



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 286/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

(\*\*\*dato oscurato\*\*\*)

DEBITORE:

(\*\*\*dato oscurato\*\*\*)

GIUDICE:

dott. Milton D'Ambra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

aggiornata al 22/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 0331770938

email: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

PEC: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 286/2020

## LOTTO 1

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

**A** **TERRENI EDIFICABILI** in Fagnano Olona (VA) via Canova angolo via Per Busto per la quota di 1/1 di piena proprietà di \*\*\*dato oscurato\*\*\* per quanto riguarda gli immobili identificati catastalmente come segue:

1. foglio 19 particella 9716 sub. 122 (catasto fabbricati), area urbana, categoria F/1, consistenza 7.788,00mq, indirizzo catastale: Via Canova, piano: T, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/11/2023 pratica n. VA0160981 in atti dal 23/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 160981.1/2023), sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 9716, subalterno 122;
2. foglio 19 particella 9827 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 218mq, reddito dominicale 1,18€, reddito agrario 1,13€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160657 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160657.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9827;
3. foglio 19 particella 9828 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.252mq, reddito dominicale 6,79€, reddito agrario 6,47€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160655 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160655.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9828;
4. foglio 19 particella 9835 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 2.200,00mq, reddito dominicale 5,68€, reddito agrario 0,68€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160653 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160653.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9835;
5. foglio 19 particella 9836 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 888,00mq, reddito dominicale 2,29€, reddito agrario 0,28€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160654 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160654.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9836;
6. foglio 19 particella 9837 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, 3.143,00mq, reddito dominicale 8,12€, reddito agrario 0,97€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160646 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160646.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i

- seguenti immobili: foglio 9 particella 9837;
7. foglio 19 particella 9838 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 2.667,00mq, reddito dominicale 6,89€, reddito agrario 0,83€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160647 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160647.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9838;
  8. foglio 19 particella 9840 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 999,00mq, reddito dominicale 2,58€, reddito agrario 0,31€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160656 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160656.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9840;
  9. foglio 19 particella 9845 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 3 , superficie 1.906,00mq, reddito dominicale 10,34€, reddito agrario 9,48€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160643 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160643.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9845;
  10. foglio 19 particella 9846 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 3 , superficie 2.181,00mq, reddito dominicale 11,83€, reddito agrario 11,26€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160645 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160645.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9846;
  11. foglio 19 particella 9849 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 29,00mq, reddito dominicale 0,07€, reddito agrario 0,01€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160651 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160651.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9849;
  12. foglio 19 particella 9852 (catasto fabbricati), area urbana, categoria F/1, consistenza 530,00mq, indirizzo catastale: Via Per Busto, piano: T, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/11/2023 pratica n. VA0160904 in atti dal 23/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 160904.1/2023), sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 9852;
  13. foglio 19 particella 9853 (catasto fabbricati), area urbana, categoria F/1, consistenza 180,00mq, indirizzo catastale: Via Per Busto, piano: T, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/11/2023 pratica n. VA0160902 in atti dal 23/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 160902.1/2023) sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 9853.
-

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24.141,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.930.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.930.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 1.930.000,00
Data della valutazione:	22/11/24

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

Alla data del sopralluogo (novembre 2024) i vari mappali costituenti il lotto risultano liberi: l'area urbana identificata con il foglio 19, mappale 9716, subalterno 122 è facilmente accessibile dalla via Per Busto Arsizio (lati est e nord), mentre i restanti terreni sono parzialmente recintati e separati dalla via Canova (lato sud) mediante terrapieno e fitta alta siepe, con cancello in ferro di accesso. Questi terreni recintati erano utilizzati come deposito di materiale edilizio, ora l'area risulta libera ma in stato di abbandono, con presenza di fitta vegetazione spontanea.

In alcuni punti si trovano materiali edili sparsi (mattoni forati, blocchi di calcestruzzo, tubi in pvc, ecc...).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 14/07/2003 a firma di notaio dott.ssa Carla Fresca Fantoni con studio in Milano ai nn. 11991 di repertorio, iscritta il 17/07/2003 a Milano 2 ai nn. 22730/108983, a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\*, contro \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, per la complessiva somma di € 7.200.000,00 di cui € 4.800.000,00 capitale da restituire in 20 anni.  
Annotazione n. 05670/35256 del 04/04/2012 Riduzione di somma  
Tale ipoteca grava sui terreni identificati con il foglio 10 mappali 3092, 5646/part, 5647/part soppressi ed uniti al mappale 1356 oggi terreni identificati con foglio 19 mappali 9827 e 9828 (ex foglio 9 mappali 9827 e 9828).
- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 18/12/2007 a firma di notaio dott.ssa Carla Fresca Fantoni con studio in

Milano ai nn. 23070/15329 di repertorio, iscritta il 28/12/2007 a Milano 2 ai nn. 196403/51826, a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\*, contro \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, per la complessiva somma di € 18.900.000,00 di cui € 10.500.000,00 capitale da restituire in 3 anni.

Annotazione n. 2717 del 14/02/2012 (atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente).

Tale ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente.

- **Ipoteca legale attiva**, del 29/05/2018 ai nn. 12191/6818 di repertorio, iscritta il 30/05/2018 a Milano 2 ai nn. 69993/12065, a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\*, contro \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da atto amministrativo per complessiva somma di € 277.390,08 di cui € 138.695,04 di capitale.

Tale ipoteca grava sui terreni identificati con foglio 19 mappale 9716 sub. 122 e con foglio 19 mappali 9827-9828-9835-9836-9837-9838-9840-9845-9846 e 9849 (ex foglio 10 mappale 9716 sub. 122 e con foglio 9 mappali 9827-9828-9835-9836-9837-9838-9840-9845-9846 e 9849).

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

- **Pignoramento**, notificato il 16/09/2020 presso il Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n. 11712 di repertorio, trascritto il 12/11/2020 a Milano 2 ai nn. 128114/81564, a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\*, contro \*\*\*dato oscurato\*\*\*.

Tale ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente.

