



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 36/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:

dott. Francesco Misuraca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**arch. Raffaella Ferrara**

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 36/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**capannone industriale** a Lonate Pozzolo Via Moncucco 55 per la quota di 1/1 di piena proprietà (Liquidazione Giudiziale GIORIA S.r.l.)

Il bene oggetto di perizia è costituito da ampio capannone industriale disposto su piano terra, primo ed interrato ed identificato sotto la medesima unità catastale. Si riporta di seguito una maggiore specifica dei diversi corpi di fabbrica, appartenenti tutti al mappale 1850: qui a seguire si descrivono i diversi corpi di fabbrica così come nomenclati nella planimetria catastale

- 01. Uffici: copro di fabbrica nella sagoma dell'edificio 06, , posto al piano rialzato , suddiviso in reception locali ad uso ufficio, gli servizi igienici, la copertura è di tipo a padiglione, la struttura in cemento armato , la facciata è ritmata da lesene in mattone faccia vista intervallate da serramenti a tutto campo in metallo con voltini e sotto finestre tamponati in muratura e finiti ad intonaco, le condizioni di conservazione sono molto buone, un secondo corpo uffici è posto all'interno dell'edificio prospiciente la via Moncucco .

- 02. Ripostiglio con copertura ad una falda e pareti verticali in lastre di ondulina plastica e tettoie varie.

- 03 Fonderia composta da corpi di fabbrica costruiti in epoche differenti il cui stato di manutenzione è scarso, con altezza sotto trave catastale rispettivamente di 10,00 metri-12,00 metri-9,40 metri e 8,60circa le dimensioni sono importanti. La struttura portante è di tipo prefabbricato in parte metallica. La pavimentazione è in parte in terra e parte in asfalto.;

- 04 reparto manutenzione: edificio confinante con la fonderia, di modeste dimensioni, disposto su due piani presenta una copertura piana in guaina ardesiata, tamponamenti in muratura, serramenti in ferro

- 05 magazzino: porzione di fabbricato isolato che, con la porzione ad uffici individuata con il numero 01 costituisce un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare con giacitura parallela alla via Moncucco, disposto su tre piani: un interrato e due fuori terra, serviti da due corpi scalca interni, con struttura in cemento armato, copertura a falde, finitura a intonaco. Il piano interrato

ospita un locale a pianta libera con altezza catastale interna pari a 2,50 mt, il piano primo l'alloggio del custode e un'open space con altezza pari a 3 mt, il piano terra ha un'altezza catastale interna pari a 3 mt

- 06. Officina meccanica con altezza sotto trave catastale di mt. 8 circa, suddivisa in tre campate, con pavimentazione in battuto di cemento, rivestimenti esterni in pannelli di calcestruzzo prefabbricato, struttura in C.a. portoni di ingresso in metallo e copertura con capriate e tegoli prefabbricati. L'unità di più recente realizzazione, versa in un buono stato di manutenzione generale ed è adibita ad area produttiva, uffici in parte su struttura metallico.

- 13. Centrale termica, presenta copertura piana e struttura in c.a..

- 7-8-9. Sala compressione, box, spogliatoio wc : trattasi di edificio isolato in terno al cortile con struttura in c.a e tamponamenti in muratura, finitura in intonaco, copertura a falde e serramenti metallici, lo stato d'uso è discreto , ha altezza catastale di circa 3,45 metri;

-12. Magazzino/sbaveria con altezza sottotrave catastale di circa 8,25 metri, realizzato con struttura prefabbricata e pavimentazione in battuto di cemento, infissi esterni e porte scorrevoli di ingresso in metallo. Lo stato di manutenzione generale risulta essere buona.

Completa la proprietà un tunnel accessibile sul retro del lotto e che si sviluppa su parte del cortile, fino ad arrivare ai capannoni dell'ex fonderia oltre all'area esterna con pavimentazione di cemento ed parte adibita a verde. Il piazzale è utilizzato come area per lo stoccaggio dei materiali ed in parte come area di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1,.  
Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1850 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria D/1, rendita 72.579,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCUCCO n. 55, piano: T-1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2012 Pratica n. VA0024597 in atti dal 27/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8684.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita validati

**B**  
**terreno industriale** a Lonate Pozzolo Via Moncucco 55, della superficie commerciale di **2.657,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di perizia sono costituiti da terreni annessi a complesso artigianale. I terreni sviluppano una superficie totale pari a CIRCA 2.657 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella **1839** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 1697 mq, reddito agrario 8,76 €, reddito dominicale 10,08 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5924 in

atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);

- foglio 1 particella **11089** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 60 mq, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/12/1980 in atti dal 29/01/1991 MARIO LAINATI (n. 513881);
- foglio 1 particella **13166** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 18 mq, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/10/1993 in atti dal 27/03/1997 (n. 4535.31/1993);
- foglio 1 particella **13168** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 64 mq, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,38 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/10/1993 in atti dal 01/03/1997 (n. 4535.32/1993);
- foglio 1 particella **12878** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 2 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1992 Pratica n. 55441 in atti dal 20/02/2002 (n. 5550.1/1992);
- foglio 1 particella **13172** (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 36 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/10/1993 in atti dal 01/03/1997 (n. 4535.34/1993);
- foglio 1 particella **13017** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 53 mq, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5924 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);
- foglio 1 particella **13021** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 333 mq, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 1,98 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5958 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);
- foglio 1 particella **13018** (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 79 mq, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,51 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5941 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);
- foglio 1 particella **13019** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 120 mq, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5950 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);
- foglio 1 particella **13020** (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 195 mq, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante

da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5954 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993).

