

ROBERTO MARCHI
Dottore commercialista - Revisore contabile
20122 MILANO - Corso Europa, 10
Tel. 02.89.09.36.70
e-mail: r.marchi@studiodottormarchi.it

Contr. unificato € 1.154,33
assolto il 23.3.2018
ABI 05696 CAB 01613

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Rossetti
N. 560/2015 R.G.

-ooOoo-

Doc. n.20

Fallimento Immobiliare Pini S.r.l.
Via Carducci n.66 - Milano

-ooOoo-

Oggetto: Ricorso per la vendita delle unità immobiliari di proprietà della fallita

Ill.mo Signor Giudice delegato,

il sottoscritto dott. Roberto Marchi, nominato Curatore con sentenza depositata in data 27 febbraio 2015,

premessso

- che la società è proprietaria di n.3 capannoni industriali in fase di costruzione e loro aree pertinenziali oltre ad alcuni appezzamenti di terreno, siti in Comune di Caronno Varesino, in tra Via Piave e Via Morandi, meglio descritti nella certificazione notarile ex art.567 c.p.c. allegata sub.1;
- che il perito estimatore all'uopo designato, arch. Yael Anati ha stimato il valore delle suddette unità immobiliari in complessivi Euro 1.652.000,00, come da riepilogo allegato sub. 2;
- che come indicato nella integrazione al programma di liquidazione ex art.104-ter l.f. – regolarmente approvato dal Comitato dei Creditori in data 18.2.2019 – la vendita dovrà avvenire con le modalità di cui all'art. **107 comma 1 l.f.**, mediante procedura competitiva telematica **sincrona mista** effettuata direttamente dal curatore a seguito della pubblicità prevista dall'art.490 c.p.c., affidando l'incarico di "*gestore della vendita telematica*" a **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**;
- che, è pertanto possibile procedere alla vendita delle unità immobiliari sopradescritte;



- che, sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati (*cf.* certificazione notarile *ex* art.567 c.p.c. del Notaio Bortoluzzi – all.1), dette unità immobiliari risultano gravate delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - servitù di passo pedonale e carraio di cui ad atto del notaio Favuzza di Gallarate in data 20.9.1989, rep.482.939/22830, registrato e trascritto a Varese con nota in data 20.10.1989 ai nn.14718/10196, rettificata in data 8.2.1996 ai nn. 2086/1562 (insistente sul mappale 8000 a favore dei mappali 6658 e 6649);
 - servitù costituita con atto ricevuto dal notaio Tacchini di Milano in data 24.4.2008 repertorio n.83.958/10.029, registrato e trascritto a Varese in data 9.5.2008 ai nn.10050/6336° carico delle porzioni di area distinte con i mappali 7603 e 7607 a favore del fabbricato e relativa area di pertinenza al mappale 3649 del foglio 4 del catasto fabbricati, consistente nel diritto per i proprietari del fondo dominante di utilizzare in via esclusiva il fondo servente come giardino a servizio del loro fabbricato con l'obbligo di provvedere a proprie spese alla manutenzione e con l'assoluto divieto di qualsiasi attività di sfruttamento edificatorio, che è rimasto riservato in via esclusiva alla società Immobiliare Pini S.r.l. ed ai suoi aventi causa, anche a titolo particolare,, da sfruttarsi sulle altre porzioni di terreno acquistate dalla detta società con citato atto;
 - Oneri, limiti e vincoli, portato dalla Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Caronno Varesino (VA) con atto ricevuto dal notaio Tacchini di Milano, in data 24.4.2008, repertorio n.83966/10.037, registrato e trascritto all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9.5.2008 ai nn.10058/6344 e ai nn.10059/6345;
 - Ipoteca volontaria per l'importo di Euro 14.000.000,00 iscritta presso l'ufficio del territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Varese in data 9.5.2008 ai nn.10061/2149 a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. a garanzia di apertura di credito per originari 7.000.000,00, stando a quanto riportato dalla certificazione notarile allegata (all.1) sui mappali 8004,7996,7998,8000,8003,7607,7603, fatta eccezione per il mappale 7944 e a garanzia del credito di originari 1.600.000,00 sui mappali 7621,7624 e 7627;
 - Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 35.000,00 iscritta presso l'Ufficio del territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Varese in data 15.4.2015 ai nn.4748/709, a favore di Arcobaleno S.r.l. a garanzia di un debito di Euro 20.707,65 gravante sui mappali 8004, 7996, 7998, 8000, 8003, 7607, 7603, 7621, 7624, 7627 fatta eccezione per il mappale 7944;
 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 6 ottobre 2015 ai nn. 13892/9626;

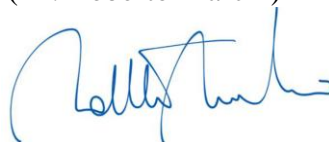
ch i e d e

che la S.V. Ill.ma voglia:

1. ordinare la vendita a norma del D.M. 31 del 2015 delle unità immobiliari sopra descritte;
2. autorizzare lo scrivente ad incaricare come coadiutore a norma dell'art. 104-ter l.f. per la pubblicazione sul PVP la stessa **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**;
3. autorizzare lo scrivente, essendo gli immobili siti in una provincia non compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano, a pubblicare l'avviso di vendita anche sul quotidiano locale **La Prealpina**, al costo complessivo di Euro 157,00 oltre a IVA 22% per ogni lotto come da preventivo allegato.

Con osservanza.
Milano, li 15 marzo 2019

Il Curatore del fallimento
(Dr. Roberto Marchi)



Allegati:

1. Certificazione ex art.567 c.p.c.
2. Perizia arch. Anati
3. Preventivo per pubblicazione avviso di vendita su “La Prealpina”





**TRIBUNALE DI MILANO
SECONDA SEZIONE CIVILE**

**Il Giudice Delegato
del Fallimento Immobiliare Pini S.r.l.**

Vista l'istanza con cui il Curatore chiede di essere autorizzato a procedere alla vendita secondo le modalità di cui all'art.107 L.F. già illustrate in linea generale nel programma di liquidazione aggiornato;

ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie una vendita secondo modalità competitive dinanzi al Curatore, che si sviluppi in **tre esperimenti di vendita nel lasso di 12 mesi** dalla data del presente provvedimento;

reputato che nel caso di esperimento di vendita deserto, il successivo debba tenersi ad un prezzo ribassato sino ad un quarto del valore posto a base dell'esperimento precedente.

AUTORIZZA

Il Curatore a procedere alla **vendita** della seguenti unità immobiliari:

- **LOTTO n.1:** in Comune di Caronno Varesino (VA), Via Alberto da Giussano: fabbricato in corso di costruzione a destinazione industriale con annessa area pertinenziale, unitamente a n.3 appezzamenti di terreno, il tutto distinto al Catasto come segue:

| Catasto Fabbricati | | | | | | |
|--|------------|-------------------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|
| foglio | particella | categoria | classe | consistenza | superficie | rendita |
| 4 | 8004 | in corso di costruzione | | | | |
| | | | | | | |
| Catasto Terreni | | | | | | |
| foglio | particella | qualità | classe | superficie | Reddito dominicale | reddito agrario |
| 9 | 7603 | prato | 3 | 00-02-60 | € 1,07 | € 1,01 |
| 9 | 7607 | Seminativo arboreo | 2 | 00-00-75 | € 0,46 | € 0,31 |
| 9 | 8003 | bosco ceduo | 1 | 00-00-50 | € 0,10 | € 0,02 |
| Particelle promesso in cessione gratuita al Comune ancora intestato alla Pini – vedi allegato 14 | | | | | | |
| 9 | 7994 | bosco misto | 1 | 00-01-30 | € 0,23 | € 0,03 |
| 9 | 7996 | seminativo arboreo | 2 | 00-00-01 | € 0,01 | € 0,01 |
| 9 | 8000 | bosco ceduo | 1 | 00-02-20 | € 0,45 | € 0,07 |
| 9 | 7998 | Relitto stradale | | 00-00-26 | | |
| Appezzamenti A1 | | | | | | |
| 9 | 7621 | prato | 2 | 00-00-10 | € 0,05 | € 0,04 |
| 9 | 7624 | seminativo arboreo | 3 | 00-04-10 | € 2,01 | € 1,38 |
| 9 | 7627 | seminativo arboreo | 3 | 00-06-70 | € 3,29 | € 2,25 |

Il prezzo offerto per il lotto 1 non può essere inferiore ad Euro 744.000,00 (settecentoquarantaquattromila/00) e in caso di gara per pluralità di offerenti, **ciascun rilancio non può essere inferiore ad € 10.000,00** (diecimila/00).

- **LOTTO n.2:** in Comune di Caronno Varesino (VA), Via Alberto da Giussano: fabbricato in corso di costruzione a destinazione industriale con annessa area pertinenziale, unitamente a n.1 appezzamento di terreno, il tutto distinto al Catasto come segue:

| Catasto Fabbricati | | | | | | |
|-------------------------|------------|------------------------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|
| foglio | particella | categoria | classe | consistenza | superficie | rendita |
| 4 | 8013 | in corso di costruzione | | | | |
| 1 | 7644 | area urbana | | 45 mq | | |
| 4 | 8014 | D/1(opifici)cabina elettrica | | | | € 116,00 |
| Appezzamenti terreno B1 | | | | | | |
| foglio | particella | qualità | classe | superficie | Reddito dominicale | reddito agrario |
| 9 | 7610 | bosco ceduo | 2 | 00-05-70 | € 0,74 | € 0,15 |

Il prezzo offerto per il lotto 2 non può essere inferiore ad Euro 210.000,00 (duecentodiecimila) e in caso di gara per pluralità di offerenti, **ciascun rilancio non può essere inferiore ad € 5.000,00** (cinquemila/00).