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

#### 4.3.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. ---

Ulteriori avvertenze: ---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- Tutti i terreni edificabili oggetto della presente sono di proprietà della \*\*\*dato oscurato\*\*\*. I terreni sono pervenuti all'attuale proprietario mediante atto di compravendita del 18/12/2007, n° rep. 23069/15328 a rogito della dott.ssa Fresca Fantoni Carla notaio in Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Milano 2 in data 27/12/2007 al n° 32912 serie 1T, trascritto il 28/12/2007 ai nn.104091 rp. e 196402 rg. Presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Milano 2. Parte venditrice \*\*\*dato oscurato\*\*\*.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- quanto al terreno identificato (area urbana) con il **foglio 19 mappale 9716 sub. 122** (immobili predecessori foglio 10 mappale 9716 sub. 122 e prima ancora catasto terreni al foglio 9 mappale 7598) alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di compravendita del 22/11/1996 a rogito del dott. Ferrari Adalberto, notaio in Busto Arsizio, Rep. 220815, trascritto in data 11/12/1996 ai nn. 62079 rp. e 93725 rg. da potere di: \*\*\*dato oscurato\*\*\*, (comproprietario in regime di comunione legale dei beni) e \*\*\*dato oscurato\*\*\* (comproprietaria in regime di comunione legale dei beni);
- quanto ai terreni identificati con il **foglio 19 mappali 9827 e 9828** (immobili predecessori foglio 9 mappali 9827 e 9828 e prima ancora al foglio 9 mappale 1356) alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* provengono per atto di fusione di società per incorporazione del 05/10/1995 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 73995/6376, trascritto il 14/02/1997 ai nn. 9008 rp. e 11665 rg.; nonché atto di rettifica del 19/05/1997 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 78340/7591, trascritto il 20/05/1997 ai nn. 26315 rp. e 35678 rg.; infine atto di rettifica del 10/03/2003 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 90197, trascritto il 19/03/2003 ai nn. 29640 rp. e 45219 rg. da potere della \*\*\*dato oscurato\*\*\*.  
Note: atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 07/02/1997 a rogito della dott.ssa Fresca Fantoni Carla, notaio in San Giuliano Milanese, rep. 92, trascritto il 10/03/1997 ai nn. 13336 rp. e 17674 rg. da \*\*\*dato oscurato\*\*\* a \*\*\*dato oscurato\*\*\*; alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di compravendita del 04/02/1992 a rogito del dott. Fugazzola Mario, notaio in Legnano, rep. 86307, trascritto il 28/02/1992 ai nn. 15688 rp. E 20376 rg. da potere di \*\*\*dato oscurato\*\*\*;
- quanto ai terreni identificati con **foglio 19 mappali 9835 – 9836 – 9837 – 9838 e 9840** (immobili predecessori foglio 9 mappali 9835 – 9836 – 9837 – 9838 e 9840 e prima ancora al foglio 9 mappale 3091) alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* provengono per atto di fusione di società per incorporazione del 05/10/1995 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 73995/6376, trascritto il 14/02/1997 ai nn. 9008 rp. e 11665 rg.; nonché atto di rettifica del 19/05/1997 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 78340/7591, trascritto il 20/05/1997 ai nn. 26315 rp. e 35678 rg.; infine atto di rettifica del 10/03/2003 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 90197, trascritto il 19/03/2003 ai nn. 29640 rp. e 45219 rg. da potere della \*\*\*dato oscurato\*\*\*.

Note: atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 07/02/1997 a rogito della dott.ssa Fresca Fantoni Carla, notaio in San Giuliano Milanese, rep. 92, trascritto il 10.03.1997 ai nn. 13336 rp. e 17674 rg. da: \*\*\*dato oscurato\*\*\* a \*\*\*dato oscurato\*\*\* alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di compravendita del 23/12/1993 a rogito del dott. Fugazzola Mario, notaio in Legnano, rep. 102094, trascritto il 20/01/1994 ai nn. 3956 rp. E 5228 rg. da potere di: \*\*\*dato oscurato\*\*\*.

- quanto ai terreni identificati con il **foglio 19 mappali 9845 e 9846** (immobili predecessori foglio 9 mappali 9845 e 9846 e prima ancora al foglio 9 mappale 3504) alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* provengono per atto di fusione di società per incorporazione del 05/10/1995 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 73995/6376, trascritto il 14.02.1997 ai nn. 9008 rp. e 11665 rg.; nonché atto di rettifica del 19/05/1997 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 78340/7591, trascritto il 20/05/1997 ai nn. 26315 rp. e 35678 rg.; infine atto di rettifica del 10/03/2003 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 90197, trascritto il 19/03/2003 ai nn. 29640 rp. e 45219 rg. da potere della \*\*\*dato oscurato\*\*\*.

Note: atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 07/02/1997 a rogito del dott.ssa Fresca Fantoni Carla, notaio in San Giuliano Milanese, rep. 92, trascritto il 10/03/1997 ai nn. 13336 rp. e 17674 rg. da: \*\*\*dato oscurato\*\*\* a \*\*\*dato oscurato\*\*\*; alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di compravendita del 29/12/1992 a rogito del dott. Fugazzola Mario, notaio in Legnano, rep. 94180, trascritto il 22/01/1993 ai nn. 4973 rp. 6132 rg. da potere di \*\*\*dato oscurato\*\*\* (in regime di comunione legale dei beni);

- quanto al terreno identificato con il **foglio 19 mappale 9849** (immobile predecessore foglio 9 mappali 9849 e prima ancora al foglio 9 mappale 8640) alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di fusione di società per incorporazione del 05/10/1995 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 73995/6376, trascritto il 14/02/1997 ai nn. 9008 rp. e 11665 rg.; nonché atto di rettifica del 19/05/1997 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 78340/7591, trascritto il 20/05/1997 ai nn. 26315 rp. e 35678 rg.; infine atto di rettifica del 10/03/2003 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep. 90197, trascritto il 19/03/2003 ai nn. 29640 rp. e 45219 rg. da potere della \*\*\*dato oscurato\*\*\*.

