

TRIBUNALE DI VARESE

Fallimento N.3300/01

Giudice Delegato Dott.ssa Valentina LEGGIO

Curatore Fallimentare Dott. Rolando DIDONE'

FALLIMENTO di:

PREMESSE

A seguito della richiesta da Parte del Curatore Dott. Rolando DIDONE', mediante istanza al Signor Giudice Delegato, al fine di richiamare il perito per la valutazione del patrimonio immobiliare di proprietà del fallimento della società , il Giudice provvedeva a confermare nominando, quale perito estimatore, il sottoscritto Geom. Massimo Tettamanti libero professionista, con studio sito in Varese, via Tarvisio n.11, telefono 0332/336048, telefono portatile 335/7076278, mail: studiotecnicotm@gmail.com e mail Pec: massimo.tettamanti@geopec.it iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n.2730 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n.1119, incaricandolo di procedere all'aggiornamento della perizia degli immobili quali fabbricati e terreni costituenti il patrimonio immobiliare di cui sopra, più precisamente alla definizione del valore di mercato, all'esatta ubicazione, ai dati di identificazione catastale e alle eventuali irregolarità edilizie.

Lo scrivente provvedeva a depositare la detta relazione. Successivamente su ulteriore richiesta da parte del Curatore, mediante la presente si procede con l'accorpamento del compendio immobiliare in pochi Lotti per agevolare la vendita e limitare i costi a favore di un potenziale maggior ricavo della procedura.

Con quanto sopra premesso, effettuate tutte le indagini ed i necessari adempimenti e raccolta tutta la documentazione, lo scrivente è nelle condizioni per svolgere l'incarico conferitogli dalla Signora Giudice Delegato Dott.ssa Valentina LEGGIO.

ACCERTAMENTI

Dopo una completa ed accurata lettura di tutti i documenti prodotti, degli elaborati e degli atti che si trovavano a disposizione, il C.T.U. ha proceduto col verificare lo stato dei luoghi facendo riferimento alla rilevazione dei dati di consistenza in possesso riferiti agli elaborati grafici presenti e reperiti presso l'archivio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Varese.

INDAGINI CATASTALI

Dovendo procedere all'individuazione dei beni formanti il compendio immobiliare del fallimento in oggetto, il Consulente Tecnico del Giudice ha provveduto ad eseguire un accurato esame dei registri catastali presso l'Agenzia del Territorio di Varese, al fine di controllare le

particelle immobiliari e le connesse intestazioni. Il sottoscritto tecnico, come da quesito posto nella perizia, così operando, ha potuto effettuare l'aggiornamento catastale che qui di seguito viene riportato:



Immobile di catasto fabbricati- n.1:

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 421 Subalterno 6

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.18 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 116,20, Categoria C/2^a,

Classe 6, Consistenza 150 m²

Dati di superficie: Totale: 189 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di

CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 421



Immobile di catasto fabbricati- n.2:

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 421 Subalterno 7

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n. 18 Piano

T-1-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 289,22, Categoria A/4^b,

Classe 7, Consistenza 8 vani

Dati di superficie: Totale: 400 m² Totale escluse aree scoperte^c: 400 m²

CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL
PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA

N.VA0062227/2006, Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di
CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 421

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 -
totale righe intestati: 1

1. .CF sede in VARESE

(VA) Diritto di: Proprietà per 1/1



Immobile di catasto fabbricati- n. 3:

Dati identificativi: Comune di **CAIRATE (B368) (VA)**

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 1

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 122,14, Categoria A/4^b,
Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 126 m² Totale escluse aree
scoperte ^{a)}: 126 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di
CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1
Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n. 4:

Dati identificativi: Comune di **CAIRATE (B368) (VA)**

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 2

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 111,04, Categoria A/4^b,
Classe 4, Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte^{a)}: 93 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.5:

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 3

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 55,52, Categoria A/4^{b)}, Classe 4, Consistenza 2,5 vani

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.6:

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 4

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 739,08, Categoria B/5^{d)}, Classe 2, Consistenza 2346 mc

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.7:

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 5

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 111,04, Categoria A/4^b,

Classe 4, Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 120 m² Totale escluse aree scoperte ^{a)}: 120 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n. 8

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 6

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 88,83, Categoria A/4^b,

Classe 4, Consistenza 4 vani

Dati di superficie: Totale: 70 m² Totale escluse aree scoperte ^{a)}: 70 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n. 9

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 7

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 88,83, Categoria A/4^b,

Classe 4, Consistenza 4 vani

Dati di superficie: Totale: 69 m² Totale escluse aree scoperte ^{a)}: 69 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.10

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 8

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 65,07, Categoria A/4^{b)}, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.11

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 9

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 133,25, Categoria A/4^{b)}, Classe 4, Consistenza 6 vani

Dati di superficie: Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte ^{a)}: 122 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.12

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 10

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n. 14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 46,48, Categoria A/4^b,

Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Dati di superficie: Totale: 57 m² Totale escluse aree scoperte ^{a)}: 57 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.13

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 11

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n. 14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 55,78, Categoria A/4^b,

Classe 3, Consistenza 3 vani

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.14

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 12

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 77,73, Categoria A/4^b, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte ^{c)}: 83 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.15

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 13

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 77,73, Categoria A/4^b, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte ^{c)}: 77 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1 Particella 3897



Immobile di catasto fabbricati- n.16

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 14

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n.14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 99,93, Categoria A/4^b, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 99 m² Totale escluse aree scoperte
c): 99 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di
CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1
Particella 3897

Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 16 -
totale righe intestati: 1

1. (CF) sede in VARESE
(VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1

 Immobile di catasto fabbricati- n.17

Dati identificativi: Comune di **CAIRATE (B368) (VA)**

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 1480 Subalterno 15

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n. 14 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 46,48**, Categoria **A/4^b**,
Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di
CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 1480 Foglio 1
Particella 3897

Intestazione attuale dell'immobile n. 17 - totale
intestati: 1

1. (CF) sede in VARESE
(VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1

 Immobile di catasto fabbricati - n.18

Bene venduto, segue verifica del Decreto di
Trasferimento, della Nota di trascrizione e della
Voltura Catastale.