- **LOTTO n.3:** in Comune di Caronno Varesino (VA), Via Alberto da Giussano: fabbricati in corso di costruzione a destinazione industriale con annessa area pertinenziale, unitamente a n.3 appezzamenti di terreno, il tutto distinto al Catasto come segue:

| Catasto Fabbricati | | | | | | |
|-------------------------|------------|-------------------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|
| foglio | particella | categoria | classe | consistenza | superficie | rendita |
| 4 | 7928 | in corso di costruzione | | | | |
| 4 | 7929 | in corso di costruzione | | | | |
| Catasto Terreni | | | | | | |
| foglio | particella | qualità | classe | superficie | Reddito dominicale | reddito agrario |
| 9 | 7605 | semin arbor | 2 | 00-05-58 | € 3,46 | € 2,31 |
| Appezzamenti Terreno C1 | | | | | | |
| 9 | 7617 | bosco misto | 2 | 00-07-90 | € 0,82 | € 0,16 |
| 9 | 7788 | prato | 2 | 00-02-50 | € 1,16 | € 1,10 |
| 9 | 7873 | prato | 2 | 00-02-97 | € 1,38 | € 1,30 |

Il prezzo offerto per il lotto 3 non può essere inferiore ad Euro 698.000,00 (seicentonovantottomila/00) e in caso di gara per pluralità di offerenti, **ciascun rilancio non può essere inferiore ad € 10.000,00** (diecimila/00).

Le condizioni della vendita e le modalità di svolgimento del procedimento sono indicate nelle condizioni generali uniformi di vendita competitiva approvate dalla Sezione qui allegate

AUTORIZZA

il Curatore: ad effettuare la seguente comunicazione pubblicitaria:

1. a termini dell'art.490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, avvalendosi, come **coadiutore** a norma dell'art.104 ter l.f. di Zucchetti Software Giuridico S.r.l.;
2. a termini dell'art.490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul seguenti siti internet autorizzati a norma del D.M. 31.10.2016: Aste.immobiliare.it e Entitribunali.it. e sui siti internet che pubblicizzano vendite immobiliari Immobiliare.it e RepubblicaMilano.it
3. a termini dell'art.490, comma 3, c.p.c., sull'edizione regionale del quotidiano nazionale: **La Repubblica edizione Lombardia**, nonché sul seguente *free press*: **Metro Milano**;
4. affissione di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del Curatore o del suo ausiliario;
5. pubblicazione dell'avviso di vendita, essendo i beni siti in una provincia non compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano, sul quotidiano locale **La Prealpina**, al costo complessivo di Euro 157,00 oltre a IVA 22% per ogni lotto, come da preventivo allegato;

AUTORIZZA

sin da ora il Curatore alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate sul conto della procedura nei modi previsti dalle condizioni generali di vendita di seguito riportate.

AVVISA

che tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al Curatore fallimentare **dott. Roberto Marchi all'utenza n.02.8909.3670** o inviando richiesta a mezzo **fax al n. 02.8029.9813**; che provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta. Le visite degli immobili saranno necessariamente programmate dal Curatore con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

AVVISA

che le unità immobiliari sono già libere

AVVISA

che i beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto **arch. Yael Anati** del 28.10.2016 nonché nella certificazione ex art.567 c.p.c. redatta dal **Notaio Bortoluzzi** in data 13 marzo 2015, documenti che devono essere consultati dall'offerente, ed ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne **l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo** e per la loro **situazione edilizia e urbanistica**.

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate nella parte seconda dell'ordinanza.

Milano,

Il Giudice

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.
- 2) L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese della procedura fallimentare** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella perizia di stima.
- 4) Gli **oneri tributari** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.
- 5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
- 6) L'aggiudicatario, **fino a 10 giorni prima** della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con **comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata o PEC** - a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di **prorogare** il termine del pagamento di **massimo 60**, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 7) L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di **ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme previste dall'art.560 c.p.c. vigente.
- 8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere messo immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile ed in casi eccezionali decreto di trasferimento a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del curatore fallimentare e a spese della procedura fallimentare**.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il **tramite portale delle vendite pubbliche**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono **pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia.

N.B. ILMEDESIMO PRESENTATORE PUO' FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentato-

re.

L'offerta deve contenere tutti i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari ad un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del FALLIMENTO o del CONCORDATO, con la seguente causale: **numero del fallimento o del concordato, data fissata pr l'esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve **confermare l'offerta** che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

CONTENUTO DELLA OFFERTA

- a) Se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere anche indicati i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) Se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**
- c) **L'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- d) **L'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- e) La dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
- f) **L'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);



L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non posta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA (quando è prevista gara sincrona mista ovvero di regola per gli immobili abitativi)

L'offerente, quale che sia la modalità di presentazione dell'offerta, dovrà preventivamente versare una **cauzione** d'importo pari **ad un decimo del prezzo offerto** mediante **bonifico sul conto bancario** intestato **al fallimento o al concordato**, indicando nella **causale** il **numero della procedura e la data fissata per l'esame delle offerte**, come risultanti dalla prima parte della presente ordinanza, e il **numero del lotto** se sono posti in vendita più lotti. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le **h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, presso lo studio del curatore in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta deve essere corredata dai **seguenti documenti**:

- I. **copia della contabile** o della **comunicazione bancaria** relativa al bonifico effettuato;
- II. **dichiarazione di offerta di acquisto contenente:**

- a) Se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere anche indicati i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) Se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**
- c) **L'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- d) **L'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita;
- e) La dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
- f) **L'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti previsti al punto 6);
- g) **Fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta** in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri**;
- h) **Dichiarazione, in duplice copia**, relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redi-

gere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo disponibile sul sito www.tribunale.milano.it o richiederlo al Curatore.

Solo nella vendita con modalità analogica se risultano posti in vendita più beni di **eguale tipologia** (ad esempi, più box; più cantine; più appartamenti di tipologia simile) l'interessato potrà presentare **un'unica offerta** valida per più lotti, con dichiarazione in calce di volerne acquistare uno solo, versando una sola cauzione calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di **maggiore valore**, ma in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti fa automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri;

Il curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato **l'offerta in via telematica**, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica **un invito a connettersi** al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato **l'offerta in via analogica deve presentarsi** presso l'Ufficio del Curatore o luogo da questi specificamente individuato o presso l'ufficio del Giudice Delegato se la vendita è celebrata dinanzi a quest'ultimo.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato. Il celebrante provvederà per le offerte analogiche **a convocare gli interessati e ad aprire le buste** precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista curatore o liquidatore. L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via cartacea o, off line**, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e **quindi non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 3, L.F.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

NB: **nel caso il PVP non funzioni** vi è necessità che ex art. 161 quater disp att. c. p.c. comma IV il responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne dia atto attraverso il CISIA. Occorrerà in tal caso presentare istanza al giudice per rifissare la celebrazione della gara. Avendo utilizzato la **funzione DUPLICA in sede di primo inserimento dell'avviso di vendita sarà possibile recuperare i dati per l'inserimento** del nuovo avviso di vendita.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il decreto di trasferimento o l'atto notarile saranno emessi solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto. Il Curatore verrà, nell'ambito del provvedimento relativo alla vendita (programma di liquidazione o integrazione dello stesso, e successivo atto di richiesta autorizzazione dell'atto conforme al programma di liquidazione che dovrà prevedere richiesta espressa in tal senso) – **autorizzato ex ante** alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dei medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. **Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente.** Il curatore dovrà depositare al Giudice delegato entro

due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo in uso.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo PEC o FAX o raccomandata. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà **dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione**, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o **inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione**.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e **la delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a : **TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE FALLIMENTARE – FALLIMENTO (seguito dal nome del fallimento)**. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cod. proc. civ., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art.490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; **si rammenta che le foto vanno obbligatoriamente inserite anche come allegati separatamente dalla perizia nell'apposito spazio per allegati per poter essere visionate dagli interessati.**

2. a termini dell'art.490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su almeno UNO dei seguenti siti:
 - a. www.astegiudiziarie.it
 - b. www.asteannunci.it
 - c. www.asteimmobili.it
 - d. Altro sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006, che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 2.000.000 e su almeno un sito internet che pubblicizzi vendite immobiliari che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;
3. a termini dell'art.490, comma 3, c.p.c., sull'edizione regionale/nazionale di quotidiani: Il Corriere della Sera e Repubblica, nonché per immobili commerciali o aziende Il Sole 24 Ore; su uno dei maggiori *free press*, di un annuncio sino a 500 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;
E' autorizzata la spesa complessiva per ogni lotto a termini dei punti nn. 2 e 3 sino ad € 210,00 oltre IVA.
4. affissione di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del Curatore o del suo ausiliario;
5. In caso di immobili residenziali, invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

la pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno **QUARANTACINQUE (o trenta in caso di urgenza e di beni di modesto valore)** giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie, la quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal fallito o da terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, **indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile**, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, **nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare, e nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile.**

Milano, / /20

Il Giudice

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.p.C.