Note: atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 07/02/1997 a rogito della dott.ssa Fresca Fantoni Carla, notaio in San Giuliano Milanese, rep. 92, trascritto il 10/03/1997 ai nn. 13336 rp. e 17674 rg. da: \*\*\*dato oscurato\*\*\* a \*\*\*dato oscurato\*\*\*; alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di compravendita del 19/12/1994 a rogito del dott. Fugazzola Mario, notaio in Legnano, rep. 109134, trascritto il 17/01/1995 ai nn. 3142 rp. 4448 rg. da potere di \*\*\*dato oscurato\*\*\* (in regime di comunione legale dei beni) e di \*\*\*dato oscurato\*\*\* (in regime di comunione legale dei beni);

- quanto al terreno identificato con il **foglio 19 mappale 9852** (immobile predecessore foglio 10 mappali 9852 e prima ancora al foglio 10 mappale 5004): alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di fusione di società per incorporazione del 05/10/1995 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, Rep.73995/6376, trascritto il 14/02/1997 ai nn.9008 rp. e 11665 rg.; nonché atto di rettifica del 19/05/1997 a rogito della dott.ssa

Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep.78340/7591, trascritto il 20/05/1997 ai nn.26315 rp. e 35678 rg.; infine atto di rettifica del 10/03/2003 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep.90197, trascritto il 19/03/2003 ai nn. 29640 rp. e 45219 rg. da potere della \*\*\*dato oscurato\*\*\*.

Note: si rileva atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 07/02/1997 a rogito della dott.ssa Fresca Fantoni Carla, notaio in San Giuliano Milanese, rep. 92, trascritto il 10/03/1997 ai nn. 13336 rp. e 17674 rg. dalla \*\*\*dato oscurato\*\*\* a \*\*\*dato oscurato\*\*\*.

Alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di compravendita del 23/12/1993 a rogito del dott. Fugazzola Mario, notaio in Legnano, Rep. 102094, trascritto il 20/01/1994 ai nn. 3954 rp. 5226 rg. da potere di: \*\*\*dato oscurato\*\*\* e di \*\*\*dato oscurato\*\*\*;

- quanto al terreno identificato con il **foglio 19 mappale 9853** (immobile predecessore foglio 10 mappali 9853 e prima ancora al foglio 10 mappali 9783 e 4940) alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di fusione di società per incorporazione del 05/10/1995 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, Rep. 73995/6376, trascritto il 14/02/1997 ai nn. 9008 rp. e 11665 rg.; nonché atto di rettifica del 19/05/1997 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep.78340/7591, trascritto il 20/05/1997 ai nn. 26315 rp. e 35678 rg.; infine atto di rettifica del 10/03/2003 a rogito della dott.ssa Scherillo Nicoletta, notaio in Milano, rep.90197, trascritto il 19/03/2003 ai nn. 29640 rp. e 45219 rg. da potere della \*\*\*dato oscurato\*\*\*.
- Note: si rileva atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 07/02/1997 a rogito della dott.ssa Fresca Fantoni Carla, notaio in San Giuliano Milanese, rep. 92, trascritto il 10/03/1997 ai nn. 13336 rp. e 17674 rg. da: \*\*\*dato oscurato\*\*\* a \*\*\*dato oscurato\*\*\*.
- Alla \*\*\*dato oscurato\*\*\* proviene per atto di compravendita del 13/10/1992 a rogito del dott. Fugazzola Mario, notaio in Legnano, Rep. 91374, trascritto in data 11/11/1992 ai nn. 59128 rp. E 84325 rg. da potere di \*\*\*dato oscurato\*\*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

I terreni oggetto di pignoramento erano inclusi in una Convenzione per l'utilizzazione a scopo edificatorio (atto n° rep. 11.227, n° racc. 7.328, notaio dott.ssa Carla Fresca Fantoni di Milano redatto in data 31/03/2003).

Tale convenzione ora è scaduta ed i terreni pignorati rientrano in aree soggette ad edificazione negli ambiti territoriali classificati dal vigente P.G.T. In *“T2: della città consolidata”*.

A mero titolo documentale si segnala che l'intervento prevedeva la realizzazione di 7 palazzine, di cui però solo due sono state edificate con Concessione Edilizia n° 39/2002 (“Unità 2 lotto 3”) e Concessione Edilizia n° 43/2002 (“Unità 2 lotto 2”). La volumetria concessa era pari a 89.058,42mc, con indice pari a 1,815mc/mq. Allo stato attuale il vigente P.G.T., prevede un potenziale edificatorio significativamente più basso (si rimanda al successivo paragrafo: “7.2 Situazione urbanistica)





*Stralcio estratto mappa: in arancione i mappali dei terreni edificabili soggetti alla presente procedura esecutiva, a sud del mappale 9716 (area urbana) si trovano le due palazzine costruite con il Piano Convenzionato ora scaduto.*



*Foto aerea dei terreni e del contesto.*

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- P.G.T. Vigente adottato con Deliberazione Commissario Straordinario n° 133 del 16/12/2013 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 30/06/2014 (B.U.R.L. Del 19/11/2014 – serie inserzioni n° 47) e **variante parziale del 2015**, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 123 del 26/11/2015 ed approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 11/04/2015 (B.U.R.L. Del 07/09/2016 – serie avvisi e concorsi n° 36).
- Piano delle Regole PdR11.1 disciplina generale, Titolo II, disciplina degli ambiti territoriali, Capo II, Ambito territoriale T2: della città consolidata, artt. 82, 83 ed 84, gamma funzionale GF2 articolo 62.
- Componente geologica “classe 2a” - aree pianeggianti – norme geologiche di piano art. 14.1.



Stralcio P.G.T. Vigente, tavola PdR7e.2 – quadro urbanistico centro ovest



<b>Art. 62 Gamma funzionale GF2</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio.</p> <p>Il PdR 2012 – <b>variante 2015</b> esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF2</i> sono specificamente identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.1 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.1 Quadro urbanistico. Nord-ovest”,</li> <li>– “PdR 7c.1 Quadro urbanistico. Nord-est”,</li> <li>– “PdR 7d.1 Quadro urbanistico. Centro-est”,</li> <li>– “PdR 7e.1 Quadro urbanistico. Centro-ovest”,</li> <li>– “PdR 7f.1 Quadro urbanistico. Sud-ovest”,</li> </ul> <p>mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d’uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale  As: Artigianale di servizio  Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)  Pe: Pubblici esercizi  Dm: Direzionale e terziaria minuta  Ri: Ricettiva  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti  Sg: Servizi di interesse generale</p>

