



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

67/2017

DEBITORE:

Rana Foods SrL

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CURATORE:

Dott. Sergio Matteo Bernocchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

SERGIO ADELFFIO CAMISASCA

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 67/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)
Il mappale risulta praticamente inaccessibile causa una fortissima vegetazione e presenza di molte piante.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1259 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualita/classe sem. arb. 5, superficie 1260, reddito agrario 3,90 € reddito dominicale 5,21 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: a nord confina con mappale n. 32923, a est con mappale n. 9077, a sud con mappali n. 12911 e n. 1260 a ovest con mappali n. 23122 e n. 12617
Il mappale risulta praticamente inaccessibile causa una fortissima vegetazione e presenza di molte piante.

Presenta una forma rettangolareIl terreno

B terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.640,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)
Il mappale risulta praticamente inaccessibile per la forte vegetazione. E' lasciato totalmente incolto. Un accesso possibile potrebbe avvenire anche da una strada consortile parzialmente sterrata, traversa della Via per Cassano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12911 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualita/classe seminativo 3, superficie 1640, reddito agrario 6,78 € reddito dominicale 8,05 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: Nord mappale n. 1259, Est mappali n. 1260, n. 20098, n. 25712, Sud mappale n. 1334, Ovest mappali n. 3800, n. 23121, n. 23360

Presenta una forma rettangolareIl terreno

C terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **5.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)
Il mappale oggetto della valutazione è sostanzialmente quello di pezzatura maggiore. E' il mappale che da accesso a tutti gli altri. Alla data del sopralluogo è lasciato totalmente a prato spontaneo non curato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32923 (catasto terreni), sezione urbana BU, qualita/classe sem. arb. 5, superficie 5300, reddito agrario 16,42 € reddito dominicale 21,90 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da FRAZ. del 11/03/2002 prot. 53100 in atti dal 11/03/2002 (n. 79.1/2002) - SCRITT. PRIV. del 21/09/1988 Volt. in atti dal 20/05/1994 Rep.: 36246 Rog. ALBERTO VITALI Sede: BUSTO A. Registr.: Sede: BUSTO A. Vol.: 2 n:



1141 del 04/10/1988 (n. 4552.1/1991)

Coerenze: Nord mappali n. 33003, n. 33004, n. 32001, n. 32002, n. 22118, n. 32919, Est mappale n.1264, Sud mappali n. 1259, n. 23122, n. 23120, n. 23118, n. 23113, n. 1258, n. 1256, Ovest mappale 32922

Presenta una forma rettangolareIl terreno

D terreno in fascia di rispetto a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)

Il terreno coincide oggi con parziale sede stradale della Via per Cassano. In data 11/03/2002 è stato eseguito un frazionamento dal precedente mappale n.1255 per consentire l'allargamento della sede stradale Via per Cassano, in funzione della superstrada e del prossimo insediamento del polo fieristico Malpensa Fiere. Ad oggi tale mappale è totalmente non sfruttabile nè edificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32922 (catasto terreni), sezione urbana BU, qualita/classe sem. arb. 5, superficie 230, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 0,95 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da FRAZ. del 11/03/2002 prot. 53100 in atti dal 11/03/2002 (n. 79.1/2002)-SCRIT. PRIV. del 21/09/1988 Volt. in atti dal 20/05/1994 Rep.: 36246 Rogante: ALBERTO VITALI Sede: BUSTO A. Registr.: Sede: BUSTO A. Vol.: 2 n: 1141 del 04/10/1988 (n. 4552.1991)
Coerenze: Nord mappale n. 32920, Est mappale n. 32923, Sud mappale n.32924, Ovest mappale n. 32907

Presenta una forma rettangolareIl terreno

E terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)
Terreno praticamente inaccessibile per la folta vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1264 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualita/classe seminativo 3, superficie 1280, reddito agrario 5,29 € reddito dominicale 6,28 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: Nord mappale n. 32919, Est mappale n. 1265, Sud mappali n. 1263, n. 9077, Ovest mappale n. 32923

Presenta una forma rettangolareIl terreno

F terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)
Mappale intercluso e quasi inaccessibile per la forte vegetazione. Si trova a ridosso del complesso fieristico Malpensa Fiere.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1265 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualita/classe seminativo 3, superficie 1150, reddito agrario 4,75 € reddito dominicale 5,64 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: Nord mappale n. 32919, strada vicinale, Est strada vicinale e mappale n. 1266, Sud mappale n. 1263, Ovest mappale n. 1264

Presenta una forma presenta una forma rettangolare con angolo tagliato sulla strada vicinale di confine ad estIl terreno

G terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.525,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)
Terreno intercluso e difficilmente accessibile per la presenza di folta vegetazione.



Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9077 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualita/classe sem. arb. 5, superficie 1525, reddito agrario 4,73 € reddito dominicale 6,30 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: Nord mappale n. 1264, Est mappali n. 1263, n. 1262, Sud mappale n. 1260, Ovest mappale n. 1259

Presenta una forma presenta una forma sostanzialmente rettangolare salvo ad est per l'inserimento di una porzione del mappale n. 1262Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.385,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 209.351,80
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 209.351,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 209.351,80
Data della valutazione:	06/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La presente perizia viene aggiornata rispetto a quella depositata del 09/07/2014 in sede di esecuzione immobiliare n. 370/13 a seguito del Fallimento Rana Foods srl, per verifica se a distanza di circa 5 anni siano modificate situazioni urbanistiche, catstali, ecc.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' da tenere in considerazione che la particella al foglio 9 n. 1255 a seguito del frazionamento n.79.1/2002 del 11/03/2002 ha portato alla creazione delle 2 particelle n. 32922 e n. 32923. Il frazionamento è stato reso necessario dall'allargamento della sede stradale Via per Cassano così come risulta presso l'ufficio del Catasto di Varese avendo esaminato il frazionamento in data 09 Maggio 2014

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 23/10/2007 a firma di _____ ai nn. 17096/117 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 163117 - Reg. particolare n. 43036 , a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____, contro Rana Foods srl, con sede in Via per Cassano, 74 - Busto Arsizio c.f. 01643880121, derivante da Ipoteca legale a norma art.77 DPR 29/09/1973 Num.602. .