TRIBUNALE DI MILANO

=====

FALLIMENTO "IMMOBILIARE PINI S.R.L."

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO NUMERO 582/15
EMESSA IL GIORNO 8 GIUGNO 2015, REPERTORIO NUMERO
749/15, R.G. FALLIMENTI NUMERO 560/2015 - DEPOSITATA
PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE FALLIMENTI -
IN DATA 23 GIUGNO 2015 - TRASCRITTA ALL'UFFICIO DEL
TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VA-
RESE IN DATA 6 OTTOBRE 2015 AI NUMERI 13892/9626.

=====

Io sottoscritto Dottor PIETRO BORTOLUZZI, Notaio in Varese, iscritto
presso il Collegio Notarile di Milano, con studio in Varese, Piazza Monte Grap-
pa numero 4,

esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio an-
teriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sopra indicata,

ATTESTO

quanto segue.

**BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE - STORIA IPO-
TECARIA E CATASTALE - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

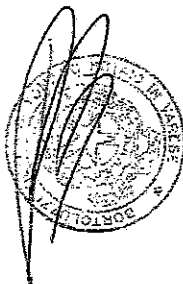
= 1 =

per la piena ed intera proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di

CARONNO VARESINO

PIETRO BORTOLUZZI
NOTAIO



in Via Alberto da Giussano,

fabbricato in corso di costruzione con annessa area pertinenziale,

il tutto censito come segue:

a) - al Catasto dei Fabbricati del detto Comune:

Foglio 4 -

mappale 8004 (ottomilaquattro) - in corso di costruzione - Via Alberto Da
Giussano - piano terreno -

b) - al Catasto Terreni del detto Comune:

Foglio logico 9 - Foglio reale di mappa 4 -

mappale 7994 (settemila novecentonovantaquattro) - bosco misto Classe 1 -
Are 01.30 (metri quadrati centotrenta) - R.D. Euro 0,23 (zero virgola ventitre) -

R.A. Euro 0,03 (zero virgola zero tre);

mappale 7996 (settemilanovecentonovantasei) - seminativo arborato - Classe 2 -
are 00.01 (metri quadrati uno) - R.D. Euro 0,01 (zero virgola zero uno) - R.A.

Euro 0,01 (zero virgola zero uno);

mappale 7998 (settemilanovecentonovantotto) - relitto stradale - are 00.26 (me-
tri quadrati ventisei) - senza redditi -

mappale 8000 (ottomila) - bosco ceduo - Classe 1 - are 02.20 (metri quadrati
duecentoventi) - R.D. Euro 0,45 (zero virgola quarantacinque) - R.A. Euro 0,07

(zero virgola zero sette);

mappale 8003 (ottomilatre) - bosco ceduo - Classe 1 - are 00.50 (metri quadrati
cinquanta) - R.D. Euro 0,10 (zero virgola dieci) - R.A. Euro 0,02 (zero virgola

zero due);

mappale 7607 (settemilaseicentosette) - seminativo arborato - Classe 2 - are
00.75 (metri quadrati settantacinque) - R.D. Euro 0,46 (zero virgola quarantasei)

- R.A. Euro 0,31 (zero virgola trentuno);

mappale 7603 (settemilaseicentotre) - prato - Classe 3 - are 02.60 (metri quadrati duecentosessanta) - R.D. Euro 1,07 (uno virgola zero sette) - R.A. Euro 1,01 (uno virgola zero uno).

=====

Si precisa che il suddetto fabbricato in corso di costruzione, con parte dell'area pertinenziale annessa, distinto con il mappale 8004 del Catasto dei Fabbricati risulta individuato, anche al Catasto Terreni, Foglio Logico 9, per duplicazione, con il mappale:

8004 (ottomilaquattro) - ente urbano - di are 41.19 (metri quadrati quattromilacentodiciannove) - senza redditi.

=====

STORIA IPOTECARIA E CATASTALE

A tutto il giorno 19 maggio 2016 gli immobili suddetti risultano di proprietà della società:

"IMMOBILIARE PINI S.R.L."

con sede in Milano (MI), Via Giosuè Carducci numero 16, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e Codice Fiscale: 05477970965, R.E.A. numero MI-1824519, durata sino al 31 dicembre 2030, come si evince dalla seguente cronistoria:

= a =

- oltre il ventennio il signor BARDELLI GIUSEPPE, nato a Carrara il giorno 11 maggio 1941, risultava proprietario dei terreni in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, ai mappali:

2596 di are 03.00,

2601 di are 05.80,

2602 di are 04.50,

2595 di are 03.90,

2700 di are 06.60,

3654 di are 06.10,

2626 di are 02.10,

* per successione ab intestato in morte del padre, signor BARDELLI LORENZO, nato a Caronno Varesino il 20 dicembre 1903, deceduto a Ventimiglia il giorno 8 settembre 1990, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Varese il 7 marzo 1991 al numero 208 Volume 1991, trascritta a Varese il 26 novembre 1993 ai numeri 15228/10568, e successivo atto di divisione a rogito del Notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 14 dicembre 1991, repertorio numero 548.241/26.878, registrato a Gallarate il 30 dicembre 1991 al numero 2702, Serie IV, trascritto a Varese il 13 gennaio 1992 ai numeri 793/619;

* per successione ab intestato di esso signor BARDELLI GIUSEPPE, deceduto a Caronno Varesino il 17 settembre 1995, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Varese il 7 marzo 1996 al numeri 291/1996, trascritta a Varese il 26 ottobre 2005 ai numeri 30737/17657, i suddetti mappali passano a:

TAPPA MADDALENA, nata a Novara il 29 maggio 1942 e BARDELLI MARGHERITA, nata a Milano il 15 marzo 1966, rispettivamente coniuge e figlia del defunto, in parti uguali tra loro; la relativa accettazione di credità è stata trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese, in forma tacita, in data 9 maggio 2008 ai numeri 10044/6330;

= b =

* in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 12 febbraio 2008, protocollo numero VA0043747:

- il mappale 2602 è stato frazionato nei mappali 7590 di are 01.90 e 7591 di are 02.60;

- il mappale 2595 è stato frazionato nei mappali 7592 di are 01.80 e 7593 di are 02.10;

- il mappale 2700 è stato frazionato nei mappali 7587 di are 03.90, 7588 di are 00.20 e 7589 di are 02.50;

- il mappale 3654 è stato frazionato nei mappali 7596 di are 00.15, 7597 di are 01.85 e 7598 di are 04.10;

- il mappale 2626 è stato frazionato nei mappali 7594 di are 00.55 e 7595 di are 01.55;

= c =

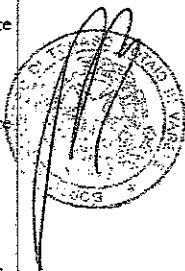
con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.955/10.026, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10043/6329, le suddette signore TAPPA MADDALENA e BARDELLI MARGHERITA hanno trasferito alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra gli altri, i suddetti terreni ai mappali 2596, 2601, 7591, 7592, 7593, 7595, 7589 e 7598;

= d =

- oltre il ventennio il signor BASSO RENATO, nato a Caronno Varesino il 10 ottobre 1941, risultava proprietario dei terreni in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, ai mappali:

3650 di are 02.30,

4270 di are 07.70,



4271 di are 20.70,

3652 di are 03.70,

3653 di are 06.20,

in forza dei seguenti titoli:

* relativamente ai mappali 3650, 4270 e 4271, per atto di compravendita autenticato dal Notaio Riccardo Morganti di Luino in data 18 settembre 1969, repertorio numero 42.436, registrato a Luino il 24 settembre 1969 al numero 7086, Volume 119, e trascritto a Varese il 3 ottobre 1969 ai numeri 8690/7329;

* relativamente ai mappali 3652 e 3653, per atto di compravendita autenticato dal Notaio Gianfranco Farassino di Monza in data 20 settembre 1974, repertorio numero 12.476, registrato a Monza il 4 ottobre 1974 al numero 8798 Volume 9 e trascritto a Varese il 17 ottobre 1974 ai numeri 10750/9294;

= e =

* in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 12 febbraio 2008, protocollo numero VA0043747:

- il mappale 4270 è stato frazionato nei mappali 7602 di are 05.10 e 7603 di are 02.60;

- il mappale 4271 è stato frazionato nei mappali 7604 di are 12.10, 7605 di are 05.58, 7606 di are 01.47, 7607 di are 00.75 e 7608 di are 00.80;

- il mappale 3653 è stato frazionato nei mappali 7599 di are 00.45, 7600 di are 01.00 e 7601 di are 04.75;

= f =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.958/10.029, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10047/6333, il signor BASSO

RENATO ha venduto alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, i suddetti mappali 3650, 7602, 7603, 7607, 7608, 3652 e 7601;

= g =

- oltre il ventennio i signori BASSO RENATO, nato a Caronno Varesino il 10 ottobre 1941 e TAMBORINI ANGELA, nata a Bodio Lomnago il 21 maggio 1944, risultavano proprietari del terreno in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, al mappale:

3651 di are 06.30,

in forza di atto di compravendita da parte del signor BASSO RENATO, allora coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora TAMBORINI ANGELA, ricevuto dal Notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 20 settembre 1989, repertorio numero 482.938/22.830, registrato a Gallarate il 10 ottobre 1989 al numero 1371 Serie 1V, trascritto a Varese il 20 ottobre 1989 ai numeri 14718/10196, e successiva nota in rettifica in data 8 febbraio 1996 ai numeri 2086/1562;

= h =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 19 ottobre 2007, protocollo numero VA0340339, il mappale 3651 è stato frazionato nei mappali:

7553 di are 05.70,

7554 di are 00.60;

= i =

in base a tabella di variazione del 6 marzo 2008, protocollo numero VA0398127, i detti mappali 7553 e 7554 sono stati soppressi per fusione ed è stata costituita la nuova particella 7653 di are 06.30;

- 7 -

= l =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 6 marzo 2008, protocollo numero VA0398127, il detto mappale 7653 è stato frazionato nei mappali:

7654 di are 05.70,

7655 di are 00.60;

= m =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.958/10.029, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10048/6354, i signori BASSO RENATO e TAMBORINI ANGELA hanno venduto alla detta "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, i suddetti mappali 7654 e 7655;

= n =

oltre il ventennio il COMUNE DI CARONNO VARESINO risultava proprietario del terreno in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, al mappale 7944 di are 00.86 già costituente tratto terminale della strada consortiale detta "del Paù e Campaccio", declassificata e dismessa dal demanio comunale in base al combinato disposto della delibera del Consiglio Comunale di Caronno Varesino in data 19 dicembre 2011 numero 40, e del Decreto del Responsabile del Settore Edilizia Privata urbanistica del detto Comune in data 21 febbraio 2012, protocollo numero 1441;

= o =

per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Laura Pirro di Somma Lombardo in data 8 novembre 2012, repertorio numero 2.487/1.564, debitamente registrato e trascritto a Varese il 15 novembre 2012 ai numeri 18696/12945 il COMU-

- 8 -

NE DI CARONNO VARESINO ha venduto alla società "IMMOBILIARE PINI S.R.L." detto terreno al mappale 7944;

= p =

in base a tipo Mappale/tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 26 febbraio 2013, protocollo numero VA0031923, i suddetti mappali 7602, 7608, 3650, 7654, 7655, 3652, 7601, 2601, 2596, 7595, 7593, 7591, 7589, 7598 e 7944 sono stati soppressi e sono stati originati gli attuali mappali 7994, 7996, 7998, 8000, 8003 e 8004, sopra descritti;

= q =

a seguito di edificazione sul mappale 8004, in base a denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Varese in data 26 giugno 2013, protocollo numero VA0106439, è stato censito il fabbricato al mappale 8004 - come fabbricato in corso di costruzione.

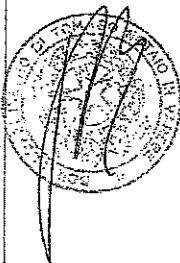
=====

Pertanto, a seguito dei titoli di provenienza sopra citati e di successiva edificazione con conseguente acquisto a titolo originario per accessione, la consistenza immobiliare in oggetto, ai mappali 7994, 7996, 7998, 8000, 8003, 7607 e 7603 del Catasto Terreni e 8004 del Catasto dei Fabbricati di Caronno Varesino, Foglio 4, corrispondente al mappale 8004 del Catasto Terreni del detto Comune, Foglio logico 9, tutti sopra descritti, risulta di proprietà della detta società "IMMOBILIARE PINI S.R.L."

=====

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel periodo ventennale in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- **SERVITU'** di passo pedonale e carraio di cui ad atto del Notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 20 settembre 1989, repertorio numero 482.939/22.830, debitamente registrato e trascritto a Varese con nota in data 20 ottobre 1989 ai numeri 14718/10196, rettificata in data 8 febbraio 1996 ai numeri 2086/1562, costituita a carico della striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari 6 (sei), corrente lungo il lato sud dell'originario mappale 3651 del Foglio Logico 9 del Catasto Terreni, striscia, la detta, corrispondente attualmente al mappale 8000, a favore degli originari mappali 2680 e 2696, ora mappali 6658 e 6649, tutti i detti mappali del Foglio logico 9 del Catasto Terreni;

- **SERVITU'** costituita con atto ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.958/10.029, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10050/6336, a carico delle porzioni di area distinte con i mappali 7603 e 7607 ed a favore del fabbricato e relativa area di pertinenza al mappale 3649 del Foglio 4 del Catasto dei Fabbricati, consistente nel diritto per i proprietari del fondo dominante di utilizzare in via esclusiva il fondo servente come giardino a servizio del loro fabbricato con l'obbligo di provvedere a proprie spese alla manutenzione e con l'assoluto divieto di qualsiasi attività di sfruttamento edificatorio, che è rimasto riservato in via esclusiva alla società "IMMOBILIARE PINI S.R.L." ed ai suoi aventi causa, anche a titolo particolare, da sfruttarsi sulle altre porzioni di terreno acquistate dalla detta società col citato atto;

- **Oneri, limiti e vincoli**, portati dalla **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE** stipulata con il Comune di Caronno Varesino con atto ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.966/10.037, debitamente registrato e trascritto all'Ufficio del Territorio, Ser-

vizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10058/6344 e ai numeri 10059/6345;

- **IPOTECA VOLONTARIA** dell'importo di Euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni virgola zero zero) iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10061/2149, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., con sede in Milano, con domicilio ipotecario eletto in Varese, Via Vittorio Veneto numero 2, presso la Banca Popolare di Bergamo a garanzia di apertura di credito per originari Euro 7.000.000,00 (settemilioni virgola zero zero), gravante sugli immobili in oggetto, fatta eccezione per il già mappale 7944;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** dell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 15 aprile 2015 ai numeri 4748/709, a favore della società "ARCOBALENO S.R.L.", con sede in Lodi, e con domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Marsala numero 26, presso l'Avvocato Silvia Bassanetti, a garanzia di debito dell'importo originario di Euro 20.707,65 (ventimilasettecentosette virgola sessantacinque), gravante sugli immobili in oggetto, fatta eccezione per il già mappale 7944;

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

trascritta all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 6 ottobre 2015 ai numeri 13892/9626 a carico della "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", con sede in MILANO ed a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", gravante sugli immobili in oggetto, fatta eccezione per il già mappale 7944.

= 2 =

per la piena ed intera proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di

CARONNO VARESINO

in Via Alberto da Giussano,

- fabbricato in corso di costruzione con annessa area pertinenziale,
- cabina ENEL con annessa area pertinenziale,
- piccola area urbana pertinenziale,

il tutto censito come segue al Catasto dei Fabbricati del detto Comune:

Foglio 4 -

mappale 8013 (ottomilatredici) - in corso di costruzione - Via Alberto Da Giussano - piano terreno -

mappale 8014 (ottomilaquattordici) - Via Alberto Da Giussano - piano terreno - Categoria D/1 - R.C. Euro 116,00 (centosedici virgola zero zero) - classamento e rendita validati (D.M. 701/94);

Foglio 1

mappale 7644 (settemila seicentoquarantaquattro) - Via Piave - piano terreno - area urbana - metri quadrati 45 (quarantacinque).

=====

Si precisa:

- che il suddetto fabbricato in corso di costruzione, con l'area pertinenziale annessa, distinto con il mappale 8013 del Catasto dei Fabbricati risulta individuato anche al Catasto Terreni, Foglio logico 9, per duplicazione col Catasto dei Fabbricati, con il mappale:

8013 (ottomilatredici) - ente urbano - di are 15.80 (metri quadrati millecinquecentootanta) - senza redditi;

- che la suddetta cabina ENEL con l'area pertinenziale annessa, distinta con il mappale 8014 del Catasto dei Fabbricati risulta individuata anche al Catasto Terreni, Foglio Logico 9, per duplicazione col Catasto dei Fabbricati, con il mappale:

8014 (ottomilaquattordici) - ente urbano - di are 01.00 (metri quadrati centi) - senza redditi;

- che la suddetta area urbana al mappale 7644 del Catasto dei Fabbricati risulta individuata anche al Catasto Terreni, Foglio logico 9, per duplicazione col Catasto dei Fabbricati, col mappale:

7644 (settemila seicentoquarantiquattro) - ente urbano - di are 00.45 (metri quadrati quarantacinque) - senza redditi.