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)

Foglio 3 Particella 365 Subalterno 1

Indirizzo: VIA OPIFICI n. 1 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 25,46, Categoria C/6^a.

Classe 3, Consistenza 17 m²

Dati di superficie: Totale: 24 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di
FAGNANO OLONA (D467) (VA) Foglio 9 Particella 365

Intestazione attuale dell'immobile n.18 - totale righe
intestati: 1

(CF) sede in VARESE

(VA) Diritto di: Proprietà per 1/1



Immobile di catasto fabbricati - n.19

Bene venduto, segue verifica del Decreto di
Trasferimento, Nota di trascrizione e Voltura Catastale.

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)

Foglio 3 Particella 365 Subalterno 3

Indirizzo: VIA OPIFICI n. 1 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 504,84, Categoria A/2^a,

Classe 2, Consistenza 8,5 vani

Dati di superficie: Totale: 183 m² Totale escluse aree
scoperte^a: 178 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di
FAGNANO OLONA (D467) (VA) Foglio 9 Particella 365

Intestazione attuale dell'immobile n.19 - totale righe
intestati: 1

(CF

sede in VARESE

(VA) Diritto di: Proprietà per 1/1

Immobile di catasto fabbricati- n.20

Bene venduto, segue verifica del Decreto di
Trasferimento, Nota di trascrizione e Voltura Catastale.

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)

Foglio 3 Particella 361 Subalterno 4

Foglio 3 Particella 363 Subalterno 3

Foglio 3 Particella 365 Subalterno 6

Indirizzo: VIA OPIFICI n. 1 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 932,00, Categoria D/1^a

MODIFICA IDENTIFICATIVO PER COLLEGAMENTO AL CATASTO
TERRENI.,

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di
FAGNANO OLONA (D467) (VA) Foglio 9 Particella 361 Foglio 9
Particella 363 Foglio 9 Particella 365 Intestazione attuale
dell'immobile n.20 - totale righe intestati: 1

(CF

) sede in VARESE

(VA) Diritto di: Proprietà per 1/1

Immobile di catasto fabbricati- n.21

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)

Foglio 3 Particella 365 Subalterno 5

Foglio 3 Particella 345 Subalterno 1

Foglio 3 Particella 361 Subalterno 3

Foglio 3 Particella 363 Subalterno 2

Indirizzo: VIA OPIFICI n. 1 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 23.545,00, Categoria D/1^a

MODIFICA IDENTIFICATIVO PER COLLEGAMENTO AL CATASTO TERRENI.,

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA) Foglio 9 Particella 345 Foglio 9 Particella 361 Foglio 9 Particella 363 Foglio 9 Particella 365 Intestazione attuale dell'immobile n. 21 - totale righe intestati: 1

1. (CF) sede in VARESE
(VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1



Immobile di catasto fabbricati- n.22:

Bene venduto, segue verifica del Decreto di Trasferimento, Nota di trascrizione e Voltura Catastale.

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)
Foglio 3 Particella 365 Subalterno 2

Indirizzo: VIA OPIFICI n. 1 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 415,75, Categoria A/2^a,
Classe 2, Consistenza 7 vani

Dati di superficie: Totale: 165 m² Totale escluse aree scoperte^a: 165 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA) Foglio 9 Particella 365

Intestazione attuale dell'immobile - totale righe intestati: 1

1.

sede in VARESE

(VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1



Immobile di catasto terreni - n.23

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 415

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,75; agrario Euro 0,66

Superficie: 170 m²

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Partita: 3081



Immobile di catasto terreni - n.24

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 478

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,76; agrario Euro 0,33

Superficie: 1.070 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 2

Partita: 3081



Immobile di catasto terreni - n.25

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 1453

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,94; agrario Euro 0,94

Superficie: 365 m²

Particella con qualità: PRATO di classe 3

Partita: 3081



Immobile di catasto terreni - n.26

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 1455

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 23,14; agrario

Euro 14,46

Superficie: 2.800 m²

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U

Partita: 3081



Immobile di catasto terreni - n.27

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 1462

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,05; agrario

Euro 0,93

Superficie: 239 m²

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Partita: 3081



Immobile di catasto terreni - n.28

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 1543

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,02; agrario

Euro 0,20

Superficie: 653 m²

Particella con qualità: BOSCO ALTO di classe U

Partita: 3081



Immobile di catasto terreni - n.29

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 1545

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,97; agrario Euro 1,86

Superficie: 360 m²

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U

Partita: 3081



Immobile di catasto terreni - n.30

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3559

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,45; agrario Euro 1,28

Superficie: 330 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4



Immobile di catasto terreni - n.31

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3895

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,67; agrario Euro 0,44

Superficie: 1.420 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.32

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3898

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,01; agrario
Euro 2,65

Superficie: 685 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4



Immobile di catasto terreni - n.33

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3903

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,41; agrario
Euro 2,13

Superficie: 550 m²

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4



Immobile di catasto terreni - n.34

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3907

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,45; agrario
Euro 0,28

Superficie: 55 m²

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U



Immobile di catasto terreni - n.35

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3910

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 9,83; agrario
Euro 6,15

Superficie: 1.190 m²

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U



Immobile di catasto terreni - n.36

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3911

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 43,50; agrario
Euro 27,19

Superficie: 5.264 m²

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U



Immobile di catasto terreni - n.37

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3914

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,70; agrario
Euro 0,17

Superficie: 550 m²

Particella con qualità: BOSCO ALTO di classe U



Immobile di catasto terreni - n.38

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3920

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,92; agrario
Euro 2,92

Superficie: 1.130 m²

Particella con qualità: PRATO di classe 3



Immobile di catasto terreni - n.39

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3922

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,25; agrario
Euro 0,27

Superficie: 870 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.40

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Foglio 1 Particella 3924

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 6,20; agrario
Euro 5,42

Superficie: 1.500 m²

Particella con qualità: PRATO di classe 2

Intestazione attuale degli immobili dal n. 23 al n. 40 -
totale righe intestati: 1

1. - (CF) sede in VARESE

(VA) Diritto di: Proprietà per 1/1



Immobile di catasto terreni - n.41

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)

Foglio 9 Particella 342

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,74; agrario
Euro 0,13

Superficie: 360 m²

Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe U

Partita: 6226

Intestazione attuale dell'immobile n. 41 - totale righe
intestati: 1

1.