3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p> <p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)  Pr: Produttiva (artigianale e industriale)  Lg: Logistica e deposito di materiali  Ds: Direzionale e terziaria specializzata  Ag: Agricola</p>														
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="1" data-bbox="502 840 1388 1153"> <tr> <td>As: Artigianale di servizio,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato),</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pe: Pubblici esercizi</td> <td>(totale) max 25% Slp</td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td>max 25% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ri: Ricettiva</td> <td>max 100% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</td> <td>max 0% Slp</td> </tr> <tr> <td>Sg: Servizi di interesse generale</td> <td>max 100% Slp</td> </tr> </table>	As: Artigianale di servizio,		Cv: Commerciale (esercizi di vicinato),		Pe: Pubblici esercizi	(totale) max 25% Slp	Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 25% Slp	Ri: Ricettiva	max 100% Slp	Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti	max 0% Slp	Sg: Servizi di interesse generale	max 100% Slp
As: Artigianale di servizio,																
Cv: Commerciale (esercizi di vicinato),																
Pe: Pubblici esercizi	(totale) max 25% Slp															
Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 25% Slp															
Ri: Ricettiva	max 100% Slp															
Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti	max 0% Slp															
Sg: Servizi di interesse generale	max 100% Slp															
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF2</i>, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse:</p> <p><u>Mix ottimale 1</u>  Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 2</u>  Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 3</u>  Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 47.</p>														
6	<i>Specifiche</i>	<p>L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenti pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.</p>														

**Capo II.****Ambito territoriale T2: della città consolidata****Art. 82 Definizione**

1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità media, nell'intorno dei nuclei storici, estesa all'intera superficie urbanizzata, nella quale sussistono significativi gradienti di urbanità e potenzialità edificatorie ex-novo influenti sui caratteri generali dell'ambito.</p> <p>Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti: nelle zone pericentrali prevalgono i tipi edilizi a blocco, anche con allineamento fronte strada, mentre delle aree periferiche si denotano isolati caratterizzati da omogeneità tipologica.</p>
---	--------------------	--

**Art. 83 Obiettivi di governo**

1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2015</b>, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T2</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente,</li> <li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,</li> <li>- consentire la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li> </ul>
---	-------------------	--

**Art. 84 Indici e parametri**

1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2015</b>, per l'<i>ambito territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,26 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,33 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 30 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = <b>10,50</b> m</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 30 %</li> </ul>
---	---------------------------	---

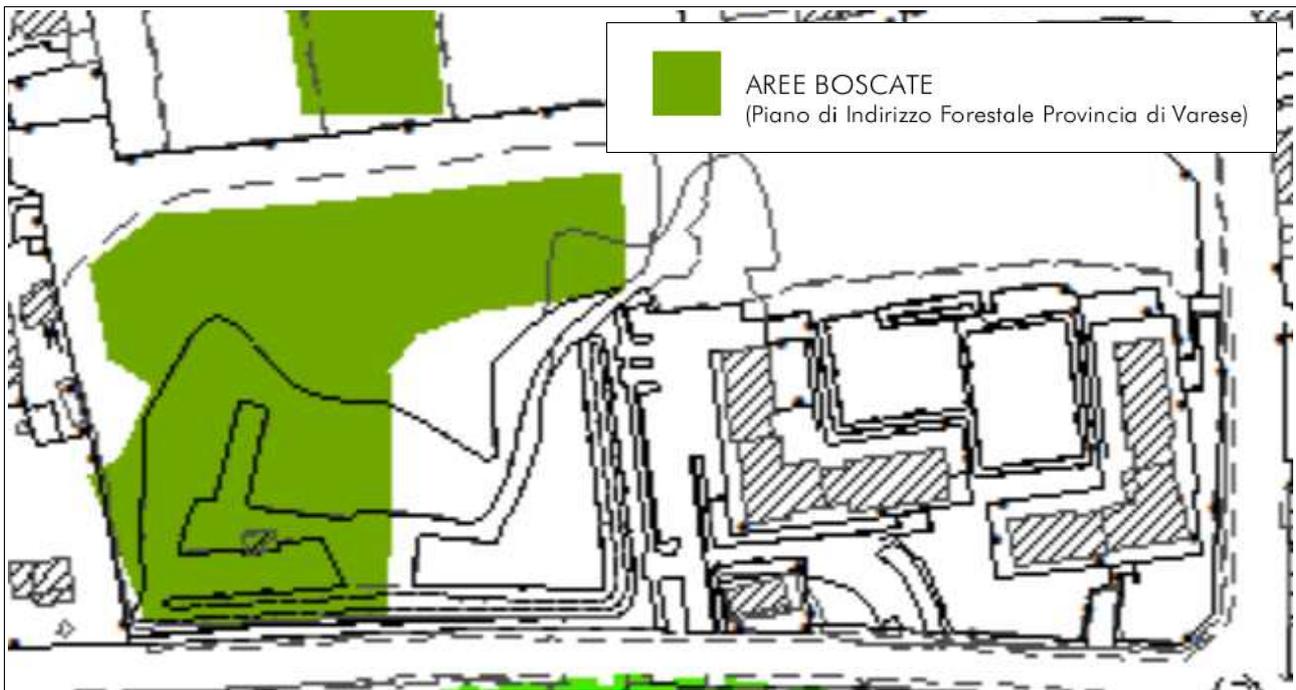
Di seguito estrapolate dalle Norme di Piano le principali definizioni, indici e parametri:

<b>Capo II.</b>		
<b>Indici e parametri</b>		
<b>Art. 27 Diritto edificatorio: DE</b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St.
2	<i>Specifiche</i>	Il <i>Diritto edificatorio</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2012 – <b>variante 2015</b> in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).
<b>Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima: <math>I_{f_{max}}</math></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2012 – <b>variante 2015</b> in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).
<b>Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo: <math>I_{f_{eff}}</math></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui al Titolo IV.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> è determinato dal Diritto edificatorio di cui al precedente art. 27 attribuito dal PdR 2012 – <b>variante 2015</b> , applicati i criteri di premialità di cui al successivo Titolo IV:  $I_{f_{eff}} = DE + \text{fattore di premialità}$  Poiché l'applicazione dei criteri di premialità è facoltativa, nei casi in cui non si determina l'applicazione di nessuno dei criteri indicati nel successivo Titolo IV, l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> risulta pari al Diritto edificatorio.  $I_{f_{eff}} = DE$
3	<i>Limiti</i>	In nessun caso l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> potrà risultare superiore all' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> .