=====

STORIA IPOTECARIA E CATASTALE

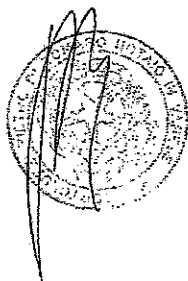
A tutto il giorno 19 maggio 2016 gli immobili suddetti risultano di proprietà della società:

"IMMOBILIARE PINI S.R.L."

con sede in Milano (MI), Via Giosuè Carducci numero 16, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e Codice Fiscale: 05477970965, R.E.A. numero MI-1824519, durata sino al 31 dicembre 2030, come si evince dalla seguente cronistoria:

= a =

- oltre il ventennio i signori BARDELLI LUIGI, nato a Caronno Varesino il 6 maggio 1900 e BARDELLI EMMA (o EMMA TEODOLINDA o EMMA CAROLINA), nata a Caronno Varesino il 13 gennaio 1896, risultano compro-



prietari in parti uguali dei terreni in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, ai mappali:

2703 di are 11.60,

2735 di are 14.60;

= b =

per successione del signor BARDELLI LUIGI, deceduto il 28 marzo 1978, senza lasciare disposizioni testamentarie la sua quota di metà dei suddetti immobili, pari a 9/18 (nove diciottesimi), è andata a spettare ai tre figli:

BARDELLI CORNELIO, nato a Caronno Varesino il 23 luglio 1928,

BARDELLI LUCINA, nata a Caronno Varesino il giorno 8 aprile 1935,

BARDELLI FEDERICA, nata a Caronno Varesino il 7 dicembre 1933,

per la quota indivisa di 2/18 (due diciottesimi) ciascuno,

ed a favore del coniuge superstite, signora FABRO NOEMI, nata a Talmassone (UD) il giorno 6 dicembre 1902, per la quota indivisa di 3/18 (tre diciottesimi);

la relativa Dichiarazione di Successione è stata registrata a Varese il 28 settembre 1978 al numero 22 Volume 51 e trascritta a Varese il 23 novembre 1978 ai numeri 11056/9285;

= c =

per successione della signora BARDELLI EMMA suddetta, deceduta a Caronno Varesino il 17 maggio 1978, disponendo di sue sostanze con testamento olografo datato 15 luglio 1963, pubblicato con verbale del Notaio Gianfranco Farassino di Milano in data 18 ottobre 1978, repertorio numero 30.091/3.387, registrato a Milano il 3 novembre 1978 al numero 14722, la quota di metà di sua spettanza sui predetti immobili è andata a spettare ai signori:

BARDELLI CORNELIO, nato a Caronno Varesino il 23 luglio 1928,

BARDELLI LUCINA, nata a Caronno Varesino il giorno 8 aprile 1935,

BARDELLI FEDERICA, nata a Caronno Varesino il 7 dicembre 1933,

per la quota indivisa di 3/18 (tre diciottesimi) ciascuno;

la relativa Dichiarazione di Successione è stata registrata a Varese il 16 novembre 1978 al numero 72 Volume 52 e trascritta a Varese il 20 marzo 1979 ai numeri 2849/2415;

= d =

per successione di essa signora FABRO NOEMI, deceduta a Caronno Varesino il giorno 8 maggio 2001, senza lasciare disposizioni testamentarie, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Varese il 5 novembre 2001 al numero 1476

Volume 2001 e trascritta a Varese il 10 settembre 2004 ai numeri 21683/13593,

la quota indivisa di 3/18 (tre diciottesimi) alla stessa spettante sui terreni in oggetto per la citata successione di BARDELLI LUIGI è andata a spettare ai figli:

BARDELLI CORNELIO, nato a Caronno Varesino il 23 luglio 1928,

BARDELLI LUCINA, nata a Caronno Varesino il giorno 8 aprile 1935,

BARDELLI FEDERICA, nata a Caronno Varesino il 7 dicembre 1933,

per la quota indivisa di 1/18 (un diciottesimo) ciascuno.

La relativa accettazione di eredità è stata trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese, in forma tacita, in data 9 maggio 2008 ai numeri 10040/6326;

= e =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 12 febbraio 2008, protocollo VA0043747, il mappale 2703 è stato frazionato nei mappali:

7582 di are 06.80,

7583 di are 02.90,

7584 di are 01.90;

= f =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.953/10.024, debitamente registrato e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10039/6325, essi signori BARDELLI CORNELIO, BARDELLI LUCINA e BARDELLI FEDERICA hanno venduto alla società "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, la piena ed intera proprietà dei suddetti mappali:

2735 di are 14.60,

e 7582 di are 06.80;

= g =

oltre il ventennio il signor BARDELLI LORENZO, nato a Caronno Varesino il 20 dicembre 1903, risultava proprietario del terreno in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, al mappale 2731 di are 15.00;

= h =

per successione di esso signor BARDELLI LORENZO deceduto il giorno 8 settembre 1990, senza lasciare disposizioni testamentarie, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Varese il 7 marzo 1991 e trascritta a Varese il 26 novembre 1993 ai numeri 15228/10568, detto terreno è andato a spettare ai figli:

BARDELLI GIORGIO, nato a Milano il giorno 1 novembre 1936,

BARDELLI GIUSEPPE, nato a Carrara il giorno 11 maggio 1941,

in parti uguali tra loro;

= i =

per atto di divisione ricevuto dal Notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 14 dicembre 1991, repertorio numero 548.241/26.878, registrato a Gallarate il 30 dicembre 1991 al numero 2702 Serie 1V, trascritto a Varese il 13 gennaio 1992 ai numeri 793/619, il detto terreno viene assegnato in piena ed intera proprietà al signor:

BARDELLI GIORGIO suddetto.

La trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte del signor BARDELLI GIORGIO è stata trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese, in forma tacita, con nota in data 9 maggio 2008 ai numeri 10042/6328;

= l =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 12 febbraio 2008, protocollo numero VA0043747 detto mappale 2731 viene frazionato nei mappali:

7585 di are 14.25,

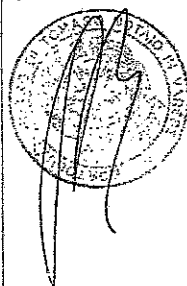
7586 di are 00.75;

= m =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.954/10.025, debitamente registrato e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10041/6327, il suddetto signor BARDELLI GIORGIO ha venduto alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, il detto mappale 7585 di are 14.25;

= n =

oltre il ventennio i signori BASSO RENATO, nato a Caronno Varesino il 10 ot-



tobre 1941 e TAMBORINI ANGELA, nata a Bodio Lomnago il 21 maggio 1944, risultavano proprietari del terreno in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, al mappale:

3657 di are 13.50,

in forza di atto di compravendita in capo al signor BASSO RENATO, allora coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora TAMBORINI ANGELA, ricevuto dal Notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 5 ottobre 1979, repertorio numero 320.078/12.414, registrato a Gallarate il 24 ottobre 1979 al numero 2924 Serie I, trascritto a Varese il 15 ottobre 1979 ai numeri 9418/7652;

= o =

* in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 12 febbraio 2008, protocollo numero VA0043747:

- il mappale 3657 è stato frazionato nei mappali:

7578 di are 00.70,

7579 di are 07.50,

7580 di are 01.00,

7581 di are 04.30;

= p =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83958/10029, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10048/6334, i signori BASSO RENATO e TAMBORINI ANGELA hanno venduto alla detta "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, il suddetto mappale 7578 di are 00.70;

= q =

oltre il ventennio i signori:

BUZZETTI GIOVANNI, nato a Caronno Varesino il 14 giugno 1937 per la nuda proprietà e

BUZZETTI GIUSEPPINA, nata a Caronno Varesino il 2 ottobre 1915, per l'usufrutto generale,

erano complessivamente pieni proprietari del terreno in Comune di Caronno Varesino al mappale:

3675 di are 47.10,

in forza della successione testamentaria di BUZZETTI GIOVANNI, deceduto a Caronno Varesino il giorno 1 marzo 1963, regolata da testamento olografo datato 27 aprile 1961, pubblicato con verbale del Notaio Francesco Bellorini in data 20 giugno 1963, repertorio numero 8.940/2.574, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese con nota in data 29 luglio 1973 ai numeri 5950/5335, giusta Denuncia di Successione registrata a Varese il 21 giugno 1963 al numero 53 Volume 466, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese con nota in data 2 ottobre 1963 ai numeri 7744/6873 e successivo atto di divisione del Notaio Mario Ventura in data 27 settembre 1971, numero 3.196 di repertorio, registrato a Busto Arsizio il 9 ottobre 1971 al numero 17060 Volume 265, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese con nota in data 27 ottobre 1971 ai numeri 9970/8656;

= r =

per successione di esso signor BUZZETTI GIOVANNI, deceduto il 29 ottobre 2003, senza lasciare disposizioni testamentarie, giusta Dichiarazioni di Successione registrate a Varese il 15 aprile 2004 al numero 391 Volume 2004 ed il 3 giugno 2004 al numero 560 Volume 2004, rispettivamente trascritte all'Agenzia

del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 15 maggio 2004 ai numeri 10875/6777 ed in data 24 luglio 2004 ai numeri 18859/11651, la nuda proprietà al medesimo spettante del terreno in oggetto va a spettare:

al coniuge superstite, signora:

AVONDO ILDE, nata a Balmuccia il 29 agosto 1936 per la quota indivisa di 3/9 (tre noni),

ed ai figli signori:

BUZZETTI ENRICO, nato a Varese il 26 maggio 1971,

BUZZETTI ELISABETTA, nata a Varese il 27 luglio 1965,

BUZZETTI PAOLA, nata a Varese il 6 dicembre 1969,

per la quota indivisa di 2/9 (due noni) ciascuno;

l'accettazione dell'eredità di esso signor BUZZETTI GIOVANNI è stata trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Varese, in forma tacita, con nota in data 9 maggio 2008 ai numeri 10056/6342;

= s =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 19 febbraio 2008, protocollo VA0053006, il suddetto mappale 3675 è stato frazionato nei mappali:

3675 di are 13.60,

7642 di are 21.00,

7643 di are 01.95,

7644 di are 00.45,

7645 di are 10.10;

= t =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in da-

ta 24 aprile 2008, repertorio numero 83.964/10.035, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10055/6341, successivamente rettificato con atto del Notaio Tacchini Valerio in data 1° agosto 2011, repertorio numero 110.023/14.633, debitamente registrato e trascritto a Varese il 3 agosto 2011 ai numeri 14694/8997,

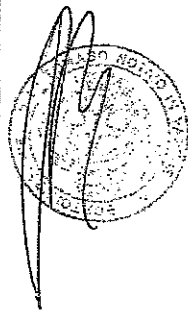
i suddetti signori AVONDO ILDE, per la quota indivisa di 3/9 (tre noni) di nuda proprietà, BUZZETTI ENRICO, BUZZETTI ELISABETTA e BUZZETTI PAOLA per la quota indivisa di 2/9 (due noni) di nuda proprietà e la signora BUZZETTI GIUSEPPINA, per l'usufrutto generale, congiuntamente per la piena ed intera proprietà, hanno venduto alla società LEASINT S.P.A., con sede in Milano, il mappale 7644 di are 00.45;

= u =

con atto di permuta ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.965/10.036, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10057/6343, successivamente rettificato con atto ricevuto dal medesimo Notaio in data 1 agosto 2011, repertorio numero 110.024/14.634, debitamente registrato e trascritto a Varese il 3 agosto 2011 ai numeri 14695/8998, la società LEASINT S.P.A. ha ceduto in permuta alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, il terreno in Comune di Caronno Varesino al mappale 7644 - ente urbano di are 00.45 del Catasto Terreni e 7644 - area urbana di metri quadrati 45 del Catasto dei Fabbricati;

= v =

in base a tipo di frazionamento/tipo mappale presentato all'U.T.E. di Varese in data 4 marzo 2013, protocollo numero VA0035351, i suddetti mappali 2735, 7585, 7582 e 7578 della complessiva catastale superficie di metri quadrati 3.635



sono stati fusi e successivamente rifrazionati nei mappali:

8013 di are 15.80,

8014 di are 01.00,

8015 di are 19.55 (successivamente trasferito a terzi);

= w =

per il censimento del fabbricato in corso di costruzione, insistente sul mappale 8013 del Catasto Terreni, è stata presentata all'U.T.E. di Varese in data 2 aprile 2013, dichiarazione di nuova costruzione, protocollo numero VA0054109 a seguito della quale al medesimo è stato attribuito il mappale 8013 del Catasto dei Fabbricati - Foglio 4 - fabbricato in corso di costruzione;

= x =

per il censimento della cabina ENEL insistente sul mappale 8014 del Catasto Terreni, è stata presentata all'U.T.E. di Varese, in data 15 marzo 2013 denuncia di nuova costruzione protocollo numero VA0043824, e denuncia di variazione per errata identificazione planimetria in data 22 marzo 2013, protocollo numero VA0048365, a seguito delle quali alla medesima è stato attribuito il mappale 8014 del Catasto dei Fabbricati - Foglio 4.

=====

Pertanto, a seguito dei titoli di provenienza sopra citati e di successiva edificazione con conseguente acquisto a titolo originario per accessione, la consistenza immobiliare in oggetto, ai mappali 8013, 8014 e 7644 del Catasto Terreni e 8013 e 8014 del Catasto dei Fabbricati di Caronno Varesino, Foglio 4, risulta di proprietà della detta società "IMMOBILIARE PINI S.R.L."

=====

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

Nel periodo ventennale in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Oneri, limiti e vincoli, portati dalla CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE** stipulata con il Comune di Caronno Varesino con atto ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.966/10.037, debitamente registrato e trascritto all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10058/6344 e ai numeri 10050/6345;

- **SERVITU' DI ELETTRODOTTO** costituita con atto autenticato dal Notaio Davide Carugati di Legnano in data 18 aprile 2013, repertorio numero 105.405/17.106, registrato Legnano il 7 maggio 2013 al numero 2257 Serie 1T, trascritto all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 7 maggio 2013 ai numeri 6625/4611, a seguito del quale la società IMMOBILIARE PINI S.R.L. ha concesso all'"ENEL DISTRIBUZIONE S.R.L.", con sede in Milano, il diritto collocare e mantenere le apparecchiature per la trasformazione e lo smistamento dell'energia elettrica nel locale di proprietà della detta IMMOBILIARE PINI S.R.L. ricompreso nella maggior consistenza dell'unità immobiliare al mappale 8014 - piano terreno - Categoria D/1 - del Catasto dei Fabbricati del Comune di Caronno Varesino - Foglio 4;

- **IPOTECA VOLONTARIA** dell'importo di Euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni virgola zero zero) iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10061/2149, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., con sede in Milano, con domicilio ipotecario eletto in Varese, Via Vittorio Veneto numero 2, presso la Banca Popolare di Bergamo a garanzia di apertura di credito per originari Eu-

ro 1.600.000,00 (unmilioneaseicentomila virgola zero zero);

- **IPOTECA GIUDIZIALE** dell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 15 aprile 2015 ai numeri 4748/709, a favore della società "ARCOBALENO S.R.L." con sede in Lodi, e con domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Marsala numero 26, presso l'avvocato Silvia Bassanetti, a garanzia di debito dell'importo originario di Euro 20.707,65 (ventimilasettecento sette virgola sessantacinque);

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

trascritta all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 6 ottobre 2015 ai numeri 13892/9626 a carico della "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", con sede in MILANO ed a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE PINI S.R.L.".

= 3 =

per la piena ed intera proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di

CARONNO VARESINO

con accesso da Via Piave,

- a) - porzione di fabbricato in corso di costruzione con annessa area pertinenziale,
- b) - altra porzione di fabbricato in corso di costruzione con annessa area pertinenziale,
- c) - striscia di terreno pertinenziale,

il tutto censito come segue:

- a) - al Catasto dei Fabbricati del detto Comune:

Foglio 4 -

mappale 7928 (settemilanovecentoventotto) - in corso di costruzione - Via Fia-
ve - piano terreno -

mappale 7929 (settemilanovecentoventinove) - in corso di costruzione - Via
Piave - piano terreno -

b) - al Catasto Terreni del detto Comune:

Foglio logico 9 - Foglio reale di mappa 4 -

mappale 7605 (settemilaseicentocinque) - seminativo arborato Classe 2 - Are
05.58 (metri quadrati cinquecentocinquantesimo) - R.D. Euro 3,46 (tre virgola
quarantasei) - R.A. Euro 2,31 (due virgola trentuno).

=====

Si precisa che i suddetti fabbricati in corso di costruzione, con l'area pertinenzia-
le rispettivamente annessa, distinti con i mappali 7928 e 7929 del Catasto dei
Fabbricati risultano individuati, anche al Catasto Terreni, Foglio Logico 9, per
duplicazione, con i mappali:

7928 (settemilanovecentoventotto) - ente urbano - di are 25.00 (metri quadrati
duemilacinquecento) - senza redditi;

7929 (settemilanovecentoventinove) - ente urbano - di are 08.00 (metri quadrati
ottocento) - senza redditi.

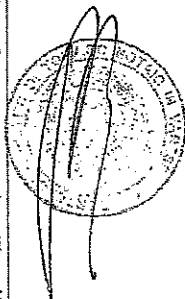
=====

STORIA IPOTECARIA E CATASTALE

A tutto il giorno 19 maggio 2016 gli immobili suddetti risultano di proprietà del-
la società:

"IMMOBILIARE PINI S.R.L."

con sede in Milano (MI), Via Giosuè Carducci numero 16, capitale sociale Euro



10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta
al Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e Codice Fiscale:
05477970965, R.E.A. numero MI-1824519, durata sino al 31 dicembre 2030,
come si evince dalla seguente cronistoria:

= a =

- oltre il ventennio il signor BARDELLI GIUSEPPE, nato a Carrara il giorno 11
maggio 1941, risultava proprietario del terreno in Comune di Caronno Varesino,
Catasto Terreni, Foglio logico 9, al mappale:

3654 di arc 06.10,

e ciò per successione ab intestato in morte del padre, signor BARDELLI LO-
RENZO, nato a Caronno Varesino il 20 dicembre 1903, deceduto a Ventimiglia
il giorno 8 settembre 1990, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Vare-
se il 7 marzo 1991 al numero 208 Volume 1991, trascritta a Varese il 26 novem-
bre 1993 ai numeri 15228/10568, e successivo atto di divisione a rogito del No-
taio Biagio Favuzza di Gallarate in data 30 dicembre 1991, repertorio numero
548.241/26.878, registrato a Gallarate il 30 dicembre 1991 al numero 2702, Serie
IV, trascritto a Varese il 13 gennaio 1992 ai numeri 793/619;

= b =

per successione ab intestato di esso signor BARDELLI GIUSEPPE deceduto a
Caronno Varesino il 17 settembre 1995, giusta Dichiarazione di Successione re-
gistrata a Varese il 7 marzo 1996 al numeri 291/1996, trascritta a Varese il 26 ot-
tobre 2005 ai numeri 30737/17657, il suddetto mappale passa a:

TAPPA MADDALENA, nata a Novara il 29 maggio 1942 e BARDELLI
MARGHERITA, nata a Milano il 15 marzo 1966, rispettivamente coniuge e fi-
glia del defunto, in parti uguali tra loro, precisato che la relativa accettazione di

eredità è stata trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese, in forma tacita, in data 9 maggio 2008 ai numeri 10044/6330;

= c =

in base a tipo di frazionamento numero 43747.1/2008 del 12 febbraio 2009 (protocollo n. VA0043747), il suddetto mappale 3654 è stato frazionato nei mappali:

7596 di are 00.15,

7597 di are 01.85,

7598 di are 04.10;

= d =

per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.955/10.026, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10043/6329, le suddette signore TAPPA MADDALENA e BARDELLI MARGHERITA hanno trasferito alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, il suddetto terreno al mappale 7596;

= e =

oltre il ventennio il signor BASSO RENATO, nato a Caronno Varesino il 10 ottobre 1941, risultava proprietario dei terreni in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, ai mappali:

4271 di are 20.70,

3653 di are 06.20,

nonchè di fabbricato, pure in Comune di Caronno Varesino identificato con il mappale 3659 - ente urbano - di are 12.40 del Catasto Terreni, Foglio logico 9 e con il mappale 3659 subalterno 1 del Catasto dei Fabbricati - Foglio 4,

- 27 -

in forza dei seguenti titoli:

* relativamente al mappale 4271, per atto di compravendita autenticato dal Notaio Riccardo Morganti di Luino in data 18 settembre 1969, repertorio numero 42.436, registrato a Luino il 24 settembre 1969 al numero 7086, Volume 119, e trascritto a Varese il 3 ottobre 1969 ai numeri 8690/7329;

* relativamente ai mappali 3653 e 3659, per atto di compravendita autenticato dal Notaio Gianfranco Farassino di Monza in data 20 settembre 1974, repertorio numero 12.476, registrato a Monza il 4 ottobre 1974 al numero 8798 Volume 9 e trascritto a Varese il 17 ottobre 1974 ai numeri 10750/9294;

= f =

* in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 12 febbraio 2008, protocollo numero VA0043747:

- il mappale 4271 è stato frazionato nei mappali 7604 di are 12.10, 7605 di are 05.58, 7606 di are 01.47, 7607 di are 00.75 e 7608 di are 00.80;

- il mappale 3653 è stato frazionato nei mappali 7599 di are 00.45, 7600 di are 01.00 e 7601 di are 04.75;

= g =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.958/10.029, debitamente registrato e trascritto all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10047/6333, il signor BASSO RENATO ha venduto alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L." i suddetti terreni ai mappali 7604 di are 12.10, 7605 di are 05.58 e 7599 di are 00.45 ed il suddetto fabbricato al mappale 3659 di are 12.40 del Foglio logico 9 del Catasto Terreni ed al mappale 3659 subalterno 1 del Foglio 4 del Catasto dei Fabbricati;

- 28 -

= h =

oltre il ventennio i signori BASSO RENATO, nato a Caronno Varesino il 10 ottobre 1941 e TAMBORINI ANGELA, nata a Bodio Lomnago il 21 maggio 1944, risultavano proprietari dei terreni in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, ai mappali:

3658 di are 08.70,

3657 di are 13.50,

in forza dei seguenti titoli:

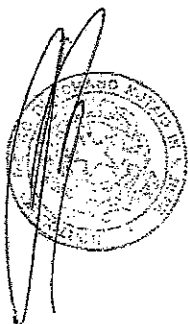
* relativamente al mappale 3658, per atto di compravendita in capo al signor BASSO RENATO, allora coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora TAMBORINI ANGELA, ricevuto dal Notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 5 ottobre 1979, repertorio numero 320.079/12.415, registrato a Gallarate il 24 ottobre 1979 al numero 2925 Serie 1, trascritto a Varese il 15 ottobre 1979 ai numeri 9419/7653;

* relativamente al mappale 3657, per atto di compravendita in capo al signor BASSO RENATO, allora coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora TAMBORINI ANGELA, ricevuto dal Notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 5 ottobre 1979, repertorio numero 320.078/12.414, registrato a Gallarate il 24 ottobre 1979 al numero 2924 Serie 1, trascritto a Varese il 15 ottobre 1979 ai numeri 9418/7652;

= i =

* in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 12 febbraio 2008, protocollo numero VA0043747:
- il mappale 3657 è stato frazionato nei mappali 7578 di are 00.70, 7579 di are 07.50, 7580 di are 01.00 e 7581 di are 04.30;

- 29 -



= l =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.958/10.029, debitamente registrato e trascritto all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10048/6334, i signori BASSO RENATO e TAMBORINI ANGELA hanno venduto alla detta "IMMOBILIARE PINI S.R.L." i suddetti terreni ai mappali 3658 di are 08.70 e 7581 di are 04.30;

= m =

oltre il ventennio il signor SOMMARUGA GIUSEPPE, nato a Varese il 22 maggio 1932, era proprietario di terreno in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, al mappale 408 di are 19.50;

= n =

in base a tipo di frazionamento presentato all'U.T.E. di Varese in data 7 dicembre 2007, protocollo numero VA0376383, il suddetto mappale 408 è stato frazionato nei mappali:

7573 di are 10.50,

7574 di are 09.00;

= o =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 19 febbraio 2008, protocollo numero VA0053006, il suddetto mappale 7573 è stato frazionato nei mappali:

7640 di are 05.52,

7641 di are 04.98;

= p =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 4 marzo

- 30 -

2008, protocollo numero VA0065448, il mappale 7641 è stato frazionato nei mappali:

7648 di are 04.28,

7649 di are 00.70;

= q =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.961/10.032, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10053/6339, il suddetto signor SOMMARUGA GIUSEPPE ha venduto alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, il suddetto mappale 7648 di are 04.28;

= r =

oltre il ventennio i signori:

BUZZETTI GIOVANNI, nato a Caronno Varesino il 14 giugno 1937 per la nuda proprietà e

BUZZETTI GIUSEPPINA, nata a Caronno Varesino il 2 ottobre 1915, per l'usufrutto generale,

erano complessivamente pieni proprietari dell'immobile in Comune di Caronno Varesino al mappale 3675 di are 47.10 del Foglio logico 9 del Catasto Terreni;

= s =

per successione di esso signor BUZZETTI GIOVANNI, deceduto il 29 ottobre 2003, senza lasciare disposizioni testamentarie, la nuda proprietà al medesimo spettante del terreno in oggetto va a spettare:

al coniuge superstite, signora:

AVONDO ILDE, nata a Balmuccia il 29 agosto 1936 per la quota indivisa di 3/9 (tre noni),

ed ai figli, signori:

BUZZETTI ENRICO, nato a Varese il 26 maggio 1971,

BUZZETTI ELISABETTA, nata a Varese il 27 luglio 1965,

BUZZETTI PAOLA, nata a Varese il 6 dicembre 1969,

per la quota di indivisa di 2/9 (due noni) ciascuno;

= t =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 19 febbraio 2008, protocollo VA0053006, il suddetto mappale 3675 è stato frazionato nei mappali:

3675 di are 13.60,

7642 di are 21.00,

7643 di are 01.95,

7644 di are 00.45,

7645 di are 10.10;

= u =

a seguito di tabella di variazione dell'U.T.E. di Varese in data 4 marzo 2008, protocollo numero VA0065448, i suddetti mappali 7642 di are 21.00 e 7645 di are 10.10 sono stati fusi nell'unico mappale 7647 di are 31.00;

= v =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 4 marzo 2008, protocollo numero VA0065448 il suddetto mappale 7647 è stato frazionato nei mappali:

7647 - di are 10.00

7650 - di are 10.40

7651 - di are 10.70

= w =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.964/10.035, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10055/6341, successivamente rettificato con atto del Notaio Tacchini Valerio in data 1° agosto 2011, repertorio numero 110.023/14.633, debitamente registrato e trascritto a Varese il 3 agosto 2011 ai numeri 14694/8997,

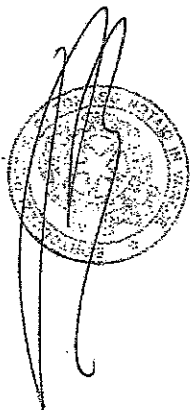
i suddetti signori AVONDO ILDE, per la quota indivisa di 3/9 (tre noni) di nuda proprietà, BUZZETTI ENRICO, BUZZETTI ELISABETTA e BUZZETTI PAOLA per la quota indivisa di 2/9 (due noni) di nuda proprietà e la signora BUZZETTI GIUSEPPINA per l'usufrutto generale, congiuntamente per la piena ed intera proprietà, hanno venduto alla società LEASINT S.P.A., con sede in Milano, il mappale 7651 di are 10.70;

= x =

con atto di permuta ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.965/10.036, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10057/6343, successivamente rettificato con atto ricevuto dal medesimo Notaio in data 1 agosto 2011, repertorio numero 110.023/14.633, debitamente registrato e trascritto a Varese il 3 agosto 2011 ai numeri 14695/8998, la società LEASINT S.P.A. ha ceduto in permuta alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, il terreno in Comune di Caronno Varesino al mappale 7651 - ente urbano di are 10.70 del Catasto Terreni e 7651 - area urbana di metri quadrati 1070 del Catasto dei Fabbricati;