(CF

sede in VARESE

(VA) Diritto di: Proprietà per 1/1

INQUADRAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

Effettuando le necessarie indagini urbanistiche presso gli Uffici Tecnici dei Comuni nei quali sono ubicate le unità immobiliari, richiesti ed ottenuti i Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) ho verificato quanto segue:

CONTROLLO SITUAZIONE EDILIZIA

Destinazione urbanistica, relativamente ai mappali 342, 345, 361, 363, 8576 Fg. 9, del Comune Censuario di Fagnano Olona:

Secondo il P.G.T. Vigente, adottato con deliberazione Commissario Straordinario n. 133 del 16.12.2013 ed approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 30.06.2014 (B.U.R.L. del 19.11.2014 - Serie Inserzioni n.47) e Variante Parziale 2015 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 26.11.2015 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 11.04.2016 (B.U.R.L. del 07.09.2016- Serie Avvisi e Concorsi n.36):

Il mappale n°342 ricade in:

Piano delle regole - Disciplina Generale Pdr 11.1:

- "Ambito territoriale T4: del territorio naturale" (aree agricole e boscate)- art. 90, 91, 92, 93, 94, 95 ("GF3 - Gamma funzionale 3" - art. 63);

- "Unità di paesaggio UP2: Valle Olona" - art.li 122,123, 124, 125;
- "Fascia Tampone" - art. 145;

Componente geologica:

"Classe 4b" - Aree potenzialmente franose - Norme geologiche di piano - art. 14.1.

il mappale n° 345 ricade in:

Piano delle regole Disciplina Generale Pdr 11.1:

"Ambito territoriale T4: del territorio naturale" (aree boscate) - art. 90,91,93,94,95 ("GF3 - Gamma funzionale 3" - art. 63);

"Fascia Tampone" art. 145;

Componente geologica:

"Classe 4a" Aree di versante con pendenze acclivi - Norme geologiche di piano - art. 14.1.

i mappali n. 361, 363 ricadono in:

Piano delle regole - Disciplina Generale Pdr 11.1:

"Ambito territoriale T4: del territorio naturale" (aree boscate) - art. 90, 91, 92, 94, 95 ("GF3 - Gamma funzionale 3" - art. 63);

"Unità di paesaggio UP2: Valle Olona" - art.li 122, 123, 125;

Componente geologica:

"Classe 4d" - Aree adiacenti ai corsi d'acqua - Norme geologiche di piano - art.14.1.

Il mappale n° 8576 ricade in:

Piano delle regole - Disciplina Generale Pdr 11.1:

"Ambito territoriale T4: del territorio naturale" (aree agricole) - art. 90, 91, 92, 94, 95 ("GF3 - Gamma funzionale 3" - art. 63);

"Unità di paesaggio UP2: Valle Olona" - art.li 122, 123, 124, 125;

"Fascia Tampone" - art. 145;

Componente geologica:

"Classe 4d" - Aree adiacenti ai corsi d'acqua - Norme geologiche di piano - art. 14.1.

Di seguito si allegano gli estratti dello strumento urbanistico Variante Parziale 2015, che formano parte integrante dello stesso CDU ottenuto dal Comune di Fagnano Olona.

Immobili ricadenti in Comune Amministrativo e Censuario di Cairate: Destinazione urbanistica relativamente agli immobili contraddistinti con i mappali sotto elencati:
mapp. 1453, 1455, 1462, 1480, 1543, 1545, 3559, 3895,
3898, 3903, 3907, 3910, 3911, 3914, 3920, 3922, 3924,
415, 421 e 478, Foglio Logico 1. Foglio di Mappa 7,
sezione censuaria di Cairate;

Visto il nuovo Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 12.12.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 07.05.2014; Viste le rettifiche al PGT approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 19.04.2016 e pubblicate sul B.U.R.L del 22.06.2016; Vista la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT approvata in

data 27.11.18 con delibera di Consiglio Comunale n. 23 e pubblicata sul B.U.R.L. in data 27.02.19; Viste le rettifiche al PGT approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 19.04.2022 e pubblicate sul B.U.R.L. n. 31 del 03.08.2022;

Visto il nuovo Documento di Piano e la Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 29.12.2022 e pubblicata sul B.U.R.L.

in data 11.01.2023;

Visti gli atti d'Ufficio;

Il Comune CERTIFICA

che in base al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 in data 12.12.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 07.05.2014 e relative rettifiche di cui in premessa, e alla Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 27.11.18, pubblicata sul B.U.R.L. in data 27.02.19, i seguenti mappali sono destinati a:

n. 1453 - 1545 - 415: Aree e insediamenti a destinazione produttiva interessate da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs. del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., e da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23.

I mappali sono interessati dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inseriti in base alla

Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia B) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario poco frequente (M).

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni nn. 1455 - 1543: per la maggior parte Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale e in minima parte Aree e insediamenti a destinazione produttiva, interessate da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., e da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23. I mappali sono anche interessati dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inseriti in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia B) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario poco frequente (M).

Infine, i mappali sono inseriti per la maggior parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni n. 1462: Area e insediamenti a destinazione produttiva interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera e) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., e da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23. Il mappale è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia 8) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario poco frequente (M).