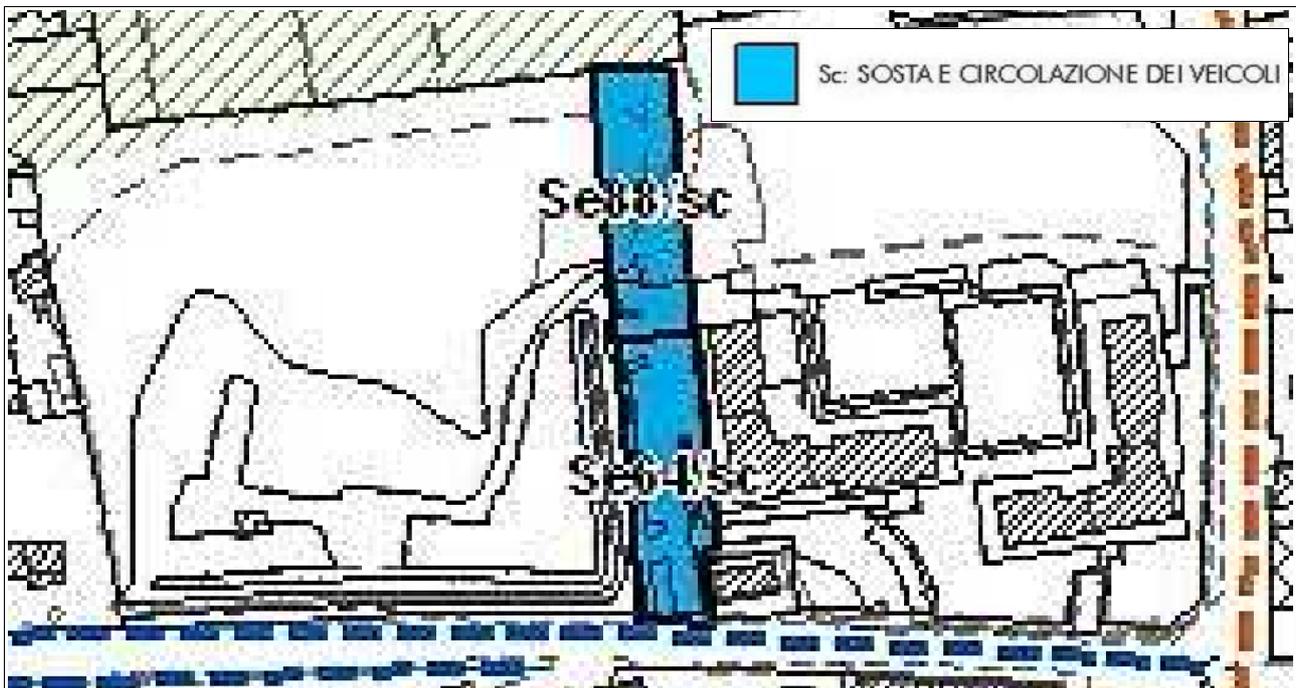
## Titolo IV . Criteri di premialità e perequazione

<b>Art. 38 Fondamenti generali</b>		
1	<i>Applicazione</i>	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> di cui ai successivi articoli consente di determinare l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo <math>I_{eff}</math></i> mediante il fattore incrementale dell'indice di edificabilità territoriale (fattore di premialità) attribuito dal PdR 2012 – <b>variante 2015</b> , definito espressamente per ciascun criterio in termini percentuali.
2	<i>Specificata</i>	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> è nella facoltà del soggetto proponente.
<b>Art. 39 Fattori di premialità</b>		
1	<i>Fattori di premialità</i>	<p>Il PdR 2012 – <b>variante 2015</b> stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i>:</p> <p><i>Criterio di premialità ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fa1</i>: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici</li> <li>- <i>Fa2</i>: Premialità per il risparmio idrico</li> <li>- <i>Fa3</i>: Premialità per il contenimento dei consumi energetici</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff1</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana</li> <li>- <i>Ff2</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</li> <li>- <i>Ff3</i>: Premialità per l'elevazione dell'offerta di alloggi a prezzo calmierato</li> </ul>

Si rimanda alla lettura degli articoli da 40 a 50 del Piano delle Regole.



Stralcio P.G.T. Vigente, tavola PdR8.2 – vincoli e limitazioni



Stralcio P.G.T. Vigente, tavola PdS9.1 – localizzazioni del piano dei servizi

<b>COMUNE DI FAGNANO OLONA</b>		
PIANO DEI SERVIZI		RILEVAZIONE: gennaio 2012
Categoria: <b>Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli</b>		Destinazione specifica: <b>Area di sosta per autoveicoli</b>
Numero d'ordine 64	Codice <b>sc</b>	Localizzazione Via Canova
Superficie fondiaria mq 1445	n° posti auto (stima) n° 40	Scala relazionato ad altro servizio relazionato ad altra funzione di interscambio X locale
Specifiche X in sede propria X dotazione di arredo		sistemazione a verde al coperto
Altre notazioni		

<b>COMUNE DI FAGNANO OLONA</b>		
PIANO DEI SERVIZI		RILEVAZIONE: ottobre 2012
Categoria: <b>Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli</b>		Destinazione specifica: <b>Area di sosta per autoveicoli</b>
Numero d'ordine 88	Codice <b>sc</b>	Localizzazione Via Canova
Superficie fondiaria mq 1400	n° posti auto (stima) n° 50	Scala relazionato ad altro servizio X relazionato ad altra funzione di interscambio locale
Specifiche X in sede propria dotazione di arredo		sistemazione a verde al coperto
Altre notazioni Parcheggi previsti da P.L. convenzionato.		

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ---

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ---

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

BENI IN FAGNANO OLONA (VA) VIA CANOVA ANGOLO VIA PER BUSTO

### TERRENI EDIFICABILI

DI CUI AL PUNTO A

**TERRENI EDIFICABILI** in Fagnano Olona (VA) via Canova angolo via Per Busto per la quota di 1/1 di piena proprietà di \*\*\*dato oscurato\*\*\* per quanto riguarda gli immobili identificati catastalmente come segue:

1. foglio 19 particella 9716 sub. 122 (catasto fabbricati), area urbana, categoria F/1, consistenza 7.788,00mq, indirizzo catastale: Via Canova, piano: T, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/11/2023 pratica n. VA0160981 in atti dal 23/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 160981.1/2023), sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 9716, subalterno 122;
2. foglio 19 particella 9827 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 218mq, reddito dominicale 1,18€, reddito agrario 1,13€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160657 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160657.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9827;
3. foglio 19 particella 9828 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.252mq, reddito dominicale 6,79€, reddito agrario 6,47€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160655 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160655.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9828;
4. foglio 19 particella 9835 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 2.200,00mq, reddito dominicale 5,68€, reddito agrario 0,68€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160653 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160653.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9835;
5. foglio 19 particella 9836 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 888,00mq, reddito dominicale 2,29€, reddito agrario 0,28€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del