Importo ipoteca: 75.733,08 €

Importo capitale: 37.866,54 €

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a terreni in Busto Arsizio foglio 9 part. 1255, foglio 9 part. 1264, foglio 9 part. 12911, foglio 9 part. 9077, foglio 9 part. 1265, foglio 9 part. 1259 .

Con Annotazione n. 7819 del 25/06/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/06/2013 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1528/2013 di repertorio, trascritta il 16/09/2013 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. generale n. 84310 - Reg. particolare n. 58247, a favore di _____, via _____, c.f. _____, contro Rana Foods srl, con sede in Via per Cassano, 74 - Busto Arsizio c.f. 01643880121, derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a terreni in Busto Arsizio foglio 9 part. 1264, foglio 9 part. 12911, foglio 9 part. 9077, foglio 9 part. 1265, foglio 9 part. 1259, foglio 9 part. 32922, foglio 9 part. 32923 .

sentenza di fallimento, stipulata il 19/05/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 69/2017 di repertorio, trascritta il 12/07/2017 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 86403 - Reg. Part. n. 55686, contro Rana Foods srl, con sede in Via per Cassano, 74 - Busto Arsizio c.f. 01643880121, derivante da atto giudiziario-sentenza di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

DECRETO INGIUNTIVO

In data 05/05/2014 si è aggiunto un nuovo creditore nella procedura esecutiva:

con sede a _____ () via _____, rappresentato dall'Avv. _____.

Il _____ con decreto ingiuntivo del 28/03/2014 n. 1508/14 Ing., n.3394/14 RGI e successivo atto di precetto chiede di intervenire nella procedura per il proprio credito ammontante a € 528.344,02 oltre a € 2.975,00 per spese e competenze liquidate nel procedimento monitorio ed interessi al tasso legale dalla data di scadenza delle singole fatture azionate al saldo effettivo.

VINCOLI EDIFICATORI

I mappali oggetto di vendita sono in aree sottoposte a vincolo edificatorio e più espressamente:



- mappale n. 32922 risulta essere sulla strada Via per Cassano, quindi in area bianca e di assoluta inedificabilità;

- mappali n. 32923, n. 1259, n. 12911 appartengono all'ambito di trasformazione TR6 - Aree del Parco Busto Nord". Hanno bassa volumetria di indice proprio. Non è possibile costruire in queste aree, la volumetria può essere utilizzata in solo due modalità:

a) vendita ad un privato che dovrà costruire negli ambiti di trasformazione previsti e che sarà obbligato ad acquisire tale volumetria per poter edificare. Il Comune di Busto preferisce incentivare che la volumetria sia venduta e poi realizzata negli ambiti di trasformazione più attigui. In questo caso, gli ambiti di trasformazione sono TR 6a, TR 6b, TR 6c, TR 6d, TR 6e, TR 6g. Non viene considerato l'ambito di trasformazione TR 6f in quanto è dedicato unicamente allo sviluppo del polo fieristico.

b) vendita dal proprietario dei mappali direttamente al Comune, in modo tale che il proprietario stesso possa realizzare la sua cubatura su aree apposite e di proprietà del Comune. In tutti gli ambiti di trasformazione indicati è consentita la destinazione d'uso residenziale.

Nel momento in cui si procederà alla realizzazione del fabbricato edilizio nell'ambito di trasformazione, realizzato con la volumetria acquisita con il meccanismo perequativo di cui sopra, il titolare del permesso edilizio dovrà cedere al Comune l'area che ha ceduto il diritto edificatorio. Questo, in modo tale da permettere al Comune di acquisire man mano le aree per la realizzazione del Parco Busto Nord.

- mappali n. 1264, n. 1265, n. 9077. Appartengono all'Ambito di Trasformazione TR 6f relativo all'ampliamento del Polo Fieristico Malpensa Fiere. Pur avendo un indice proprio teorico di 0,28 mq/mq non è possibile edificare in queste aree da parte del singolo proprietario. L'area può essere realizzata solo dal Polo Fiera.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Rana Foods srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1988), con atto stipulato il 21/09/1988 a firma di Notaio Dr. Alberto Vitali di Busto Arsizio ai nn. 36.246 di repertorio, registrato il 04/10/1988 a Busto Arsizio ai nn. 1141, trascritto il 10/10/1988 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. generale n. 74243 - Reg. particolare n. 52809, .

Il titolo è riferito solamente a mappali in Busto Arsizio n. 1255.

E' da tenere in considerazione che la particella al foglio 9 n. 1255 di cui al presente atto di acquisto, a seguito del frazionamento n. 79.1/2002 del 11/03/1992 ha portato alla suddivisione del suddetto mappale in due particelle di cui ai numeri 32922 e 32923. Rana Foods srl acquista in questa data dal Sig. _____, nato a _____ il _____ e domiciliato a _____ in Via _____

n. La provenienza del mappale n. 1255 venduto pervenne in forza di successione legittima del padre Sig. _____, deceduto a _____ (_____) il _____.