Classe di fattibilità geologica: per la maggior parte 3 con consistenti limitazioni e in minima parte 4 con gravi limitazioni.

n. 3559 ~ 1480: per la maggior parte Aree e insediamenti a destinazione produttiva e in minima parte Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale interessate da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i.,

da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904.

I mappali sono interessati dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inseriti in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, i mappali sono inseriti in minima parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: in minima parte 4 con gravi limitazioni e per la maggior parte 3 con consistenti limitazioni

n. 3895: in minima parte Area e insediamenti a destinazione produttiva e per la maggior parte Area agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale, interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904.

Il mappale è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po,

nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito in parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona" e nella fascia di rispetto dell'impianto di depurazione.

Classe di fattibilità geologica: in parte 4 con gravi limitazioni e in parte 3 con consistenti limitazioni.

n. 3898: in minima parte Area agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale e per la maggior parte Area e insediamenti a destinazione produttiva, interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è anche inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR

6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H). Infine, il mappale è inserito in minima parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: in minima parte 4 con gravi limitazioni e per la maggior parte 3 con consistenti limitazioni.

n. 421: in minima parte Area agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale e per la maggior parte Area e insediamenti a destinazione produttiva, interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE ~ Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in

area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito in minima parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: in minima parte 4 con gravi limitazioni e per la maggior parte 3 con consistenti limitazioni.

n. 3903: per la maggior parte Area agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale e in minima parte Area e insediamenti a destinazione produttiva, interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è anche interessato in minima parte dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto

idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito per la maggior parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: per la maggior parte 4 con gravi limitazioni e in minima parte 3 con consistenti limitazioni.

n. 3907: Area agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni.

nn. 3910 - 3911 - 3920 - 3922 - 3924: per la maggior parte Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale e in minima parte Aree e insediamenti a destinazione produttiva, interessate da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. I mappali sono anche interessati in minima parte dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inseriti in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, i mappali sono inseriti per la maggior parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni n. 3914: Area agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del

22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona". Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni n. 478: in minima parte Area agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale e per la maggior parte Area e insediamenti a destinazione produttiva, interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., e da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23. Il mappale è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia B) del

PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario poco frequente (M).

Infine, il mappale è inserito in minima parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona" e nella fascia di rispetto del depuratore.

Classe di fattibilità geologica: in parte 4 con gravi limitazioni e in parte 3 con consistenti limitazioni.

che in base al nuovo Documento di Piano e la Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 29.12.2022 e pubblicata sul B.U.R.L. in data 11.01.2023, i seguenti mappali sono destinati a:
nn. 1453 - 415: Aree boscate soggette a PIF interessate da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) e g) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., e da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23.

I mappali sono interessati dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inseriti in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia B) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della

Pericolosità del Reticolo Principale in scenario poco frequente (M) .

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni n. 1545: per la maggior parte Area boscata soggetta a PIF e in minima parte area non definita urbanisticamente, interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera e) e g) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., e da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23.

Il mappale è interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015 , e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia B} del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario poco frequente (M) .

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni nn. 1455 - 1543: per la maggior parte Aree agricole inedificabili di valore paesaggistico ed ambientale e in minima parte Aree boscate soggette a PIF, interessate da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) e g) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., e da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23.

I mappali sono anche interessati dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inseriti in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia B) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario poco frequente (M).

Infine, i mappali sono inseriti per la maggior parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni n. 1462 : per la maggior parte Area boscata soggetta a PIF e in minima parte Area agricola inedificabile di valore paesaggistico ed ambientale, interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) e g) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., e da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23. Il mappale è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia B) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di

rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario poco frequente (M).

Classe di fattibilità geologica: per la maggior parte 3 con consistenti limitazioni e in minima parte 4 con gravi limitazioni.

n. 1480: per la maggior parte Area ed attrezzatura collettiva o di interesse generale esistente - Comparto sottoposto a Rigenerazione Urbana - RU 5 e in minima parte Area agricola inedificabile

di valore paesaggistico ed ambientale. L'area è interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904.

Il mappale è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria 'Valmorea' ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito in minima parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: per la maggior parte 3 con consistenti limitazioni e in minima parte 4 con gravi limitazioni.

n. 3559: per la maggior parte Residenziale intensivo R1 - edificio sottoposto a Rigenerazione Urbana puntuale - RU d ed in minima parte Area agricola inedificabile di valore paesaggistico ed ambientale.

Il mappale è interessato da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904.

Il mappale è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017 , relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito in minima parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: in minima parte 4 con gravi limitazioni e per la maggior parte 3 con consistenti limitazioni

n. 3895: per la maggior parte Area boschata soggetta a PIF e in minima parte Area agricola inedificabile di valore paesaggistico ed ambientale e in Area ed attrezzatura collettiva o di interesse generale esistente - Comparto sottoposto a Rigenerazione Urbana - RU 5. Il mappale è interessato da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) e g) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito in parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona" e nella fascia di rispetto dell'impianto di depurazione.

Classe di fattibilità geologica: in parte 4 con gravi limitazioni e in parte 3 con consistenti limitazioni.

n. 3898: per la maggior parte Area ed attrezzatura collettiva o di interesse generale esistente - Comparto sottoposto a Rigenerazione Urbana - RU 5 ed in minima parte Area agricola inedificabile di valore paesaggistico ed ambientale. Il mappale è interessato da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è anche inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito in minima parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: in minima parte 4 con gravi limitazioni e per la maggior parte 3 con consistenti limitazioni. n. 421: in parte Residenziale intensivo R1 - edifici sottoposti a Rigenerazione Urbana puntuale - RU d e in parte Area agricola inedificabile di valore paesaggistico ed ambientale. Il mappale è interessato da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale. è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito in minima parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: in minima parte 4 con gravi limitazioni e per la maggior parte 3 con consistenti limitazioni.

n. 3903: per la maggior parte Area agricola inedificabile di valore paesaggistico ed ambientale ed in minima parte Area boscata soggetta a PIF, interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) e g) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è anche interessato in minima parte dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).
Infine, il mappale è inserito per la maggior parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: per la maggior parte 4 con gravi limitazioni e in minima parte 3 con consistenti limitazioni.

n. 3907: Area agricola inedificabile di valore paesaggistico ed ambientale interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni.

nn. 3910 - 3911 - 3920 - 3922 - 3924: per la maggior parte Aree agricole inedificabile di valore paesaggistico ed ambientale e in minima parte Aree boscate soggette a PIF, interessate da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) e g) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.O. n.