- 23/11/2023 pratica n. VA0160654 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160654.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9836;
6. foglio 19 particella 9837 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, 3.143,00mq, reddito dominicale 8,12€, reddito agrario 0,97€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160646 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160646.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9837;
  7. foglio 19 particella 9838 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 2.667,00mq, reddito dominicale 6,89€, reddito agrario 0,83€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160647 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160647.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9838;
  8. foglio 19 particella 9840 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 999,00mq, reddito dominicale 2,58€, reddito agrario 0,31€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160656 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160656.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9840;
  9. foglio 19 particella 9845 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 3 , superficie 1.906,00mq, reddito dominicale 10,34€, reddito agrario 9,48€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160643 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160643.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9845;
  10. foglio 19 particella 9846 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 3 , superficie 2.181,00mq, reddito dominicale 11,83€, reddito agrario 11,26€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160645 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160645.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9846;
  11. foglio 19 particella 9849 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe U, superficie 29,00mq, reddito dominicale 0,07€, reddito agrario 0,01€, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da riordino fondiario del 23/11/2023 pratica n. VA0160651 in atti dal 23/11/2023 da database topografico (n. 160651.1/2023). Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 9849;
  12. foglio 19 particella 9852 (catasto fabbricati), area urbana, categoria F/1, consistenza 530,00mq, indirizzo catastale: Via Per Busto, piano: T, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/11/2023 pratica n. VA0160904 in atti dal 23/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 160904.1/2023), sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 9852;

13. foglio 19 particella 9853 (catasto fabbricati), area urbana, categoria F/1, consistenza 180,00mq, indirizzo catastale: Via Per Busto, piano: T, intestato a \*\*\*dato oscurato\*\*\*, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/11/2023 pratica n. VA0160902 in atti dal 23/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 160902.1/2023) sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 10 particella 9853.

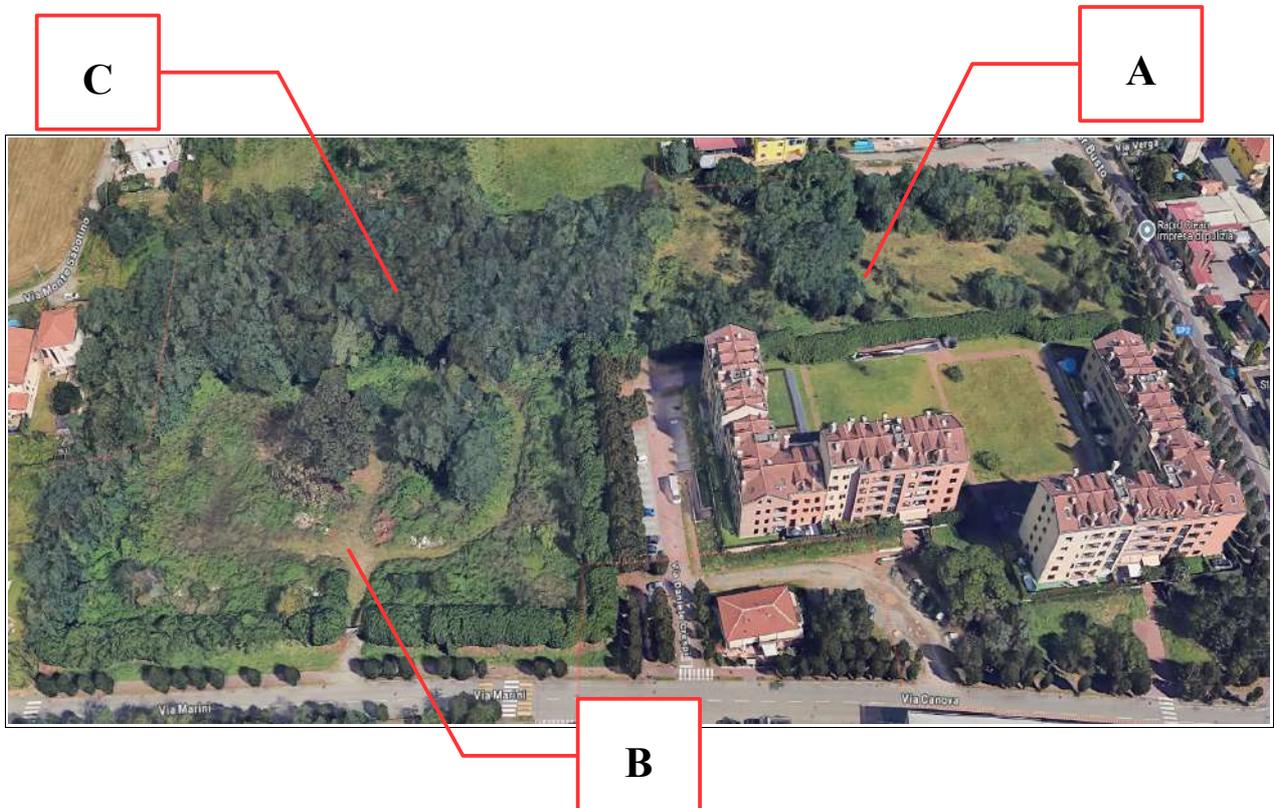
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica sud-ovest del comune, in prossimità dell'area industriale sud di Fagnano Olona, a nord dei mappali si ha la presenza di serie di campi e piccoli appezzamenti di vegetazione ad alto fusto (da P.G.T.: Aree agricole e boscate), frammisti ad edifici residenziali a basso impatto. Il traffico nella zona è caratterizzato dalla Strada Provinciale 2 che collega Fagnano con Busto Arsizio, situata sul confine est del lotto. Vicinanza con il recente svincolo di collegamento all'autostrada A36 "Pedemontana".