Coerenze in un sol corpo da Nord ed in senso orario: mappali 13022, 1860, 6588, 1856, 6589, 6590, 12275, via Monte Cucco, mappale 5736, 13159, 13157, 9850, 4945, 1837, 13016, via Europa, il tutto salvo errori e come meglio in fatto

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>2.657,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 1.763.680,00</b>        |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 1.763.680,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 1.760.000,00</b>        |
| Data della valutazione:   | <b>10/01/2025</b>             |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nelle allegate ispezioni ipotecarie e perizia a cura del Geom. Pramma Giovanni a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

### 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:*

ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE, del 29/11/1989 a firma del Notaio Mario LAINATI ai nn. 34453 di repertorio, registrato il 13/12/1989 a Gallarate ai nn. 2498 serie 2, trascritto il 19/12/1989 a Milano 2 ai nn. 100931/72602, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di impegno unilaterale.

La società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 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 (predecessori degli attuali beni oggetto di valutazione)

- 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 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 unilaterale di obbligo edilizio, del 16/06/1999 a firma del Notaio Mario LAINATI ai nn. 75468 di repertorio, trascritto il 12/07/1999 a Milano 2 ai nn. 68952/47259, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio.

Con il quale obbligo si pattuiva quanto di seguito riportato: "...

- 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 ... ". Tale obbligo è relativo, tra gli altri, ai beni immobili: Comune di Lonate Pozzolo - sez. LO - Foglio 19 (logico 1), via Moncucco 55, mappale 1850 (CF) rimasto tale e mappale 1850 (CT) rimasto tale.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, del 09/11/2022 del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1878 di repertorio, iscritta il 02/01/2023 a Milano 2 ai nn. 1/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente ai seguenti beni: CF: Foglio 19, particella 1850. CT: Foglio 1,

particelle 1850, 1839, 11089, 13166, 13168.

ipoteca **giudiziale** attiva, del 31/01/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 210 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 ai nn. 8898/54520, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale € 1.285.965,47

Totale € 1.285.965,47

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/1979 a firma di Emanuele FERRARI ai nn. 5563 di repertorio, iscritta il 01/08/1979 a Milano 2 ai nn. 43518/5340-5341, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Lire 300.000.000.

Importo capitale: Lire 200.000.000.

Comune di Lonato Pozzolo, tra gli altri:

- mapp 6223 di Ha=00.32.16 (che ha poi generato il mapp 11089)
- mapp 6224 di Ha=00.57.30 (che ha poi generato il mapp 1850)
- mapp 1852 di Ha=00.22.35 (che ha poi generato il mapp 1850)
- mapp 1855 di Ha=00.27.30 (che ha poi generato il mapp 1850)
- mapp 1854 di Ha=00.24.40 (che ha poi generato il mapp 13172)
- mapp 1839 di Ha=00.17.50 (frazionato che ha poi generato i mapp 1839-13017)
- mapp 4947 di Ha=00.05.00 (che ha poi generato il mapp 1850)
- mapp 7380 di Ha=00.04.90 (che ha poi generato il mapp 1850)
- mapp 8737 di Ha=00.17.90 (che ha poi generato il mapp 11091-1850)

Oltre ad altri beni in capo alle persone fisiche. Tra gli altri:

- mapp 1851 di Ha=00.15.60
- mapp 6227 di Ha=00.22.35
- mapp 1850 di Ha=00.17.25 (00.62.40)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 08/03/2024 dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio al n. 1545 di repertorio, trascritto il 28/03/2024 a Milano 2 ai nn. 28907/40095, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

L' presente trascrizione copre i seguenti beni In Comune di Lonate Pozzolo:

- Foglio 19/LO mapp.1850 CF
- Foglio 1 mapp.11089, 12878, 13018, 13019, 13020, 13021, 13166, 13168, 13172, 1839 CT

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sentenza dichiarativa di Liquidazione Giudiziale n. 52/2024, emessa il 10/04/2024 dal Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 36/24 di repertorio, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |               |
|---|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:        | <b>€ 0,00</b> |

Ulteriori avvertenze:

I beni non ricado all'interno di un condominio

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- Con Variazione in soppressione del 25/03/1992, pratica n. VA0121299, in atti dal 12/03/2004 - TIPO MAPPALE (n.1254.1/1992) del terreno al Foglio 1 Particella 1842 sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 1840, Foglio 1 Particella 1841, Foglio 1 Particella 1842, Foglio 1 Particella 1843, Foglio 1 Particella 1844, Foglio 1 Particella 1852, Foglio 1 Particella 1855, Foglio 1 Particella 4946, Foglio 1 Particella 4947, Foglio 1 Particella 4949, Foglio 1 Particella 7380, Foglio 1 Particella 11090, Foglio 1 Particella 11091, Foglio 1 Particella 13165, Foglio 1 Particella 13167, Foglio 1 Particella 13171 e variato il seguente immobile: Foglio 1 Particella 1850 Annotazioni: SOPP E UNITO AL MAPP 1850;
- con il FRAZIONAMENTO del 12/10/1993 in atti dal 27/03/1997 (n. 4535.31/1993) sono stati generati i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 13166 13168, 13172e soppressi i seguenti immobili: Foglio 1 particelle: 1851, 185413165, 6227, 13167, 13171
- Con Il FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5924, 5941, 5950, 5954 5958 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993) sono stati generati i seguenti immobili: Foglio 1 Particella 13017; 13018, 13019, 13020, 13021 e soppressi i seguenti immobili: Foglio 1 Particelle 1841, 1842, 1855,

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di trasformazione denominazione sociale, con atto stipulato il 02/12/1980 a firma del Noatio Mario LAINATI ai nn. 3254 di repertorio, trascritto il 16/12/1980 a Milano 2 ai nn. 69324/55350.

Tale atto è relativo ai bei in Comune di Lonato Pozzolo, tra gli altri:

- mapp 1852 di Ha=00.22.35 (predecessore del mapp 1850)
- mapp 1855 di Ha=00.27.30 (predecessore del mapp 1850)
- mapp 1854 di Ha=00.24.40 (predecessore del mapp 13172)
- mapp 1839 di Ha=00.17.50 (frazionato cpredecessore di mapp.li 1839-13017)
- mapp 4947 di Ha=00.05.00 (predecessore del mapp 1850)
- mapp 7380 di Ha=00.04.90 (predecessore del mapp mapp 1850)
- mapp 11089 di Ha=00.00.60 (ex 6223)
- mapp 11090 di Ha=00.04.20 (ex 6224 predecessore del mapp 1850)
- mapp 11091 di Ha=00.01.10 (ex 8737 predecessore del mapp 1850)

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

per la quota di 1/1, in forza di trasformazione denominazione e sede sociale con atto stipulato il 20/01/1981 a firma del dott. Mario LAINATI Notaio in Gallarate ai nn. 3575 di repertorio, registrato il 26/01/1981 a Gallarate ai nn. 414 serie 1, trascritto il 20/05/1996 a Milano 2 ai nn. 42487/26355.

Con la sola indicazione riportante beni immobili in Comune di Lonate Pozzolo.

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione denominazione sociale stipulato il 16/05/1995 a firma del dott. Mario LAINATI Notaio in Gallarate ai nn. 59264 di repertorio, registrato il 09/06/1995 a Gallarate ai nn. 2767 serie 1, trascritto il 20/05/1996 a Milano 2 ai nn. 42488/26356.

Viene indicata la sola indicazione di beni immobili in Comune di Lonato Pozzolo.

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di Fusione di società per incorporazione stipulato il 15/07/2020 a firma del Noatio TOSI Andrea ai nn. 46369/27971 di repertorio, trascritto il 21/07/2020 a Milano 2 ai nn. 49086/78406.

Il presente atto è riferito ai beni in Comune di Lonato Pozzolo, tra gli altri:

- mapp 1850 CF
- mapp 1850 di Ha=02.55.45 CT
- mapp 1839 di Ha=00.16.97 CT
- mapp 11089 di Ha=00.00.60 (ex 6223)
- mapp 13166 di Ha=00.00.18 (ex 1851)
- mapp 13168 di Ha=00.00.64 (ex 6227)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 13/12/1973 a firma di Egidio LUONI ai nn. 200 di repertorio, registrato il 19/12/1972 a Gallarate ai nn. 20523 vol 270, trascritto il 05/01/1973 a Milano 2 ai nn. 1617/1429.

il presnte atto è relativo ai beni in Comune di Lonato Pozzolo, tra gli altri:

- mapp 4947 di Ha=00.05.00 (predecessore del mapp 1850)
- mapp 7380 di Ha=00.04.090 (predecessore del mapp 1850)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 18/12/1973 a firma del Notaio Egidio LUONI ai nn. 1812 di repertorio, registrato il 02/01/1974 a Gallarate ai nn. 14 vol 273, trascritto il 07/01/1974 a Milano 2 ai nn. 1579/1414.