523/1904. I mappali sono anche interessati in minima parte dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inseriti in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia 8) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H). Infine, i mappali sono inseriti per la maggior parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni n. 3914: Area agricola inedificabile di valore paesaggistico ed ambientale interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e da vincolo ex art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904. Il mappale è inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, per la maggior parte in area assimilata alla fascia B) e in minima parte in area assimilata alla fascia A) del PAI

del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale rispettivamente in scenario poco frequente (M) e in scenario frequente (H).

Infine, il mappale è inserito nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: 4 con gravi limitazioni n. 478: in minima parte Area boscata soggetta a PIF e per la maggior parte Area ed attrezzatura collettiva o di interesse generale esistente - Comparto sottoposto a Rigenerazione Urbana - RU 5, interessata da vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) e g) del D.Lgs del 22.01.04 n. 42 e s.m.i., e da vincolo idrogeologico R.D. 3267/23. Il mappale è anche interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria "Valmorea" ed inserito in base alla Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015, e in applicazione della DGR 6738/2017, relativamente al Piano Gestione Rischio Alluvioni, in area assimilata alla fascia B) del PAI del Fiume Olona di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il Bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po, nell'ambito della Pericolosità del Reticolo Principale in scenario poco frequente (M).

Infine, il mappale è inserito in minima parte nel perimetro di proposta di adesione al PUS "Rile Tenore Olona" e nella fascia di rispetto del depuratore.

Classe di fattibilità geologica: in parte 4 con gravi limitazioni e in parte 3 con consistenti limitazioni. Ai sensi dell'art. 12 comma 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 13 comma 12 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

In allegato: estratto dalla Variante alle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente ed estratto delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole adottato, con le prescrizioni urbanistiche generali, riguardanti le aree interessate.

Negli archivi dei Comuni di Fagnano Olona e Cairate non sono presenti elaborati grafici di pratiche edilizie da confrontare con la situazione odierna degli immobili. Presso il Comune di Fagnano Olona esiste in verità un elenco di vecchie pratiche edilizie, tutte antecedenti il 1967 ed intestate alla - ma la relativa documentazione grafica non è stata reperita come ben precisato nella comunicazione prot. 17708 del 24 settembre 2002 ed a me indirizzata. Anche per quanto riguarda il Comune di Cairete non risultano rappresentazioni grafiche di vecchie pratiche edilizie; pertanto, il sottoscritto non può esprimersi circa la

presenza e/o assenza di abusi edilizi. Inoltre, per la vetustà apparente di tutti i fabbricati nonché la loro collocazione e l'utilizzo strumentale ad una particolare attività produttiva anche l'eventuale esistenza di difformità generiche non può influenzare significativamente il valore dei fabbricati medesimi.

CRITERI ESTIMATIVI

Data la vetustà e il decadimento sia architettonico che soprattutto strutturale dei Beni Immobili formanti il compendio del Fallimento in oggetto, nonché per le condizioni geologiche di Classe di fattibilità (geologica): in parte (classe 4) con gravi limitazioni e per la maggior parte (classe 3) con consistenti limitazioni, per determinare il Valore dei detti beni lo scrivente C.T.U. ha dovuto inoltre considerare che, soprattutto per gli immobili di Fagnano Olona, vi sono consistenti porzioni degli stessi prospicienti l'alveo del fiume Olona che, dalle Norme del Piano di Governo del Territorio, vanno demoliti e lasciati non edificati.

In stima pertanto vanno considerati oltre agli oneri di demolizione quelli dello smaltimento dei materiali di risulta dalle demolizioni presso le pubbliche discariche. Tenendo presente che alcune delle coperture dei fabbricati a vista potrebbero risultare in "Eternit" e pertanto si renderà imprescindibile la loro scoibentazione, successiva rimozione e smaltimento.

Tutti i fattori di deprezzamento possono essere riassunti in:

- obsolescenza tecnologica, cioè l'invecchiamento della struttura e la necessità di adeguamento e consolidamento strutturale qualora non compromessi, degli impianti e delle finiture dell'immobile;
- obsolescenza funzionale, cioè la convenienza o meno ad utilizzare l'immobile nell'uso attuale;
- i fattori ambientali, poiché la destinazione d'uso attuale deve essere considerata in relazione all'ambiente circostante e in relazione alle politiche urbanistiche e ambientali.

Per i fabbricati ubicati nel comune di **Cairate** in particolar modo ai mapp. **1480, 420, 421 e 422** la metodologia proposta fa riferimento a una serie di procedimenti sintetici per la stima del valore di mercato, con la precisazione che sostanzialmente anche in questo caso ho ritenuto di stimare separatamente il compendio sopra indicato al fine di identificarne due distinti Lotti costituiti rispettivamente per il Lotto d'ora in poi denominato "**3**" e costituito da Mapp.**1480-3898** al quale ritengo altresì vadano attribuiti i terreni ai mappali **478 e 3895 (C.T.)** e sovrastante fabbricato al Mapp.**1480** Subalterni da **1 a 15** compresi e dal Lotto d'ora in poi denominato "**4**" costituito da Mapp. **419** con Mapp. **419 Sub.1, 420, 421, 422, 423 e 3900 (C.T.)** e Mapp. **420 Sub. Da 2 a 5 compresi, Mapp. 421 Sub. da 1 a 5 compresi e**

Mapp. 422 Sub. da 1 a 6 compresi, ad essi è attribuibile la particella di C.T. mappale 3900 a Catasto terreni (Cairate) al Foglio 1 Area, Partita speciale 2. Questi (Lotti 3 e 4) sono separati dal terreno di cui al mappale 3559 appezzamento già destinato a strada lo stesso andrà opportunamente imputato e assegnato in parti uguali ed indivise ai Lotti 3 e 4.