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto è costituito da una serie di mappali (in numero di tredici) che possono essere raggruppati in tre aree distinte:

- il terreno identificato con l'area urbana posta a nord rispetto ai due complessi residenziali già realizzati;
- i terreni situati ad ovest rispetto ai due complessi residenziali, caratterizzati dalla recinzione con terrapieno e siepe ad alto fusto, accessibili da cancello in ferro posto sulla via Canova;
- i terreni situati a nord-ovest rispetto alle due palazzine occupati da vegetazione spontanea e da alberi a medio fusto;



La zona “A” presenta terreno pianeggiante, occupato da arbusti e da piantumazioni spontanee. Era presente un prefabbricato utilizzato come ufficio vendite immobiliari, posto sul lato nord-est del mappale a ridosso della Strada Provinciale 2 (Via Per Busto) ora rimosso. E' rimasta la platea di fondazione in cemento armato.

Lungo questo lato si trova già realizzato il marciapiede e le piantumazioni in linea che costeggiano il passaggio pedonale.

Sui lati nord e sud vi è un terrapieno che delimita la zona, quello a sud è arricchito da una alta siepe che funge da delimitazione con la porzione del mappale 9716 già edificata.



*Visione d'insieme della porzione dei terreni identificati con la “zona A”, sullo sfondo i fabbricati già realizzati con la Convenzione.*

*Altra visione d'insieme della porzione dei terreni identificati con la “zona A”*



*La platea su cui si appoggiava il prefabbricato "ufficio vendite" sull'angolo nord-est del lotto*



*Il tratto del marciapiede che costeggia la via Per Busto sulla destra ed il mappale 9716 sulla sinistra*

*Il confine nord del lotto con la strada chiusa che si collega alla via Per Busto*



La zona “B” è generalmente pianeggiante, utilizzata in precedenza come deposito a cielo aperto di materiale edile ora quasi completamente libera da materiale di cantiere. Diversa vegetazione spontanea è cresciuta sui terreni ad eccezione dei pochi passaggi sterrati all'interno.

Sui lati sud ed est a confine con la via Canova e con i due lotti edificati si ha un alto terrapieno con alla sommità cortina di vegetazione. L'ingresso alla zona “B” è garantito da un cancello provvisorio in ferro a due ante che sembra sorretto da blocchi prefabbricati utilizzati per le condotte fognarie.



*Vegetazione spontanea sulla porzione “B”*

*Altra veduta della “zona B”, sullo sfondo i caseggiati costruiti con la convenzione*





*Blocchi in cls impilati in stato di abbandono spuntano dalla vegetazione incolta*

*Altra foto area "B", sullo sfondo la fitta siepe piantata sul terrapieno*



*Il cancello in ferro sulla via Canova*

La zona “C” è costituita da quei terreni su cui è sorta vegetazione spontanea, con presenza anche di alberature a medio ed alto fusto, classificata nella tavola dei vincoli del P.G.T. Di Fagnano Olona come “aree boscate”. Anche in questo caso i terreni si presentano generalmente pianeggianti , con una leggero declivio sul lato a nord.



*La zona “C” con le cosiddette  
“aree boscate”*

*Altra due vedute della “zona  
C”*



Durante il sopralluogo si sono ravvisate delle zone limiate di terreno con presenza di “materiale di risulta” (porzioni di mattoni e forati frantumati, assi di legno utilizzate come “fodere” da cantiere, porzioni di rete sempre da cantiere, blocchi di cemento armato, tubi in pvc, ecc...). Doveroso da parte dello scrivente segnalare la presenza, in quanto l'accertamento di eventuali macerie o addirittura materiali inquinanti al di sotto del suolo non può essere verificato in sede di elaborato peritale, ma comunque importante porre all'attenzione su ciò che si è riscontrato.



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Superficie catastale edificabili	totale	terreni	24.141,00 m <sup>2</sup> x 100,00%	= 24.141,00 m <sup>2</sup>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO AREE ASSERVITE AI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E CALCOLO DI MASSIMA EDIFICABILITA' DEI LOTTI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

**PREMESSA IMPORTANTE:**

I calcoli relativi alla possibilità di edificazione, tenuto conto dei vari coefficienti di premialità che potrebbero essere utilizzati, nonché delle superfici dei terreni, ricavate da dati catastali e non da un rilievo puntuale dei mappali, inducono lo scrivente a presentare i successivi calcoli come di **massima**.

Si consiglia vivamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Fagnano Olona, soprattutto con il supporto di un proprio tecnico di fiducia, in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sulla effettiva capacità edificatoria, sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi da affrontare.

Si tenga conto che l'amministrazione comunale ha avviato l'iter per il procedimento della variante del Piano di Governo del Territorio al fine del recepimento della normativa sul consumo di suolo e del PTR integrato ai sensi della L.R. 31/2014 nonché in materia di rigenerazione urbana ex LR 18/19, qualità del paesaggio diffuso, piano del verde e del colore.

Tale variante comporterà inoltre l'adeguamento del PGT in tema di:

- Adeguamento al Regolamento Regionale n. 7/2017 in tema di invarianza idraulica e idrologica;
- Adeguamento al Piano di gestione del Rischio Alluvioni nel bacino del Po (PGRA e PAI);
- Aggiornamento della Zonizzazione acustica;
- Zonizzazione sismica;
- Aggiornamento del regolamento edilizio tipo.

Si procede in questa sede al calcolo delle aree asservite ai fabbricati esistenti secondo le disposizioni dell'art. 15 comma 3 e comma 4 del Piano delle Regole PGT 2012 variante 2015

- Volume edificato palazzina edificio 2 + edificio 3 (desunti dai dati di progetto) =

CALCOLO VOLUME ESISTENTE			
Edificio 2		Edificio 3	
mc 9.561,33	+	mc 9.958,26	=
<b>mc 19.519,59</b>			

- Calcolo area asservita agli edifici già edificati con C.E. 39/2002 (Unità 2 – lotto 3) e C.E. 43/2002 (Unità 2 Lotto 2) secondo l'art. 15 comma 3 e comma 4 del Piano delle Regole PGT 2012 variante 2015:

3	<i>Area asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici</i>	La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2012 – variante 2015 per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione; tale area dovrà pertanto essere esclusa dal computo della capacità edificatoria del lotto determinata dall'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2012 – variante 2015.
4	<i>Area asservita. Specifica</i>	In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo. Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq. In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.
4 <sub>bis</sub>	<i>Precisazioni</i>	L'asservimento delle aree di pertinenza di cui al presente articolo consegue esclusivamente all'applicazione di indici e parametri connaturati alla superficie fondiaria o territoriale, pertanto il godimento di quantità incrementali della SIp esistente, applicate "una tantum" per ciascuna unità immobiliare (c.d. "bonus"), non determina asservimento. Limitatamente alle aree di pertinenza regolarmente asservite mediante atto registrato e trascritto sui registri immobiliari, nei casi in cui l'indice vigente all'epoca dell'edificazione risultasse inferiore rispetto all'indice stabilito dal PGT vigente, è ammessa la determinazione della SIp residuale del lotto già asservito derivante dall'applicazione della differenza tra i suddetti indici.
4 <sub>ter</sub>	<i>Nota ausiliaria</i>	Presso gli archivi comunali è custodito il documento denominato "Registro Pratiche Edilizie", recante informazioni circa gli asservimenti avvenuti a partire dall'anno 1952. Detto documento è da intendersi unicamente quale riferimento non probante ai fini della verifica dell'area asservita all'epoca dell'edificazione del lotto.