Il presnte atto è relativo ai seguenti beni in Comune di Lonato Pozzolo:

- mapp 1852 di Ha=00.22.35 (predecessore del mapp 1850)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto stipulato il 19/05/1974 a firma del Notaio Egidio LUONI ai nn. 2780 di repertorio, registrato il 03/06/1974 a Gallarate ai nn. 1591 vol 218, trascritto il 12/06/1974 a Milano 2 ai nn. 27092/23400.

il prente atto è relativo ai beni in Comune di Lonato Pozzolo:

- mapp 1855 di Ha=00.27.30 (predecessore del mapp 1850)

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 05/11/1976 a firma del Notaio Egidio LUONI ai nn. 7412 di repertorio, registrato il 17/11/1976 a Gallarate ai nn. 3334 vol 222, trascritto il 25/11/1976 a Milano 2 ai nn. 45891/37851.

il presnte atto è relativo ai beni in Comune di Lonato Pozzolo:

- mapp 1839 di Ha=00.17.50 (predecessore dei mapp.li mapp 1839-13017)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravenditastipulato il 19/11/1976 a firma del Notaio Egidio LUONI ai nn. 7481 di repertorio, registrato il 25/11/1976 a Gallarate ai nn. 3426 vol 222, trascritto il 09/12/1976 a Milano 2 ai nn. 47891/39517.

il presente atto è relativo ai bnei in Comune di Lonato Pozzolo:

- mapp 1854 di Ha=00.24.40 (predecessore del mapp 13172)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il

28/12/1976 a firma del Notaio Egidio LUONI ai nn. 7848 di repertorio, trascritto il 10/01/1977 a Milano 2 ai nn. 1172/987.

il presente atto è relativo ai beni in Comune di Lonato Pozzolo, tra gli altri:

- mapp 6223 di Ha=00.32.16 (predecessore del mapp. 11089)
- mapp 6224 di Ha=00.57.30 (predecessore del mapp. 1850).

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

per la quota di 1/1, in forza di trasformazione denominazione sociale, con atto stipulato il 10/07/1974 a firma del Notaio Egidio LUONI ai nn. 3100 di repertorio, trascritto il 01/08/1979 a Milano 2 ai nn. 43514/35922.

il presente atto è relativo ai beni in Comune di Lonato Pozzolo, tra gli altri:

- mapp 6223 di Ha=00.32.16 (predecessore del mapp 11089)
- mapp 6224 di Ha=00.57.30 (predecessore del mapp. 1850)
- mapp 1852 di Ha=00.22.35 (predecessore del mapp. 1850)
- mapp 1855 di Ha=00.27.30 (predecessore del mapp. 1850)
- mapp 1854 di Ha=00.24.40 (predecessore del mapp. 13172)
- mapp 1839 di Ha=00.17.50 (frazionato che ha poi generato i mapp 1839-13017)
- mapp 4947 di Ha=00.05.00 (predecessore del mapp. 1850)
- mapp 7380 di Ha=00.04.90 (predecessore del mapp. 1850)
- mapp 8737 di Ha=00.17.90 (predecessore dei mapp.li 11091-1850)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione societaria stipulato il 02/02/1990 a firma del Notaio Mario LAINATI ai nn. 35645 di repertorio, registrato il 20/02/1990 a Gallarate ai nn. 883 serie 1, trascritto il 22/02/1990 a Milano 2 ai nn. 17112/12993.

il presente atto è relativo ai beni in Comune di Lonato Pozzolo, tra gli altri: - mapp 5 di Ha=00.05.00 (predecessore del mapp 12878).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione societaria stipulato il 29/05/1990 a firma del Notaio Mario LAINATI ai nn. 37061 di repertorio, registrato il 08/06/1990 a Gallarate ai nn. 2791 serie 1, trascritto il 22/06/1990 a Milano 2 ai nn. 51475/37044.

Con la sola indicazione di beni immobili in Comune di Lonato Pozzolo.

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/06/2006 a firma del dott. LAINATI Mario Notaio in Gallarate ai nn. 96396/36839 di repertorio, trascritto il 05/07/2006 a Milano 2 ai nn. 105582/55111.

Comune di Lonato Pozzolo, tra gli altri:

- mapp 1850 CF
- mapp 1850 di Ha=02.55.45 CT
- mapp 1839 di Ha=00.16.97 CT
- mapp 11089 di Ha=00.00.60 (ex 6223,)
- mapp 13166 di Ha=00.00.18 (ex 1851)
- mapp 13168 di Ha=00.00.64 (ex 6227)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 55/1963** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di capannone prefabbricato in ferro, presentata il 24/03/1963, rilasciata il 31/05/1963, agibilità del 31/12/1963.

Variante con nulla osta n. 147-1963 per lavori di ampliamento, agibilità rilasciata il 31/12/1963

Nulla osta per esecuzione di lavori edili **N. 81/1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di recinzione, presentata il 05/06/1976, rilasciata il 08/07/1967

Nulla osta per esecuzione di lavori edili **N. 130/1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di ripostiglio, presentata il 29/08/1967, rilasciata il 03/11/1967

Nulla Osta **N. 53/1969** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di capannone prefabbricato in cemento e recinzione, presentata il 25/06/1969, rilasciata il 04/07/1969

Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. 8/1970** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di ripostiglio, presentata il 02/02/1970, rilasciata il 08/03/1970

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 94/1970** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento al fabbricato esistente, presentata il 03/08/1970, rilasciata il 29/09/1970

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 157/1971** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per rinnovo di licenza di costruire capannone industriale, presentata il 09/06/1972, rilasciata il 28/06/1972.