(denuncia di successione inviata all'Ufficio del registro di Roma con raccomandata in data 20/09/1988 n.3534). L'usufrutto a favore della madre del Sig. _____ Sig.ra _____

è riunito alla nuda proprietà essendo la suddetta deceduta in _____ (_____) il _____, dandosi atto che la relativa denuncia di riunione di usufrutto è stata inviata all'Ufficio del Registro di Roma, con la sopra citata raccomandata. (vedasi atto notarile allegato alla perizia)

Rana Foods Srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1993), con atto stipulato il 22/04/1993 a firma di Notaio Dott. Adalberto Ferrari di Busto Arsizio ai nn. 200875 di repertorio, registrato il 04/05/1993 a Busto Arsizio ai nn. 592 serie 2U., trascritto il 12/05/1993 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Registro Generale n.36129 -Registro Particolare n. 25214.

Il titolo è riferito solamente a mappali in Busto Arsizio n. 1259-1264-1265-9077-12911.

Acquisto dei suddetti mappali dalla precedente proprietaria desunti dall'atto notarile di cui sopra, Si.gra _____ nata a _____ il _____, residente a _____ in Via _____, (vedasi atto di compravendita allegato alla perizia)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig.ra _____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/07/1992 fino al 22/04/1993), con atto stipulato il 10/07/1992, registrato il 13/12/1992 a Busto Arsizio ai nn. denuncia n.78 vol. 428, trascritto il 01/06/1993 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. generale n. 41279 - Reg. particolare n. 28761.

Il titolo è riferito solamente a mappali in Busto Arsizio n. 1259-1264-1265-9077-12911. .

La Sig.ra _____ in qualità di figlia eredita dalla madre deceduta Sig.ra _____ (vedasi denuncia successione allegata alla perizia)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera n.59 del 20/06/13. Ad oggi con delibera del C.C. n.55/18 è stata adottata la variante parziale al PGT., l'immobile ricade in zona tav. aggiornata C.2.4 - Ambito di trasformazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: Dal confronto con il PGT vigente e quello attualmente in variante non si verificano cambiamenti. Secondo la variante in adozione, il bene ricade in zona Vedasi tavola C 2.4 del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il mappale risulta essere in area bianca - strada, collocandosi sulla Via per Cassano. Non vi sono indici edificabili. Il titolo è riferito solamente al mappale foglio 9, n. 32922. Il mappale n. 32922 deriva dal frazionamento del mappale originario n. 1255. Il Frazionamento è il n. 79.1/2002 dell'11/03/2002 ed è relativo all'allargamento della sede stradale della Via per Cassano. . Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 31.07.2018 è stata adottata la Variante parziale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Busto Arsizio ai sensi della L.R. 12/2005 e smi. L'attività edilizia sul territorio comunale, a far data dal 01 agosto 2018, è sottoposta alle necessarie misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 13 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e smi. Dette misure di salvaguardia si applicano anche a quei titoli abilitativi la cui istanza è stata formalizzata prima dell'adozione degli atti di variante parziale al vigente PGT, ma che non sono ancora stati conseguiti o rilasciati entro il 31.07.2018.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera n.59 del 20/06/13. Ad oggi con delibera del C.C. n.55/18 è stata adottata la variante parziale al PGT., l'immobile ricade in zona tav. aggiornata C.2.4 - Ambito di trasformazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: gli immobili ricadono in zona Tavola C 2.4 del Piano delle Regole i mappali sono inseriti negli "Ambiti di Trasformazione" del Documento di Piano e precisamente "ambito Busto Nord 6 – Aree del parco Busto Nord". Zona vincolata e soggetta a perequazione volumetrica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Queste aree hanno un indice volumetrico edificatorio pari a 0,05 mq/mq. Indice che non può essere sfruttato nell'area di appartenenza. Riferimenti "Tav. A.16 - Scenario di Piano" del Documento di Piano, "Tav. A.19 - Ambiti sottoposti a perequazione" del Documento di Piano, Relazione A. 22.2 del Documento di Piano pagine 49-50-51 art. 4.5.6 Parco Busto Nord (ambito 6), Schede di Trasformazione documento A.18. Il titolo è riferito solamente al mappali foglio 9, n. 32923, n.1259, n.12911. Consultando il Documento di Piano "Tav. A.16 – scenario di Piano" ci indica che i mappali di cui sopra sono inseriti nell'ambito "Busto Nord 6 – Aree del parco Busto Nord attraversate da una strada di previsione con sottopassaggio alla ferrovia". La tavola A.19 –Ambiti sottoposti a perequazione individua che i mappali appartenenti alla dicitura "Aree a servizi Parco Busto Nord" in legenda colore verde sono aree sottoposte a vincolo con perequazione volumetrica. La Tabella sottostante la legenda indica che il Diritto Volumetrico delle aree è pari a 0,05 mq/mq. Il concetto di perequazione è ben descritto nella Relazione Parte Seconda A.22.2 alle pagine 49-50-51 art.4.5.6 Parco Busto Nord (ambito 6). L'Ambito Busto Nord, rappresenta quindi una porzione del sistema ambientale oggetto del progetto di Piano, che prevede un sistema lineare di Parchi connessi, rappresentati dalla Spina verde, il Parco Nord Borsano e il Parco Alto Milanese, che garantiscano



continuità tra le diverse tipologie di verde ed uso dei Parchi, con l'obiettivo di incrementare l'offerta del sistema ambientale ed integrarlo con la città. Per concludere la normativa, devono poi essere consultate anche le schede delle aree di trasformazione documento A.18 a pag 71 che individua bene tutti gli ambiti di trasformazione. Il diritto volumetrico dei mappali possono essere utilizzati in 2 modi:

- Venduto ad un privato che dovrà costruire negli ambiti di trasformazione previsti e che sarà obbligato ad acquisire tale volumetria per poter edificare. Il Comune di Busto preferisce incentivare che la volumetria sia venduta e poi realizzata negli ambiti di trasformazione più attigui. In questo caso, gli ambiti di trasformazione sono TR 6a, TR 6b, TR 6c, TR 6d, TR 6e, TR 6g. Non viene considerato l'ambito di trasformazione TR 6f in quanto è dedicato unicamente allo sviluppo del polo fieristico.
- Venduto dal proprietario dei mappali direttamente al Comune, in modo tale che il proprietario stesso possa realizzare la sua cubatura su aree apposite e di proprietà del Comune. In tutti gli ambiti di trasformazione indicati è consentita la destinazione d'uso residenziale. Nel momento in cui si procederà alla realizzazione del fabbricato edilizio nell'ambito di trasformazione, realizzato con la volumetria acquisita con il meccanismo perequativo di cui sopra, il titolare del permesso edilizio dovrà cedere al Comune l'area che ha ceduto il diritto edificatorio. Questo, in modo tale da permettere al Comune di acquisire man mano le aree per la realizzazione del Parco Busto Nord. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 31.07.2018 è stata adottata la Variante parziale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Busto Arsizio ai sensi della L.R. 12/2005 e smi. L'attività edilizia sul territorio comunale, a far data dal 01 agosto 2018, è sottoposta alle necessarie misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 13 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e smi. Dette misure di salvaguardia si applicano anche a quei titoli abilitativi la cui istanza è stata formalizzata prima dell'adozione degli atti di variante parziale al vigente PGT, ma che non sono ancora stati conseguiti o rilasciati entro il 31.07.2018.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera n.59 del 20/06/13. Ad oggi con delibera del C.C. n.55/18 è stata adottata la variante parziale al PGT., l'immobile ricade in zona tav. aggiornata C.2.4 - Ambito di trasformazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: Dal confronto con il PGT vigente e quello attualmente in variante non si verificano cambiamenti. Secondo la variante in adozione, I beni ricadono in zona Tav. C 2.4 del Piano delle Regole, i mappali sono inseriti negli "Ambiti di Trasformazione" del Documento di Piano, nonché in Aree a servizi disciplinate nel piano dei servizi e precisamente "ambito Busto Nord 6 – Aree del parco Busto Nord". Tav. A.16.3 "Ambito di Trasformazione TR 6f" e A.17. Norme tecniche di attuazione ed indici: Queste aree hanno un indice volumetrico edificatorio "calcolato" pari a circa 0,28 mq/mq. L'indice viene desunto dalle Schede di Trasformazione documento A.18 pag. 71 e pag. 83 ambito TR 6 e TR6f. Tutto il comparto identificato nella scheda è vincolato allo sviluppo futuro del Polo Fieristico Malpensa Fiere. Così come indicato già da precedenti incontri riferiti anche nella perizia del 09/07/2014 ovvero incontro del 24/04/14 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio-Settore Urbanistica. Da una proporzione dell'intero comparto superficie 144.091 mq e volumetria prevista massima di 40.000 mq di Slp si desume appunto un indice di circa 0,28 mq/mq.. Il titolo è riferito solamente al mappali foglio 9, n. 1264, n. 1265, n. 9077. I mappali in questione hanno quindi un indice di edificazione teorico in proporzione così definito, ma non può essere utilizzato dal singolo proprietario per una propria edificazione. La realizzazione è concessa unicamente allo sviluppo del Polo Fieristico. Unica possibilità è quindi vendere le aree al Polo Fiera per un suo sviluppo futuro. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 31.07.2018 è stata adottata la Variante parziale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Busto Arsizio ai sensi della L.R. 12/2005 e smi. L'attività edilizia sul territorio comunale, a far data dal 01 agosto 2018, è sottoposta alle necessarie misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 13 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e smi. Dette misure di salvaguardia si applicano anche a quei titoli abilitativi la cui istanza è stata formalizzata prima dell'adozione degli atti di variante parziale al vigente PGT, ma che non sono ancora stati conseguiti o rilasciati entro il 31.07.2018.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PER CASSANO 74, QUARTIERE SANT'ANNA

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods SrL)
Il mappale risulta praticamente inaccessibile causa una fortissima vegetazione e presenza di molte piante.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1259 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualità/classe sem. arb. 5, superficie 1260, reddito agrario 3,90 € reddito dominicale 5,21 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: a nord confina con mappale n. 32923, a est con mappale n. 9077, a sud con mappali n. 12911 e n. 1260 a ovest con mappali n. 23122 e n. 12617
Il mappale risulta praticamente inaccessibile causa una fortissima vegetazione e presenza di molte piante.

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Solbiate Olona, Samarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

centro commerciale

nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt

buono 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno soggetto a vincolo e a perequazione volumetrica. Destinazione prevalente residenziale	1.260,00	x 100 %	= 1.260,00
Totale:	1.260,00		1.260,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo è stato svolto in data 21/05/14 in sede di esecuzione della perizia di esecuzione immobiliare, dall'analisi delle mappe catastali, dalla sovrapposizione delle stesse sul PGT si è verificato che la consistenza catastale è sostanzialmente corretta.

Si prende quindi per la valutazione del bene la dimensione catastale di 1260 mq.

La valutazione economica ha preso in considerazione l'attuale destinazione d'uso del bene secondo quanto indicato dal PGT. Il valore poi è stato confrontato anche con i valori dei terreni agricoli secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Varese valevoli aggiornati per il 2019.