Nella valutazione ho preso in considerazione il valore di mercato che rappresenta il più probabile prezzo, a giudizio del perito, al quale un bene, date le sue caratteristiche, dovrebbe essere compravenduto al momento della stima.

Esso è l'aspetto economico fondamentale dei beni ed è anche quello che meglio evidenzia la natura del giudizio di stima: consiste infatti nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, sarebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. È stimabile per i beni economici che siano abitualmente oggetto di scambio, purché siano rilevabili i prezzi pagati (nel tempo, nel luogo e nelle circostanze della stima) per beni uguali, simili o analoghi a quello da stimare. Questo valore di mercato stimato non prende in considerazione né le spese di commercializzazione, nè le tasse o le imposte. Per giungere alla formulazione di questo valore il perito deve effettuare un processo logico chiamato metodo di stima.

Esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti ed accertabili i prezzi di mercato o i costi di produzione.

Nella fattispecie non sono stati rilevati fabbricati oggetto di recente compravendita simili per tipologia all'immobile distinto ai mapp. 420-421-422 (parte del Lotto 4), caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto del presente giudizio di stima, pertanto, per la valutazione degli stabili ho utilizzato un procedimento di stima sintetica legata all'esperienza.

Per il fabbricato al mapp. 1480 (parte del Lotto 3), il sottoscritto C.T.U., vista la complessità dell'immobile, ha applicato la stima per valori tipici.

Questa particolare stima può essere applicata a beni complessi che non è possibile confrontare nella loro globalità con altri beni simili o analoghi. Questo è del tutto razionale per la stima di fabbricati comprendenti più unità immobiliari di diverso tipo, che sono beni economicamente distinti e separatamente vendibili, anche se fisicamente uniti in uno stesso edificio.

VALUTAZIONE

Il sottoscritto Perito Estimatore procede ora all'esposizione monetaria dei risultati delle stime effettuate confermando alla Sig.ra Giudice Delegato Dott.ssa Valentina LEGGIO la divisibilità in fase di

vendita dei lotti come indicato nella precedente
richiesta pervenuta al sottoscritto perito:

"Lotto 1":

Terreno sito nel Comune di Fagnano Olona - mapp. 345 su
cui insiste un modesto fabbricato fatiscente da
stralciare dalla più estesa Unità Immobiliare ( di
catasto fabbricati- n. 21):

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)

Foglio 3 Particella 365 Subalterno 5

Foglio 3 Particella 345 Subalterno 1

Foglio 3 Particella 361 Subalterno 3

Foglio 3 Particella 363 Subalterno 2

Indirizzo: VIA OPIFICI n. 1 Piano T-1

Ritengo che detto terreno sul quale soggiace il modesto
fabbricato al mappale 345 di Catasto Terreni possa essere
venduto separatamente dalla restante parte dei ben più
estesi fabbricati tra loro adiacenti.

Per la vendita del presente lotto occorre prima procedere
al relativo e corretto stralcio catastale, che comporterà
il costo del rifacimento della planimetria catastale
delle frazionate porzioni immobiliari lotti 1 e lotti 2.

Valore della porzione Immobiliare al "lotto 1"

€ 3500,00 alla quale aggiungere i costi per la redazione
della Variazione catastale per l'importo valutato dal
tariffario professionale dei Geometri Liberi
Professionisti in € 2500,00.

La Variazione dividerà così i lotti "1" e "2".

"Lotto 2":

Terreni siti nel Comune di Fagnano Olona - mapp. 361 e 363 su cui insistono fabbricati fatiscenti previo lo stralcio in due unità dalla Unità Immobiliare ( di catasto fabbricati- n. 21):

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)

Foglio 3 Particella 365 Subalterno 5

Foglio 3 Particella 345 Subalterno 1

Foglio 3 Particella 361 Subalterno 3

Foglio 3 Particella 363 Subalterno 2

Indirizzo: VIA OPIFICI n. 1 Piano T-1

Valore complessivo del "Lotto 2"

Per quantificare il valore dell'immobile si devono applicare le formule citate nel paragrafo dei criteri estimativi tenendo conto del costo di demolizione da applicare ad alcune parti dell'immobile diroccato e/o soggette all'abbattimento.

Pertanto, Valore dell'immobile € 200.000,00 e dei terreni sottostanti gli edifici e pertinenziali da cui dedurre il costo delle demolizioni, carico trasporto e scarico alle pp.dd. diritti di discarica quantificato in € 80.000,00 €=

120.000,00 € valore complessivo dell'immobile al "lotto 2"

Valore dei Terreni

Valore complessivo del "Lotto 5"

Se esiste una differenziazione di qualità e classe a livello catastale dei terreni di seguito stimati, ad oggi, per cause naturali (continue esondazioni del Fiume Olona) queste divergenze non sono più riscontrabili, pertanto il perito applicherà un unico valore a mq.