Licenza edilizia **N. 137/1973** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di copertura cortile, presentata il 17/12/1973, rilasciata il 28/03/1974

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 60/1973** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di tratto di recinzione, presentata il 13/04/1973

Nulla osta per esecuzione di lavori edili **N. 151/1973** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione box e ripostiglio, presentata il 08/10/1973, rilasciata il 18/12/1973

Licenza edilizia **N. 53/1974** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di cabina elettrica, presentata il 16/05/1974, rilasciata il 19/06/1974

Licenza edilizia **N. 67/1974** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di officina meccanica con annessi uffici e servizi, presentata il 02/09/1974, rilasciata il 03/10/1974

Licenza edilizia **N. 106/1974** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento e sopralzo tettoia esistente, presentata il 20/09/1974, rilasciata il 03/10/1974

Licenza edilizia **N. 137/1974** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento magazzino, presentata il 29/11/1974, rilasciata il 11/03/1975

Concessione edilizia **N. 123/1977** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento capannone ad uso officina - variante, presentata il 19/07/1977, rilasciata il 05/09/1977

Concessione edilizia **N. 142/1979** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di carroponete, presentata il 27/07/1979, rilasciata il 19/06/1980

Concessione edilizia N. **167/1978** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di box e cantina interrata a servizio della casa per operai in fase di restauro, presentata il 17/11/1978, rilasciata il 23/01/1979

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. **621/1986** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di off. 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, modifica magazzino, formazione uffici e abitazione custode, tettoia ricovero carbone, tettoia forno, tettoia, modifiche fabbricato esistente, formazione box, cantine e tettoia, cabina acqua potabile, formazione campo da tennis e piscina e della superficie complessiva di mq. 3878,56, presentata il 30/07/1986, rilasciata il 12/11/1999 con il n. 1121 di protocollo.

Concessione edilizia N. **4917/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di tettoia, rilasciata il 12/09/1989, agibilità del 18/03/1993

Concessione edilizia N. **143/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento pavimentazione esterna, rilasciata il 10/04/1989

Denuncia di inizio attività N. **104/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovra copertura lastre in cemento amianto, presentata il 06/09/1996

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **40/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura tettoia esistente con formazione di nuovo corpo di fabbrica di collegamento tra gli uffici/officina meccanica e fonderia, formazione di uffici e tettoia, presentata il 01/03/1995, rilasciata il 28/11/1997

Concessione edilizia N. **78/1998** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuovo edificio industriale, rilasciata il 13/09/1999.

Permesso di costruire in variante n. 163/04 per completamento e variante rilasciato il 21/12/2004

Concessione edilizia N. **aut44-01/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovra copertura lastre in cemento amianto mediante fogli in alluminio, rilasciata il 06/06/2002

Denuncia di inizio attività N. **407/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione ordinaria sovra copertura lastre in cemento-amianto mediante posa di fogli in alluminio, presentata il 24/11/2008

Autorizzazione edilizia N. **81/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione manto di copertura, presentata il 30/10/1998, rilasciata il 22/02/1999

Permesso di costruire N. **304/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento edificio industriale, rilasciata il 25/06/2008.

Denuncia di inizio attività in variante n. 325/2009 del 05/10/2009

Permesso di costruire N. **52/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione nuovo locale ad uso polifunzionale interno a capannone esistente, rilasciata il 04/05/2012

Segnalazione certificata di inizio attività N. **12/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento manto di copertura di tettoia esistente, presentata il 05/02/2015

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Di Variante n. 20 del 28/03/2023 e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. Serie avvisi e concorsi n. 44 „i beni sono azzonati come segue:

- Foglio 19/LO mappale 1850 Ambiti urbani: tessuto delle attività economiche produttive, sensibilità paesistica bassa, vicolo di tipo C per salvaguardia urbanistica delle otte di volo e ambiti di rischio (art.707 C.d.N.), valutazione di rischio delle attività aeronautiche (art. 715 C.d.N.): 1 x 10-6, curve isofoniche zona B, interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino;
- Foglio 19/LO mappali 11089,13017, 13018, Ambiti urbani: tessuto delle attività economiche produttive, sensibilità paesistica media, vicolo di tipo C per salvaguardia urbanistica delle otte di volo e ambiti di rischio (art.707 C.d.N.), valutazione di rischio delle attività aeronautiche (art. 715 C.d.N.): 1 x 10-6, curve isofoniche zona B, interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino
- Foglio 19/LO, mappali 13019, 13020, 13021, 13166, 13168, Viabilità pubblica, sensibilità paesistica bassa, vicolo di tipo C per salvaguardia urbanistica delle otte di volo e ambiti di rischio (art.707 C.d.N.), valutazione di rischio delle attività aeronautiche (art. 715 C.d.N.) 1 x 10-6, curve isofoniche zona B, interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino;
- Foglio 19/LO mappali 13172, Viabilità pubblica, sensibilità paesistica media, vicolo di tipo C per salvaguardia urbanistica delle otte di volo e ambiti di rischio (art.707 C.d.N.), valutazione di rischio delle attività aeronautiche (art. 715 C.d.N.): 1 x 10-6, curve isofoniche zona B, interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