Superficie del terreno: 1260 mq

Indice di edificazione proprio: 0,05 mq/mq

1260 mq x 0,05 mq/mq = 63 mq x 3 mt (altezza virtuale) = 189 mc realizzabili

Prezzo rilevato medio per la zona, per i vincoli: 80 €/mc

189 mc x 80 €/mc = 15.120,00 €

Valutando anche la destinazione d'uso attuale del terreno che è quella di simile a bosco incolto medio fusto e non quella di seminativo arborato. Secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Prov. di Varese, Busto Arsizio ricade nella Regione Agraria n. 6 e quindi 2,40 €/mq

Dal calcolo avremmo 1260 mq x 2,40 €/mq = 3.024,00

Da ciò risulta che, nonostante la bassa volumetria, il terreno ha più valore come edificabile e quindi verrà tenuto conto del valore di 15.120,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:	15.120,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.120,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.120,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PER CASSANO 74, QUARTIERE SANT'ANNA

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.640,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods SrL)
Il mappale risulta praticamente inaccessibile per la forte vegetazione. E' lasciato totalmente incolto. Un accesso possibile potrebbe avvenire anche da una strada consortile parzialmente sterrata, traversa della Via per Cassano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12911 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualita/classe seminativo 3, superficie 1640, reddito agrario 6,78 € reddito dominicale 8,05 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: Nord mappale n. 1259, Est mappali n. 1260, n. 20098, n. 25712, Sud mappale n. 1334, Ovest mappali n. 3800, n. 23121, n. 23360

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Solbiate Olona, Samarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

centro commerciale

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

mediocre

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

scarso



stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno soggetto a vincolo e a perequazione volumetrica.	1.640,00	x 100 %	= 1.640,00
Destinazione prevalente residenziale			
Totale:	1.640,00		1.640,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo è stato svolto in data 21/05/14 in sede di esecuzione della perizia di esecuzione immobiliare, dall'analisi delle mappe catastali, dalla sovrapposizione delle stesse sul PGT si è verificato che la consistenza catastale è sostanzialmente corretta.

Si prende quindi per la valutazione del bene la dimensione catastale di 1640 mq.

La valutazione economica ha preso in considerazione l'attuale destinazione d'uso del bene secondo quanto indicato dal PGT. Il valore poi è stato confrontato anche con i valori dei terreni agricoli secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Varese aggiornati per il 2019.

Superficie del terreno: 1640 mq

Indice di edificazione proprio: 0,05 mq/mq

$1640 \text{ mq} \times 0,05 \text{ mq/mq} = 82 \text{ mq} \times 3 \text{ mt (altezza virtuale)} = 246 \text{ mc realizzabili}$

Prezzo rilevato medio per la zona, per i vincoli: 80 €/mc

$246 \text{ mc} \times 80 \text{ €/mc} = 19.680,00 \text{ €}$

Valutando anche la destinazione d'uso attuale del terreno che è quella di un bosco incolto a medio fusto, bassa vegetazione.

Secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Prov. di Varese, Busto Arsizio ricade nella Regione Agraria n. 6 e quindi 2,40 €/mq

Dal calcolo avremmo $1640 \text{ mq} \times 2,40 \text{ €/mq} = 3.936,00 \text{ €}$

Da ciò risulta che, nonostante la bassa volumetria, il terreno ha più valore come edificabile e quindi verrà tenuto conto del valore di 19.680,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.680,00**



BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PER CASSANO 74, QUARTIERE SANT'ANNA

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO C

terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **5.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods SrL)

Il mappale oggetto della valutazione è sostanzialmente quello di pezzatura maggiore. E' il mappale che da accesso a tutti gli altri. Alla data del sopralluogo è lasciato totalmente a prato spontaneo non curato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32923 (catasto terreni), sezione urbana BU, qualita/classe sem. arb. 5, superficie 5300, reddito agrario 16,42 € reddito dominicale 21,90 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da FRAZ. del 11/03/2002 prot. 53100 in atti dal 11/03/2002 (n. 79.1/2002) - SCRITT. PRIV. del 21/09/1988 Volt. in atti dal 20/05/1994 Rep.: 36246 Rog. ALBERTO VITALI Sede: BUSTO A. Registr.: Sede: BUSTO A. Vol.: 2 n: 1141 del 04/10/1988 (n. 4552.1/1991)
Coerenze: Nord mappali n. 33003, n. 33004, n. 32001, n. 32002, n. 22118, n. 32919, Est mappale n.1264, Sud mappali n. 1259, n. 23122, n. 23120, n. 23118, n. 23113, n. 1258, n. 1256, Ovest mappale 32922

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Solbiate Olona, Samarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

centro commerciale

nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Terreno soggetto a vincolo e a perequazione volumetrica. Destinazione prevalente residenziale	5.300,00	x	100 %	=	5.300,00	
Totale:	5.300,00				5.300,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo è stato svolto in data 21/05/14 in sede di esecuzione della perizia di esecuzione immobiliare, dall'analisi delle mappe catastali, dalla sovrapposizione delle stesse sul PGT si è verificato che la consistenza catastale è sostanzialmente corretta.

Si prende quindi per la valutazione del bene la dimensione catastale di 5300 mq.

La valutazione economica ha preso in considerazione l'attuale destinazione d'uso del bene secondo quanto indicato dal PGT. Il valore poi è stato confrontato anche con i valori dei terreni agricoli secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Varese aggiornati per il 2019.

Superficie del terreno: 5300 mq

Indice di edificazione proprio: 0,05 mq/mq

$5300 \text{ mq} \times 0,05 \text{ mq/mq} = 265 \text{ mq} \times 3 \text{ mt (altezza virtuale)} = 795 \text{ mc realizzabili}$

Prezzo rilevato medio per la zona, per i vincoli: 80 €/mc

$795 \text{ mc} \times 80 \text{ €/mc} = 63.600,00 \text{ €}$

Valutando anche la destinazione d'uso attuale del terreno che è quella di prato.

Secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Prov. di Varese, Busto Arsizio ricade nella Regione Agraria n. 6 e quindi 8,01 €/mq

Dal calcolo avremmo $5300 \text{ mq} \times 8,01 \text{ €/mq} = 42.453,00 \text{ €}$

Da ciò risulta che, nonostante la bassa volumetria, il terreno ha più valore come edificabile e quindi verrà tenuto conto del valore di 63.600 € anche in considerazione del fatto che tale mappale per posizione, accessibilità e volumetria è quello più interessante di tutti i vari corpi analizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.600,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PER CASSANO 74, QUARTIERE SANT'ANNA

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO D



terreno in fascia di rispetto a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)

Il terreno coincide oggi con parziale sede stradale della Via per Cassano. In data 11/03/2002 è stato eseguito un frazionamento dal precedente mappale n.1255 per consentire l'allargamento della sede stradale Via per Cassano, in funzione della superstrada e del prossimo insediamento del polo fieristico Malpensa Fiere. Ad oggi tale mappale è totalmente non sfruttabile nè edificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32922 (catasto terreni), sezione urbana BU, qualita/classe sem. arb. 5, superficie 230, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 0,95 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da FRAZ. del 11/03/2002 prot. 53100 in atti dal 11/03/2002 (n. 79.1/2002)-SCRIT. PRIV. del 21/09/1988 Volt. in atti dal 20/05/1994 Rep.: 36246 Rogante: ALBERTO VITALI Sede: BUSTO A. Registr.: Sede: BUSTO A. Vol.: 2 n: 1141 del 04/10/1988 (n. 4552.1991)
Coerenze: Nord mappale n. 32920, Est mappale n. 32923, Sud mappale n.32924, Ovest mappale n. 32907

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Solbiate Olona, Samarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde nella media
centro commerciale nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: scarso
luminosità: al di sotto della media
panoramicità: scarso
stato di manutenzione generale: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno sulla sede stradale Via per Cassano	230,00	x	100 %	=	230,00
Totale:	230,00				230,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno essendo coincidente con la sede stradale di Via per Cassano è inedificabile e praticamente senza alcun valore.

Non potendo utilizzare dei valori commerciali legati all'edificabilità, è stato considerato il valore dei prezzi medi dei terreni agricoli della Prov. di Varese aggiornati all'anno 2019.

Catastalmente il terreno è indicato come seminativo arborato.

Busto Arsizio ricade nella Regione Agraria n. 6.

Il valore dei terreni seminativi arborati è di 8,76 €/mq

quindi:

230 mq di consistenza x 8,76 €/mq = 2.014,80 €

Tuttavia non essendo possibile attualmente alcuna coltivazione è stato decurtato almeno del 50% del valore.

Il prezzo del mappale non ubisce sostanziali modifiche rispetto alla perizia del 2014. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, compresi i vincoli viene riconfermato il valore già stimato nella perizia del 2014, ovvero risulta a corpo di 910,80 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	910,80
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 910,80
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 910,80
---	-----------------

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PER CASSANO 74, QUARTIERE SANT'ANNA

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO E

terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)

Terreno praticamente inaccessibile per la folta vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1264 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualita/classe seminativo 3, superficie 1280, reddito agrario 5,29 € reddito dominicale 6,28 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: Nord mappale n. 32919, Est mappale n. 1265, Sud mappali n. 1263, n. 9077, Ovest mappale n. 32923

Presenta una forma rettangolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Solbiate Olona, Samarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

centro commerciale

nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno soggetto a vincolo per lo sviluppo del Polo Malpensa Fiere	1.280,00	x	100 %	=	1.280,00
Totale:	1.280,00				1.280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo è stato svolto in data 21/05/14 in sede di esecuzione della perizia di esecuzione immobiliare, dall'analisi delle mappe catastali, dalla sovrapposizione delle stesse sul PGT si è verificato che la consistenza catastale è sostanzialmente corretta.

Si prende quindi per la valutazione del bene la dimensione catastale di 1280 mq.

La valutazione economica ha preso in considerazione l'attuale destinazione d'uso del bene secondo quanto indicato dal PGT. Il valore poi è stato confrontato anche con i valori dei terreni agricoli secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Varese aggiornati per il 2019.

Superficie del terreno: 1280 mq



Indice di edificazione proprio teorico: 0,28 mq/mq.

Così come indicato dall'incontro del 24/04/14 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio-Settore Urbanistica, da una proporzione dell'intero comparto superficie 144.091 mq e volumetria prevista massima di 40.000 mq di SIp si desume appunto un indice di circa 0,28 mq/mq. La stessa verifica è stata rifatta con la presente perizia seguito variante di PGT e si confermano i dati già espressi non essendo intervenute varianti per la zona.

$1280 \text{ mq} \times 0,28 \text{ mq/mq} = 358,40 \text{ mq} \times 3 \text{ mt (altezza virtuale)} = 1.075,20 \text{ mc realizzabili}$

Prezzo rilevato medio per la zona, per i vincoli: 80 €/mc

$1.075,20 \text{ mc} \times 80 \text{ €/mc} = 86.016 \text{ €}$

Dato il forte vincolo edilizio presente, poichè non è possibile realizzare alcuna edificazione da parte di privati, ma l'unico soggetto ad operare potrà essere l'Ente Fiera si considera un ulteriore diminuzione sul valore del 20%

$86.016 \text{ €} - 20\% = 68.812,80 \text{ €}$

Valutando anche la destinazione d'uso attuale del terreno che è quella di prato/bosco incolto

Secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Prov. di Varese, Busto Arsizio ricade nella Regione Agraria n. 6 e quindi si è dato un valore medio di 5,21 €/mq

Dal calcolo avremmo $1280 \text{ mq} \times 5,21 \text{ €/mq} = 6.668,80 \text{ €}$

Si è valutato anche il valore del terreno tenendo conto anche di un parametro base dato dal Comune di Busto Arsizio per i valori IMU dei terreni. Come si può notare dall'allegato alla perizia, il Comune di Busto Arsizio fissa alla tabella A con valori invariati dal 2016 al punto 16 per le aree destinate al Parco Busto Nord un indice di 25 €/mq.