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3911

$$\text{mq.} 5264 \times \text{€} 1,50 = 7.896,00 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1462

$$\text{mq.} 239 \times \text{€} 1,50 = 358,50 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.415

$$\text{mq.} 170 \times \text{€} 1,50 = 255,00 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3910

$$\text{mq.} 1190 \times \text{€} 1,50 = 1.785,00 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3903

$$\text{mq.} 550 \times \text{€} 1,50 = 825,00 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3914

$$\text{mq.} 550 \times \text{€} 1,50 = 825,00 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1453

$$\text{mq.} 365 \times \text{€} 1,50 = 547,50 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1455

$$\text{mq.} 2800 \times \text{€} 1,50 = 4.200,00 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1543

$$\text{mq.} 653 \times \text{€} 1,50 = 979,50 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1545

$$\text{mq.} 360 \times \text{€} 1,50 = 540,00 \text{ €}$$

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3907

mq. 55 x € 1,50 = 82,50 €

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3922

mq. 870 x € 1,50 = 1.305,00 €

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3924

mq. 1500 x € 1,50 = 2.250,00 €

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3920

mq. 1130 x € 1,50 = 1.695,00 €

Da ciò il più probabile valore dei Terreni al "lotto 5"

è pari ad € 23.544,00

(Euro Ventitremilacinquecentoquarantaquattro/00)

Valore dei Fabbricati-Unità Immobiliari

Terreno/Sedime al Mapp.1480 (C.T.) con sovrastante
Fabbricato-Unità immobiliari (C.F.) al mapp. 1480 Sub.

da 1 a 15 ( di catasto fabbricati- n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17) compresi site nel Comune di
Cairate [Sez.CA], Strada Molini Bianchi civ.14 ~ (Parte
del lotto 3)

Per l'immobile sopra-citato si deve utilizzare la stima
dei valori tipici, dividendo nella quantificazione la
parte residenziale dell'edificio da quella
ricreativa/scolastica.

PORZIONI RESIDENZIALI AL PIANO TERRA

Coefficienti (0,70x0,90x1,06x0,80x0,80x0,50x0,50) =0,106848

Sub. 1

800,00 €/mq. X 0,106848 x 137,48 mq. = 11.751,57 €

Sub. 2

800,00 €/mq. X 0,106848 x 94,23 mq. = 8.054,63 €

Sub. 3

800,00 €/mq. X 0,106848 x 49,84 mq. = 4.260,24 €

24.066,44 €

Importo (24.066,44 €) riferito alle U.I. Residenziali
costituenti il Piano Terra

PORZIONI RESIDENZIALI AL PIANO PRIMO

coefficienti (0,70x0,92x1,03x0,80x0,80x0,50x0,50) =0,1061312

Vano scala zona residenziale

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 28,33 mq. = 2.405,36 €

Sub. 5

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 120,91 mq. = 10.265,86 €

Sub. 6

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 70,51 mq. = 5.986,64 €

Sub. 7

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 72,36 mq. = 6.143,72 €

Sub. 8

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 50,69 mq. = 4.303,83 €

Sub. 9

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 121,91 mq. = 10.350,76 €

Sub.10

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 57,17 mq. = 4.854,02 €

Sub.11

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 71,82 mq. = 6.097,87 €

Sub.12

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 87,01 mq. = 7.387,58 €

Sub.13

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 83,46 mq. = 7.086,17 €

Sub.14

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 100,10 mq. = 8.498,99 €

Sub.15

800,00 €/mq. X 0,1061312 x 57,11 mq. = 4.848,92 €

78.229,72 €

Importo (78.229,72 €) riferito alle U.I. Residenziali costituenti il Piano Primo.

PORZIONI RICREATIVA/SCOLASTICA al Piano Terra

coefficenti (0,70x0,90x1,03x0,80x0,80x0,50x0,50) =0,103824

Vano scala al Piano Terra zona Ricreativo/Scolastica

600,00 €/mq. X 0,103824 x 28,59 mq. = 1.780,99 €

Sub.4

600,00 €/mq. X 0,103824 x 616,14 mq. = 38.382,07 €

40.163,06 €

Area di pertinenza esclusiva (giardino)

7,50 €/mq. x 1998,72 mq. = 14.990,40 €

(Parte del Lotto 3)

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3895 -

mq.1420 x € 2,00 = 2.840,00 €

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3898

mq. 685 x € 2,00 = 1.370,00 €

Terreno sito nel Comune di Cairate Sez.CA - mapp.478

mq. 1070 x € 2,00 = 2.140,00 €

"LOTTO 4"

Immobile di catasto fabbricati- n. 1:

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 421 Subalterno 6

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n. 18 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 116,20, Categoria C/2^a), Classe 6, Consistenza 150 m²

Dati di superficie: Totale: 189 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 421

Immobile di catasto fabbricati- n. 2:

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 421 Subalterno 7

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n. 18

Piano T-1-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 289,22, Categoria A/4^p), Classe 7, Consistenza 8 vani

Dati di superficie: Totale: 400 m² Totale escluse aree scoperte c): 400 m²

CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL

PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA

N.VA0062227/2006, Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 421

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

1.

CF

sede in VARESE

(VA) Diritto di: Proprietà per 1/1

Terreni/Porzioni di Sedime e Corte ai Mapp. 421 di (C.T.)
e sovrastanti porzioni di Fabbricato/Unità immobiliari ai
Mapp. 421 Sub. 6 e 7 site nel Comune di Cairate Sez.CA,
Strada Molini Bianchi civ.18 (Lotto 4).

"LOTTO 4"

Il più probabile Valore del Fabbricato/Unità immobiliari
ai Mapp. 421 Sub. 6 e 7 è di € 66.000,00.

CONCLUSIONI

Dalla quantificazione monetaria si deduce che:

Il più probabile valore del "Lotto 1", costituito da:

Terreno sito nel Comune di Fagnano Olona - mapp. 345 su
cui insiste un modesto fabbricato fatiscente da
stralciare dalla più estesa Unità Immobiliare ( di
catasto fabbricati- n. 21):

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)

Foglio 3 Particella 365 Subalterno 5

Foglio 3 Particella 345 Subalterno 1

Foglio 3 Particella 361 Subalterno 3

Foglio 3 Particella 363 Subalterno 2

Indirizzo: VIA OPIFICI n. 1 Piano T-1

Precisando che per il presente lotto occorre prima
procedere al relativo e corretto stralcio catastale, che
comporterà il costo del rifacimento della planimetria

catastale delle frazionate porzioni immobiliari lotti 1
e lotti 2.