**La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

In merito all'impatto ambientale si rimanda alle relazioni a cura del geologo dott. Marco Cinotti del 09/07/2023 e 19/11/2024. Qui a seguire in sintesi le conclusioni dell'indagine del 2023 *I risultati analitici del laboratorio ed i referti analitici allegati, dimostrano che tutti i campioni prelevati hanno valori di concentrazione soglia contaminanti (CSC) inferiori ai limiti indicati nel Dlgs 152/06 validi per i siti ad uso commerciale e industriale (Dlgs 152/06, Parte Quarta, Titolo V, Allegato 5, Colonna B). In corrispondenza dei campioni S8 e S11 si è rilevata la presenza di materiale di riporto in spessori metrici, che consiglia la realizzazione di interventi almeno di messa in sicurezza rispetto alle acque meteoriche. Tenuto conto che il campione 8 è posto all'interno dell'edificio e come tale protetto dalla copertura dello stesso, per*

*l'area prospiciente il sondaggio esterno S11, si consiglia di eseguire un intervento edilizio che impedisca alle acque meteoriche di infiltrarsi ed eventualmente percolare nel suolo e sottosuolo dilavando il materiale stesso. Tale protezione potrà essere eseguita preferibilmente mediante la realizzazione di una sovrappavimentazione in cls di almeno 12 cm, su di una superficie di circa 1500 mq con un costo complessivo stimato in € 52.000 oltre IVA.*

e dell'indagine di punti aggiunti del 2024 "il presente studio è stato progettato ed eseguito sulla base delle attività pregresse svolte nell'area, che hanno portato all'individuazione di potenziali hot - spot, indagati al fine di riscontrare l'eventuale presenza di contaminazioni ed eventualmente circoscriverla. In aggiunta a questo, è stata eseguita una perforazione. con lo scopo di installare un piezometro per verificare eventuali percolazioni di contaminanti all'interno della falda.(...) Tutte le analisi ottenute non hanno evidenziato alcun superamento delle soglie limite di contaminazione D.Lgs. 152/2006 per i siti a destinazione industriale e commerciale e pertanto, tenuto conto che le indagini eseguite sono di tipo puntuale e come tali rappresentative solamente delle porzioni indagate, si ritiene l'area investigata conforme ai limiti tabellari previsti dal D.Lgs 152/06 per i siti a destinazione industriale.

*Qualora durante future operazioni di scavo si dovesse riscontrare la presenza di manufatti o di alterazioni organolettiche nei terreni, si dovrà procedere ad una immediata caratterizzazione degli stessi al fine di verificare l'eventuale presenza di inquinanti".*

In merito allo smaltimento amianto presente in copertura sono stati prodotti preventivi nel 2023, qui allegati e a cui si rimanda, in ragione di euro 150.000 arrotondati iva esclusa. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la

normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

**Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetrie in atti non corrispondono con lo stato dei luoghi: a titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda ad una tettoia in posizione Nord a confine con proprietà di terzi, alla reralizzazione di un soppalco metallico senza titolo, a modifiche interne e dimensionali .

La regolarizzazione dovrà essere verificata in sede progettuale con i tecnici dell'ufficio edilizia e, se percorribile, potrà essere depositata una pratica di sanatoria; diversamente si dovrà procedere con la remissione in pristino. Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. **L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti qualora i costi di regolarizzazione risultassero maggiori o gli immobili non risultassero sanabili.** (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e s.m.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti non corrisponde con lo stato dei luoghi, a titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda alla mancata rappresentazione del tunnel sotterraneo, mancata rappresentazione della tettoia a confine e soppalco metallico citati nel precedente paragrafo, diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. **L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti qualora i costi di regolarizzazione risultassero maggiori o gli immobili non risultassero sanabili.** (normativa di riferimento: Circolare n.2/2010 in attuazione decreto legge 78/2010 e successive modificazioni).

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

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

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica: non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MONCUCCO 55

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a Lonate Pozzolo Via Moncucco 55 per la quota di 1/1 di piena proprietà (Liquidazione Giudiziale GIORIA S.r.l.)