Dal calcolo avremmo $1280 \text{ mq} \times 25 \text{ €/mq} = 32.000 \text{ €}$

Tenendo quindi conto dei vari valori si riconferma il valore a corpo della perizia del 2014 di: 35.614,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	35.614,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 35.614,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 35.614,00
---	--------------------

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PER CASSANO 74, QUARTIERE SANT'ANNA

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO F

terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods Srl)

Mappale intercluso e quasi inaccessibile per la forte vegetazione. Si trova a ridosso del complesso fieristico Malpensa Fiere.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1265 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualita/classe seminativo 3, superficie 1150, reddito agrario 4,75 € reddito dominicale 5,64 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: Nord mappale n. 32919, strada vicinale, Est strada vicinale e mappale n. 1266, Sud mappale n. 1263, Ovest mappale n. 1264



Presenta una forma presenta una forma rettangolare con angolo tagliato sulla strada vicinale di confine ad est Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Solbiate Olona, Samarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 centro commerciale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 esposizione: nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 luminosità: al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 panoramicità: nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno soggetto a vincolo per lo sviluppo del Polo Malpensa Fiere	1.150,00	x	100 %	=	1.150,00
Totale:	1.150,00				1.150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo è stato svolto in data 21/05/14 in sede di esecuzione della perizia di esecuzione immobiliare, dall'analisi delle mappe catastali, dalla sovrapposizione delle stesse sul PGT si è verificato che la consistenza catastale è sostanzialmente corretta.

Si prende quindi per la valutazione del bene la dimensione catastale di 1150 mq.

La valutazione economica ha preso in considerazione l'attuale destinazione d'uso del bene secondo



quanto indicato dal PGT. Il valore poi è stato confrontato anche con i valori dei terreni agricoli secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Varese aggiornati per il 2019.

Superficie del terreno: 1150 mq

Indice di edificazione proprio teorico: 0,28 mq/mq.

Così come indicato dall'incontro del 24/04/14 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio-Settore Urbanistica, da una proporzione dell'intero comparto superficie 144.091 mq e volumetria prevista massima di 40.000 mq di SIp si desume appunto un indice di circa 0,28 mq/mq. La stessa verifica è stata rifatta con la presente perizia seguito variante di PGT e si confermano i dati già espressi non essendo intervenute varianti per la zona.

$1150 \text{ mq} \times 0,28 \text{ mq/mq} = 322 \text{ mq} \times 3 \text{ mt (altezza virtuale)} = 966 \text{ mc realizzabili}$

Prezzo rilevato medio per la zona, per i vincoli: 80 €/mc

$966 \text{ mc} \times 80 \text{ €/mc} = 77.280,00 \text{ €}$

Dato il forte vincolo edilizio presente, poichè non è possibile realizzare alcuna edificazione da parte di privati, ma l'unico soggetto ad operare potrà essere l'Ente Fiera si considera una ulteriore riduzione sul valore del 20%

$77.280,00 \text{ €} - 20\% = 61.824,00 \text{ €}$

Valutando anche la destinazione d'uso attuale del terreno che è quella di prato/bosco incolto.

Secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Prov. di Varese, Busto Arsizio ricade nella Regione Agraria n. 6 e quindi si è dato un valore medio di 5,21 €/mq

Dal calcolo avremmo $1150 \text{ mq} \times 5,21 \text{ €/mq} = 5.991,50 \text{ €}$

Si è valutato anche il valore del terreno tenendo conto anche di un parametro base dato dal Comune di Busto Arsizio per i valori IMU dei terreni. Come si può notare dall'allegato alla perizia, il Comune di Busto Arsizio fissa alla tabella A con valori invariati dal 2016 al punto 16 per le aree destinate al Parco Busto Nord un indice di 25 €/mq.

Dal calcolo avremmo $1150 \text{ mq} \times 25 \text{ €/mq} = 28.750,00 \text{ €}$

Tenendo quindi conto dei vari valori si riconferma il valore a corpo della perizia del 2014 di: 31.997,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.997,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.997,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.997,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PER CASSANO 74, QUARTIERE SANT'ANNA

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO G

terreno vincolato a verde pubblico a BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 74, quartiere Sant'Anna, della superficie commerciale di **1.525,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Rana Foods SrL)
Terreno intercluso e difficilmente accessibile per la presenza di folta vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9077 (catasto terreni), sezione urbana BU, partita 82, qualita/classe sem. arb. 5, superficie 1525, reddito agrario 4,73 € reddito dominicale 6,30 € intestato a Rana Foods srl con sede in Busto Arsizio, c.f.: 01643880121, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1993 protocollo n. 83654 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 200875 Rogante: FERRARI Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n: 592 del 04/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 6463.1/1993)
Coerenze: Nord mappale n. 1264, Est mappali n. 1263, n. 1262, Sud mappale n. 1260, Ovest



mappale n. 1259

Presenta una forma presenta una forma sostanzialmente rettangolare salvo ad est per l'inserimento di una porzione del mappale n. 1262Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cassano Magnago, Solbiate Olona, Samarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

centro commerciale

nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno soggetto a vincolo per lo sviluppo del Polo Malpensa Fiere	1.525,00	x	100 %	=	1.525,00
Totale:	1.525,00				1.525,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopralluogo è stato svolto in data 21/05/14 in sede di esecuzione della perizia di esecuzione immobiliare, dall'analisi delle mappe catastali, dalla sovrapposizione delle stesse sul PGT si è verificato che la consistenza catastale è sostanzialmente corretta.