- o *art 15 comma 3: Aree asservite agli edifici esistenti - Verifica degli indici urbanistici*

*La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2012 – variante 2015 per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione; tale area dovrà pertanto essere esclusa dal computo della capacità edificatoria del lotto determinata dall'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2012 – variante 2015.*

- o *art 15 comma 4: Area asservita specifica*

*In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo*

Non essendoci specifico atto di vincolo l'area asservita si è calcolata dividendo il volume esistente pari a 19.519,59mc per l'indice urbanistico “V =1,815mc/mq” (art. 18.8 norme di intervento ex zona C3 del P.R.G. Variante parziale 2003 in vigore all'epoca del rilascio del titolo abilitativo), pertanto la superficie asservita agli edifici esistenti è pari a 15.755,00mq (arrotondata per eccesso).

da art 15 comma 3 e comma 4 Piano delle Regole PGT 2012 var 2015 area asservita agli edifici esistenti	<b>CALCOLO AREA ASSERVITA LOTTI EDIFICATI</b>	
	mc 19.519,59 / 1,815mc/mq	=
	mq 10.754,60	
arrotondamento:	<b>mq 10.755,00</b>	

- Si è provveduto a calcolare la superficie dei mappali costituenti l'intervento convenzionato (ora scaduto) sulle aree tra la via Canova e la via Per Busto, detratte le aree occupate dalle attuali strade, pertanto si ha una superficie catastale pari a 34.896,00mq (si veda planimetria seguente con evidenziate le aree oggetto di convenzione ad esclusione dei mappali occupati dal sedime stradale).



*Superficie dei mappali evidenziati (costituenti l'intervento convenzionato): 34.896,00mq*

CALCOLO AREA LOTTO FONDARIO	
mappale	superf. catastale
9716	mq 18.703,00 +
9827	mq 218,00 +
9828	mq 1.252,00 +
9835	mq 2.200,00 +
9836	mq 888,00 +
9837	mq 3.143,00 +
9838	mq 2.667,00 +
9840	mq 999,00 +
9845	mq 1.906,00 +
9846	mq 2.181,00 +
9849	mq 29,00 +
9852	mq 530,00 +
9853	mq 180,00 =
<b>TOTALE</b>	<b>mq 34.896,00</b>

- Si è provveduto a calcolare il lotto fondiario edificabile escludendo l'area asservita ai fabbricati edificati, pertanto si è ottenuta una superficie del lotto fondiario pari a 24.141,00mq.

CALCOLO AREA LOTTO FONDARIO EDIFICABILE	
LOTTO FOND. =	mq 34.896,00 -
AREA ASSERV. =	mq 10.755,00 =
<b>TOTALE</b>	<b>mq 24.141,00</b>

- Sulla superficie fondiaria trovata si dovrà applicare l'indice di diritto edificatorio "DE" pari a 0,26mq/mq secondo l'art 84 del capo II "Ambito territoriale T2 della città consolidata" (Piano delle Regole PDR 2012 var 2015 – Disciplina Generale), pertanto si avrà una edificabilità pari a: 24.141,00mq x 0,26mq/mq = (arrotondato per difetto) **6.275,00mq**.
- Utilizzando opportuni coefficienti di premialità sopra accennati (si rimanda all'attenta lettura delle Regole di Piano) si potrà ottenere un indice di edificabilità fondiaria massima  $I_{f_{max}}$  pari a 0,33, pertanto l'edificabilità massima potrà essere pari a circa (arrotondato per difetto) **7.960,00mq**.
- L'applicazione dei fattori di premialità di cui all'art. 39, titolo IV, capo I del Piano delle Regole determina il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato e sarà il Comune con proprio atto, a determinare le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità (art. 46 Piano delle Regole).

## VALUTAZIONE PREZZO DI VENDITA AREE EDIFICABILI

La valutazione del prezzo di vendita al mq dei terreni edificabili sul territorio di Fagnano Olona è stato desunto dalle seguenti ricerche:

- consultazioni telefoniche con operatori del settore (agenzie immobiliari): circa 80,00€/mq – 90,00€/mq
- valori minimi di riferimento aree edificabili ai fini IMU e TASI in relazione agli ambiti di P.G.T. - in vigore dal 1 gennaio 2014 - Approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 101 del 01 dicembre 2014.

Città consolidata	T2	mq/mq	0,26	<u>€ 80,00</u>
-------------------	----	-------	------	----------------

NOTA: le offerte di vendita terreni edificabili nel territorio del Comune di Fagnano Olona sui vari siti internet specializzati (immobilaire.it, idealista.it, ecc...) non hanno fornito elementi idonei ad un confronto, in quanto di dimensioni e di capacità volumetrica molto più contenute rispetto al lotto oggetto della presente analisi.

Tenuto conto delle dimensioni del lotto e delle dinamiche di mercato attuali lo scrivente ha attribuito un prezzo di vendita pari a 80,00€/mq, pertanto moltiplicando questo valore per la superficie del lotto fondiario, decurtata la quota di area asservita ai fabbricati già edificati, pari a 24.141,00mq si ottiene un valore di 1.931.280,00€

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo arrotondato: **1.930.000,00€**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.930.000,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.930.000,00</b>

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

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Superficie totale terreni edificabili	24.141,00	0,00	€ 19.300.000,00	€ 1.930.000,00
				<b>€ 19.300.000,00</b>	<b>€ 1.930.000,00</b>

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.930.000,00

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: € 1.930.000,00

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

Arrotondamento: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 1.930.000,00

data 22/11/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Arcari