Il bene oggetto di perizia è costituito da ampio capannone industriale disposto su piano terra, primo ed interrato ed identificato sotto la medesima unità catastale. Si riporta di seguito una maggiore specifica dei diversi corpi di fabbrica, appartenenti tutti al mappale 1850: qui a seguire si descrivono i diversi corpi di fabbrica così come nomenclati nella planimetria catastale

- 01. Uffici: copro di fabbrica nella sagoma dell'edificio 06, , posto al piano rialzato , suddiviso in reception locali ad uso ufficio, gli servizi igienici, la copertura è di tipo a padiglione, la struttura in cemento armato , la facciata è ritmata da lesene in mattone faccia vista intervallate da serramenti a tutto campo in metallo con voltini e sotto finestre tamponati in muratura e finiti ad intonaco, le condizioni di conservazione sono molto buone, un secondo corpo uffici è posto all'interno dell'edificio prospiciente la via Moncucco .
- 02. Ripostiglio con copertura ad una falda e pareti verticali in lastre di ondulina plastica e tettoie varie.
- 03 Fonderia composta da corpi di fabbrica costruiti in epoche differenti il cui stato di manutenzione è scarso, con altezza sotto trave catastale rispettivamente di 10,00 metri-12,00 metri-9,40 metri e 8,60circa le dimensioni sono importanti. La struttura portante è di tipo prefabbricato in parte metallica. La pavimentazione è in parte in terra e parte in asfalto.;
- 04 reparto manutenzione: edificio confinante con la fonderia, di modeste dimensioni, disposto su due piani presenta una copertura piana in guaina ardesiata, tamponamenti in muratura, serramenti in ferro
- 05 magazzino: porzione di fabbricato isolato che, con la porzione ad uffici individuata con il numero 01 costituisce un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare con giacitura parallela alla via Moncucco, disposto su tre piani: un interrato e due fuori terra, serviti da due corpi scala interni, con struttura in cemento armato, copertura a falde, finitura a intonaco. Il piano interrato ospita un locale a pianta libera con altezza catastale interna pari a 2,50 mt, il piano primo l'alloggio del custode e un'open space con altezza pari a 3 mt, il piano terra ha un'altezza catastale interna pari a 3 mt
- 06. Officina meccanica con altezza sotto trave catastale di mt. 8 circa,

suddivisa in tre campate, con pavimentazione in battuto di cemento, rivestimenti esterni in pannelli di calcestruzzo prefabbricato, struttura in C.a. portoni di ingresso in metallo e copertura con capriate e tegoli prefabbricati. L'unità di più recente realizzazione, versa in un buono stato di manutenzione generale ed è adibita ad area produttiva, uffici in parte su struttura metallico.

- 13. Centrale termica, presenta copertura piana e struttura in c.a..

- 7-8-9. Sala compressione, box, spogliatoio wc : trattasi di edificio isolato in terno al cortile con struttura in c.a e tamponamenti in muratura, finitura in intonaco, copertura a falde e serramenti metallici, lo stato d'uso è discreto , ha altezza catastale di circa 3,45 metri;

-12. Magazzino/sbaveria con altezza sottotrave catastale di circa 8,25 metri, realizzato con struttura prefabbricata e pavimentazione in battuto di cemento, infissi esterni e porte scorrevoli di ingresso in metallo. Lo stato di manutenzione generale risulta essere buona.

Completa la proprietà un tunnel accessibile sul retro del lotto e che si sviluppa su parte del cortile, fino ad arrivare ai capannoni dell'ex fonderia oltre all'area esterna con pavimentazione di cemento ed parte adibita a verde. Il piazzale è utilizzato come area per lo stoccaggio dei materiali ed in parte come area di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1,.  
Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1850 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria D/1, rendita 72.579,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCUCCO n. 55, piano: T-1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2012 Pratica n. VA0024597 in atti dal 27/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8684.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita validati





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Varese 37 km - Milano 46 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".



## 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 |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/10/2021

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 13/2014

Descrizione: In Comune di Oleggio, intera piena proprietà dell'unità immobiliare edificata su area distinta in Catasto Terreni al foglio 56 mappale 486, ente urbano di mq. 4800, sita in Via Santo Stefano n. 105A, e precisamente: \* capannone avente destinazione d'uso industriale composto da due locali con entrostanti servizi e spogliatoi, con annesse, in corpo staccato, tettoia al piano terra ed area cortilizia pertinenziale in parte destinata a viabilità. Il capannone si sviluppa su un unico piano terra con una superficie coperta di circa 2.700 mq., è composto da 4 campate (maglia pilastri circa 10 mt x 16 mt) che sono state suddivise due a due in aree separate mediante divisione interna. Il perito ha ritenuta degna di nota la presenza su tutte le quattro principali campate del capannone di carri ponte aventi diverse portate; essi, pur potendo essere considerati beni mobili, sono stati valutati unitamente al fabbricato. La struttura è una edilizia tipicamente industriale risalente all'anno 2001 con struttura in cemento armato prefabbricato, tavelloni di copertura e tamponamenti in pannelli prefabbricati; altezza sottotrave di circa 7 mt. La maggior parte della superficie è destinata a spazio produttivo, fatta eccezione per un residuo spazio interno destinato a servizi ed accessori., 1

Indirizzo: Via Santo Stefano n. 105A CAP 28047 Oleggio, NO

Superfici principali e secondarie: 2700

Superfici accessorie:

Prezzo: 343.705,00 pari a 127,30 Euro/mq

Valore Ctu: 2.900.000,00 pari a: 1.074,07 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 918.000,00 pari a: 340,00 Euro/mq