Si prende quindi per la valutazione del bene la dimensione catastale di 1525 mq.
La valutazione economica ha preso in considerazione l'attuale destinazione d'uso del bene secondo quanto indicato dal PGT. Il valore poi è stato confrontato anche con i valori dei terreni agricoli secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Varese aggiornati per il 2019.

Superficie del terreno: 1525 mq

Indice di edificazione proprio teorico: 0,28 mq/mq.

Così come indicato dall'incontro del 24/04/14 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio-Settore Urbanistica, da una proporzione dell'intero comparto superficie 144.091 mq e volumetria prevista massima di 40.000 mq di SIp si desume appunto un indice di circa 0,28 mq/mq. La stessa verifica è stata rifatta con la presente perizia seguito variante di PGT e si confermano i dati già espressi non essendo intervenute varianti per la zona.

$1525 \text{ mq} \times 0,28 \text{ mq/mq} = 427 \text{ mq} \times 3 \text{ mt (altezza virtuale)} = 1.281 \text{ mc realizzabili}$

Prezzo rilevato medio per la zona, per i vincoli: 80 €/mc

$1.281 \text{ mc} \times 80 \text{ €/mc} = 102.480 \text{ €}$

Dato il forte vincolo edilizio presente, poichè non è possibile realizzare alcuna edificazione da parte di privati, ma l'unico soggetto ad operare potrà essere l'Ente Fiera si considera una ulteriore riduzione del valore del 20%

$102.480 \text{ €} - 20\% = 81.984,00 \text{ €}$

Valutando anche la destinazione d'uso attuale del terreno che è quella di prato/bosco incolto

Secondo la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Prov. di Varese, Busto Arsizio ricade nella Regione Agraria n. 6 e quindi si è considerato un valore medio di 5,21 €/mq

Dal calcolo avremmo $1525 \text{ mq} \times 5,21 \text{ €/mq} = 7.945,25 \text{ €}$

Si è valutato anche il valore del terreno tenendo conto anche di un parametro base dato dal Comune di Busto Arsizio per i valori IMU dei terreni. Come si può notare dall'allegato alla perizia, il Comune di Busto Arsizio fissa alla tabella A con valori invariati dal 2016 al punto 16 per le aree destinate al Parco Busto Nord un indice di 25 €/mq.

Dal calcolo avremmo $1525 \text{ mq} \times 25 \text{ €/mq} = 38.125,00 \text{ €}$

Tenendo quindi conto dei vari valori si riconferma il valore a corpo della perizia del 2014 di: 42.430,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	42.430,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 42.430,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 42.430,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I vari mappali oggetto di valutazione essendo tutti contigui, ma praticamente dotati di un unico accesso sulla Via Per Cassano all'altezza del n. 74, onde anche di evitare di realizzare in futuro dei lotti interclusi, si è optato per considerare un unico lotto di vendita distinto per corpi. I terreni valutati hanno delle oggettive difficoltà di vendita per 3 aspetti principali:

- posizione. La zona periferica di Busto Arsizio San Anna non gode di buona visibilità sul fronte del mercato immobiliare, nonostante questi mappali siano nelle immediate vicinanze di importanti snodi veicolari come la Superstrada per Malpensa e l'Autostrada dei Laghi;
- vincoli. I terreni sono tutti in zone sottoposte a vincolo dal nuovo PGT, ricadendo in ambiti di trasformazione. Non è possibile alcuna edificazione su di essi, nonostante abbiano degli indici volumetrici propri;
- situazione immobiliare. L'attuale situazione del mercato immobiliare è in stagnazione. Terreni vincolati ed in periferia non sono attualmente appetibili per possibili investitori.

Per tutte queste considerazioni, si è optato per dare un valore commerciale parametrato alle volumetrie realizzabili e vendibili. Dopo indagini di mercato e dopo consultazione anche presso



agenzie di zona si è considerato equo un valore di circa 80 €/mc che tiene conto sia della posizione, sia della difficoltà nella vendita sia la realizzazione di un unico lotto di vendita diviso per corpi. Per il calcolo della volumetria si è utilizzata l'altezza virtuale di 3 mt come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio. Per i terreni inseriti nella zona dedicata al futuro sviluppo del Polo Malpensa fiere si è dovuto applicare una riduzione di un ulteriore 20% sul prezzo di vendita per il forte vincolo che impedisce ai singoli privati di poter operare. Nelle indagini di mercato si è tenuto conto anche dei parametri dei valori IMU indicati dal Comune di Busto Arsizio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Busto Arsizio, agenzie: Weready Via Mazzini 42 e Remax Viale Armando Diaz, 9, osservatori del mercato immobiliare Valori dei terreni agricoli della Prov. di Varese anno 2019, ed inoltre: Valori IMU dei terreni indicati dal Comune di Busto Arsizio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a verde pubblico	1.260,00	0,00	15.120,00	15.120,00
B	terreno vincolato a verde pubblico	1.640,00	0,00	19.680,00	19.680,00
C	terreno vincolato a verde pubblico	5.300,00	0,00	63.600,00	63.600,00
D	terreno in fascia di rispetto	230,00	0,00	910,80	910,80
	terreno vincolato a				



E	verde pubblico	1.280,00	0,00	35.614,00	35.614,00
F	terreno vincolato a verde pubblico	1.150,00	0,00	31.997,00	31.997,00
G	terreno vincolato a verde pubblico	1.525,00	0,00	42.430,00	42.430,00
				209.351,80 €	209.351,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 209.351,80**

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: **€ 209.351,80**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 209.351,80**

data 06/05/2019

il tecnico incaricato
SERGIO ADELFFIO CAMISASCA