Valore della porzione Immobiliare al "Lotto 1"

€ 3500,00 alla quale aggiungere i costi per la redazione
della Variazione catastale per l'importo valutato dal
tariffario professionale dei Geometri Liberi
Professionisti in € 2300,00 oltre alla Cassa di
Previdenza Geometri Liberi Professionisti e l'IVA se
dovuta.

La Variazione dividerà così i lotti "1" e "2".

"Lotto 2":

Terreni siti nel Comune di Fagnano Olona - mapp. 361 e
363 su cui insistono fabbricati fatiscenti previo lo
stralcio in due unità dalla Unità Immobiliare ( di
catasto fabbricati- n. 21):

Dati identificativi: Comune di FAGNANO OLONA (D467) (VA)

Foglio 3 Particella 365 Subalterno 5

Foglio 3 Particella 345 Subalterno 1

Foglio 3 Particella 361 Subalterno 3

Foglio 3 Particella 363 Subalterno 2

Indirizzo: VIA OPIFICI n. 1 Piano T-1

Valore complessivo del "Lotto 2"

Calcolato detraendo il Valore dell'immobile € 200.000,00
e dei terreni sottostanti gli edifici e pertinenziali da
cui dedurre il costo delle demolizioni, carico trasporto

e scarico alle pp.dd. diritti di discarica quantificato
in € 80.000,00 €=

Da ciò 200.000,00 - 80.000,00 = 120.000,00 €
(Centoventi/00); valore complessivo dell'immobile al
"lotto 2".

Valore dei Fabbricati-Unità Immobiliari "Lotto 3"

Terreno/Sedime al Mapp.1480 (C.T.) con sovrastante
Fabbricato-Unità immobiliari (C.F.) al mapp.1480 Sub. da

 1 a 15 (di catasto fabbricati- n.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
11, 12, 13, 14, 15, 16, 17) compresi site nel Comune di
Cairate [Sez.CA], Strada Molini Bianchi civ.14 - (Parte
del lotto 3),

comprendente i Terreni:

 Immobile di catasto terreni - n.24 sito nel Comune
di Cairate Sez.CA - mapp.478;

 Immobile di catasto terreni - n.31 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3895,

 Immobile di catasto terreni - n.32 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3898

Importo 24.066,44 € riferito alle U.I. Residenziali
costituenti il Piano Terra

PORZIONI RESIDENZIALI AL PIANO PRIMO

Importo 78.229,72 € riferito alle U.I. Residenziali
costituenti il Piano Primo.

PORZIONI RICREATIVA/SCOLASTICA al Piano Terra

Importo riferito alle porzioni Ricreative/Scolastiche

40.163,06 €

Area di pertinenza esclusiva (giardino)

7,50 €/mq. x 1998,72 mq. = 14.990,40 €

Valore dei Fabbricati-Unità Immobiliari "Lotto 3" €

163.799,62 (Centosettantatremilacinquecentoottantatre/59);

"LOTTO 4"



Immobile di catasto fabbricati- n. 1:

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 421 Subalterno 6

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n. 18 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 116,20, Categoria C/2^a), Classe 6, Consistenza 150 m²

Dati di superficie: Totale: 189 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 421



Immobile di catasto fabbricati- n. 2:

Dati identificativi: Comune di CAIRATE (B368) (VA)

Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 421 Subalterno 7

Indirizzo: STRADA VICINALE DEI MULINI BIANCHI n. 18

Piano T-1-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 289,22, Categoria A/4^b), Classe 7, Consistenza 8 vani

Dati di superficie: Totale: 400 m² Totale escluse aree scoperte c): 400 m²

CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL
PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA

N.VA0062227/2006, Classamento e rendita validati
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di
CAIRATE (B368) (VA) Foglio 1 Particella 421

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 -
totale righe intestati: 1

1. (CF .) sede in

VARESE (VA) Diritto di: Proprietà per 1/1

Terreni/Porzioni di Sedime e Corte ai Mapp.421 di (C.T.)
e sovrastanti porzioni di Fabbricato/Unità immobiliari
ai Mapp.421 Sub. 6 e 7 site nel Comune di Cairate Sez.CA,
Strada Molini Bianchi civ.18 (Lotto 4).

Ad esso è attribuibile il mappale 3900 a Catasto terreni
(Cairate) al Foglio 1. Area, Partita speciale 2

"LOTTO 4"

Il più probabile Valore del Fabbricato/Unità immobiliari
ai Mapp. 421 Sub. 6 e 7 è di € 66.000,00
(Sessantaseimila/00);

Valore dei Terreni al "Punto 4"

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.36 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3911

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.27 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1462

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.23 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.415

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.35 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3910

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.33 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3903

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.37 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3914

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.25 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1453

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.26 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1455

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.28 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1543

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.29 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.1545

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.34 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3907

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.39 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3922

Terreno  Immobile di catasto terreni - n.40 sito nel
Comune di Cairate Sez.CA - mapp.3924

Terreno  Comune di Cairate Sez.CA - mapp.478 Immobile
di catasto terreni - n.38 sito nel Comune di Cairate
Sez.CA - mapp.3920.

Il più probabile Valore Complessivo dei Terreni
ricompresi nel "LOTTO 5" è di € 23.544,00

Con quanto sopra premesso, il sottoscritto Perito
Estimatore ritiene di aver adempiuto al gradito incarico
conferitogli, allegando alla presente copia delle schede
planimetriche catastali (Allegato-A-),
Certificati di Destinazione Urbanistica, planimetrie
estratti e norme tecniche dei Piani di Governo del
Territorio Vigenti (Allegato-B-).

Con stima.

IL PERITO

(Geom. Massimo Tettamanti)

Varese, li 30 Ottobre 2024

Firmato digitalmente da

MASSIMO TETTAMANTI
CN = TETTAMANTI MASSIMO
O = Collegio dei Geometri di Varese
C = IT