, e cioè nell'ottica di ottenere nel minor tempo possibile un ritorno economico, si puo' ipotizzare che l'importo sopra detto potrà subire dei rilevanti abbattimenti derivanti dai possibili vari tentativi d'asta con conseguenza che il presunto valore di probabile effettivo realizzo possa raffigurarsi in

**Euro 700.000,00 - 800.000,00 circa**

**anch' esso al lordo degli eventuali oneri / costi di bonifica.**

\* \* \*

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

- \* visione satellitare
- \* documentazione fotografica
- \* grafici schematici (inquadramento generale, PT, 1, S1)
- \* documentazione catastale:
  - stralcio di mappa NCT
  - visure storiche
  - schede NCEU
- \* documentazione comunale:
  - stralcio di PGT e relativa legenda
  - certificato di destinazione urbanistica (al 05/2023)
  - **pratiche edilizie**
- \* **visure ipotecarie e titoli di proprietà / provenienza**

\* \* \*



Tanto per quanto richiesto.

Busto Arsizio 11.09.2023.

geom. Giovanni Pramma