Distanza: 683.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111192145/>

Descrizione: Capannone con uffici

Indirizzo: Lonate Pozzolo, via dell'Industria

Superfici principali e secondarie: 1135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 400.000,00 pari a 352,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 360.000,00 pari a 317,18 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87337802/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Lonate Pozzolo, via Per Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 5100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.200.000,00 pari a 431,37 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.980.000,00 pari a 388,24 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

***Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:***

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *in merito all'impatto ambientale si rimanda alle relazioni a cura del geologo dott. Marco Cinotti del 09/07/2023 e 19/11/2024;*
- *in merito allo smaltimento amianto presente in copertura sono stati prodotti preventivi nel 2023, qui allegati e a cui si rimanda;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse. Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.*

*La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.410.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione   | importo     |
|---|-------------|
| Rimozione amianto come da preventivo Eurosystem del 31/05/2023              | -148.200,00 |
| Bonifica come da piano di indagine redatto da "Geo.logo" in data 07/09/2023 | -57.200,00  |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.204.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.204.600,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MONCUCCO 55

## TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno industriale** a Lonate Pozzolo Via Moncucco 55, della superficie commerciale di **2.657,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di perizia sono costituiti da terreni annessi a complesso artigianale. I terreni sviluppano una superficie totale pari a CIRCA 2.657 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella **1839** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 1697 mq, reddito agrario 8,76 €, reddito dominicale 10,08 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5924 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);
- foglio 1 particella **11089** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 60 mq, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/12/1980 in atti dal 29/01/1991 MARIO LAINATI (n. 513881);
- foglio 1 particella **13166** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 18 mq, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante

da FRAZIONAMENTO del 12/10/1993 in atti dal 27/03/1997 (n. 4535.31/1993);

- foglio 1 particella **13168** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 64 mq, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,38 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/10/1993 in atti dal 01/03/1997 (n. 4535.32/1993);
- foglio 1 particella **12878** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 2 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/1992 Pratica n. 55441 in atti dal 20/02/2002 (n. 5550.1/1992);
- foglio 1 particella **13172** (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 36 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/10/1993 in atti dal 01/03/1997 (n. 4535.34/1993);
- foglio 1 particella **13017** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 53 mq, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5924 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);
- foglio 1 particella **13021** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 333 mq, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 1,98 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5958 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);
- foglio 1 particella **13018** (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 79 mq, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,51 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5941 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);
- foglio 1 particella **13019** (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 120 mq, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5950 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993);
- foglio 1 particella **13020** (catasto terreni), qualita/classe bosco misto U, superficie 195 mq, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: LONATE POZZOLO (VA) Sez. LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2003 Pratica n. 5954 in atti dal 10/01/2003 (n. 2555.1/1993).

Coerenze in un sol corpo da Nord ed in senso orario: mappali 13022, 1860, 6588, 1856, 6589, 6590, 12275, via Monte Cucco, mappale 5736, 13159, 13157, 9850, 4945, 1837, 13016, via Europa, il tutto salvo errori e come meglio in fatto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Varese 37 km - Milano 46 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

centro commerciale  
municipio  
negozi al dettaglio  
verde attrezzato  
spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa 5 km  
autostrada distante Autostrada A/8 Svincolo Busto  
Arsizio - 14 km  
superstrada distante SP 40 distante 1 km  
ferrovia distante Stazione di Busto Arsizio - 10 km  
tangenziale distante Tangenziale Ovest Milano -  
45 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bene esente dall'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica.



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     |
|---------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreni annessi all'industriale | 2.657,00        | x | 100 %  | = | 2.657,00        |
| <b>Totale:</b>                  | <b>2.657,00</b> |   |        |   | <b>2.657,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- in merito all'impatto ambientale si rimanda alle relazioni a cura del geologo dott. Marco Cinotti del 09/07/2023 e 19/11/2024;
- in merito allo smaltimento amianto presente in copertura sono stati prodotti preventivi nel 2023, qui allegati e a cui si rimanda;
- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse. Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale. La stima non valorizza il potenziale edificatorio eventualmente residuo.

[1] International Valuation Standards IVS

Per quanto attiene la determinazione dei costi derivanti dallo smaltimento delle coperture in eternit si è fatto riferimento al preventivo redatto dalla ditta Eurosystem in data 31/05/2023, mentre per quanto attiene i costi di bonifica si è fatto riferimento agli importi stimati nell'indagine ambientale preliminare redatta dalla società Geo.logo in data 07/09/2023.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione           | consistenza | cons. accessori | valore intero         | valore diritto        |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| A  | capannone industriale | 0,00        | 0,00            | 2.204.600,00          | 2.204.600,00          |
| B  | terreno industriale   | 2.657,00    | 0,00            | 0,00                  | 0,00                  |
|    |                       |             |                 | <b>2.204.600,00 €</b> | <b>2.204.600,00 €</b> |

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione   | importo             |
|---|---------------------|
| Assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà, criticità ambientali | -20%<br>-440.920,00 |
|   | <b>440.920,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.763.680,00**

**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: **€. 1.763.680,00**  
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: **€. 3.680,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.760.000,00**

data 10/01/2025

il tecnico incaricato  
arch. Raffaella Ferrara