= y =

in base a tipo di frazionamento/tipo mappale presentato all'U.T.E. di Varese in



data 21 settembre 2011, protocollo numero VA0396318:

* il mappale 7581 di are 04.30-è stato frazionato nei mappali 7915 di are 00.50, 7916 di are 02.40 e 7917 di are 01.40, quest'ultimo poi sostituito dal numero 7929 di pari superficie;

* il mappale 3658 di are 08.70 è stato frazionato nei mappali 7918 di are 01.40, 7919 di are 03.95 e 7920 di are 03.35;

* il mappale 3659 di are 12.40 è stato frazionato nei mappali 3659 di are 07.65, 7921 di are 01.90 e 7922 di are 02.85;

* il mappale 7604 di are 12.10 è stato frazionato nei mappali 7923 di are 01.30 e 7924 di are 10.80;

* il mappale 7599 è stato frazionato nei mappali 7925 di are 00.25 e 7926 di are 00.20;

* i suddetti mappali 3659 di are 07.65, 7916 di are 02.40, 7919 di are 03.95, 7924 di are 10.80 e 7926 di are 00.20 sono stati fusi nell'unico mappale 7928 di are 25.00;

* i suddetti mappali 7920 di are 03.35, 7922 di are 02.85, 7925 di are 00.25, 7929 di are 01.40 e 7596 di are 00.15 sono stati fusi nell'unico mappale 7929 di are 08.00;

= z =

per il censimento dei fabbricati ai mappali 7928 e 7929 è stata presentata all'U.T.E. di Varese in data 28 settembre 2011 denuncia di variazione numero VA0400878 di protocollo, anche per demolizione totale del fabbricato al mappale 3659 subalterno 1, a seguito della quale i medesimi sono stati censiti con i mappali 7928 - fabbricato in corso di costruzione e 7929 - fabbricato in corso di costruzione.

=====

Pertanto, a seguito dei titoli di provenienza sopra citati e di successiva edificazione con conseguente acquisto a titolo originario per accessione, la consistenza immobiliare in oggetto, ai mappali 7928, 7929 e 7605 del Catasto Terreni, Foglio logico 9, e 7928 e 7929 del Catasto dei Fabbricati di Caronno Varesino, Foglio 4, risulta di attuale proprietà della detta società "IMMOBILIARE PINI S.R.L."

=====

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel periodo ventennale in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **SERVITU'** costituita con atto ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.958/10.029, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10050/6336, a carico delle porzioni della porzione di area distinta con il mappale 7605 del Catasto Terreni, Foglio logico 9 ed a favore dei fabbricati e relative aree di pertinenza ai mappali 5294 e 3660 del Foglio 4 del Catasto dei Fabbricati, consistente nel diritto per i proprietari del fondo dominante di utilizzare in via esclusiva il fondo servente come giardino a servizio dei loro fabbricati con l'obbligo, per i proprietari del detto fondo dominante, di provvedere a proprie spese alla manutenzione e con l'assoluto divieto di qualsiasi attività di sfruttamento edificatorio, che è rimasto riservato in via esclusiva alla società IMMOBILIARE PINI S.R.L. ed ai suoi aventi causa, anche a titolo particolare, da sfruttarsi sulle altre porzioni di terreno acquistate dalla detta società col citato atto;

- Oneri, limiti e vincoli, portati dalla **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE** stipulata con il Comune di Caronno Varesino con atto ricevuto dal

Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.966/10.037, debitamente registrato e trascritto all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10058/6344 e ai numeri 10050/6345;

- **IPOTECA VOLONTARIA** dell'importo di Euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni virgola zero zero) iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10061/2149, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., con sede in Milano, con domicilio ipotecario eletto in Varese, Via Vittorio Veneto numero 2, presso la Banca Popolare di Bergamo, a garanzia di apertura di credito per originari Euro 1.600.000,00 (unmilionesecentomila virgola zero zero);

- **IPOTECA GIUDIZIALE** dell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 15 aprile 2015 ai numeri 4748/709, a favore della società "ARCOBALENO S.R.L.", con sede in Lodi, e con domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Marsala numero 26, presso l'Avvocato Silvia Bassanetti, a garanzia di debito dell'importo originario di Euro 20.707,65 (ventimilasettecentosette virgola sessantacinque);

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

trascritta all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 6 ottobre 2015 ai numeri 13892/9626 a carico della "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", con sede in MILANO ed a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE PINI S.R.L."

= 4 =

per la piena ed intera proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di

CARONNO VARESINO

apezzamenti di terreno censiti come segue al Catasto Terreni del detto Comune:

Foglio Logico 9,

mappale 7617 (settemilaseicentodiciassette) - bosco misto - Classe 2 - are 07.90 (metri quadrati settecentonovanta) - R.D. Euro 0,82 (zero virgola ottantadue) - R.A. Euro 0,16 (zero virgola sedici);

mappale 7873 (settemilaottocentosettantatre) - prato - Classe 2 - are 02.97 (metri quadrati duecentonovantasette) - R.D. Euro 1,38 (uno virgola trentotto) - R.A. Euro 1,30 (uno virgola trenta);

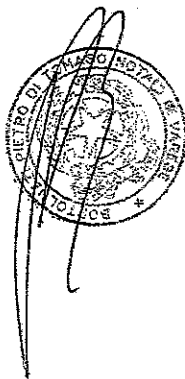
mappale 7610 (settemilaseicentodieci) - bosco ceduo - Classe 2 - Are 05.70 (metri quadrati cinquecentosettanta) - R.D. Euro 0,74 (zero virgola settantaquattro) - R.A. Euro 0,15 (zero virgola quindici);

mappale 7788 (settemilasettecentoottantotto) - prato - Classe 2 - are 02.50 (metri quadrati duecentocinquanta) - R.D. Euro 1,16 (uno virgola sedici) - R.A. Euro 1,10 (uno virgola dieci);

mappale 7621 (settemilaseicentoventuno) - prato - Classe 2 - Are 00.10 (metri quadrati dieci) - R.D. Euro 0,05 (zero virgola zero cinque) - R.A. Euro 0,04 (zero virgola zero quattro);

mappale 7624 (settemilaseicentoventiquattro) - seminativo arborato - Classe 3 - are 04.10 (metri quadrati quattrocentodieci) - R.D. Euro 2,01 (due virgola zero uno) - R.A. Euro 1,38 (uno virgola trentotto);

mappale 7627 (settemilaseicentoventisette) - seminativo arborato - Classe 3 - Are 06.70 (metri quadrati seicentosettanta) - R.D. Euro 3,29 (tre virgola venti-



nove) - R.A. Euro 2,25 (due virgola venticinque).

STORIA IPOTECARIA E CATASTALE

A tutto il giorno 19 maggio 2016 gli immobili suddetti risultano di proprietà della società:

"IMMOBILIARE PINI S.R.L."

con sede in Milano (MI), Via Giosuè Carducci numero 16, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e Codice Fiscale: 05477970965, R.E.A. numero MI-1824519, durata sino al 31 dicembre 2030, come si evince dalla seguente cronistoria:

= a =

- oltre il ventennio i signori BARDELLI LUIGI, nato a Caronno Varesino il 6 maggio 1900 e BARDELLI EMMA (o EMMA TEODOLINDA o EMMA CAROLINA), nata a Caronno Varesino il 13 gennaio 1896, risultano comproprietari in parti uguali del terreno in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, al mappale:

3700 di are 07.95;

= b =

per successione del signor BARDELLI LUIGI, deceduto il 28 marzo 1978, senza lasciare disposizioni testamentarie la sua quota di metà del suddetto immobile, pari a 9/18 (nove diciottesimi), è andata a spettare ai tre figli:

BARDELLI CORNELIO, nato a Caronno Varesino il 23 luglio 1928,

BARDELLI LUCINA, nata a Caronno Varesino il giorno 8 aprile 1935,

BARDELLI FEDERICA, nata a Caronno Varesino il 7 dicembre 1933,

per la quota indivisa di 2/18 (due diciottesimi) ciascuno,

ed a favore del coniuge superstite, signora FABRO NOEMI, nata a Talmassone (UD) il giorno 6 dicembre 1902, per la quota indivisa di 3/18 (tre diciottesimi); la relativa Dichiarazione di Successione è stata registrata a Varese il 28 settembre 1978 al numero 22 Volume 51 e trascritta a Varese il 23 novembre 1978 ai numeri 11056/9285;

= c =

per successione della signora BARDELLI EMMA suddetta, deceduta a Caronno Varesino il 17 maggio 1978, disponendo di sue sostanze con testamento olografo datato 15 luglio 1963, pubblicato con verbale del Notaio Gianfranco Farassino di Milano in data 18 ottobre 1978, repertorio numero 30.091/3.387, registrato a Milano il 3 novembre 1978 al numero 14722, la quota di metà di sua spettanza sul predetto immobile è andata a spettare ai signori:

BARDELLI CORNELIO, nato a Caronno Varesino il 23 luglio 1928,
BARDELLI LUCINA, nata a Caronno Varesino il giorno 8 aprile 1935,
BARDELLI FEDERICA, nata a Caronno Varesino il 7 dicembre 1933,
per la quota indivisa di 3/18 (tre diciottesimi) ciascuno;

la relativa Dichiarazione di Successione è stata registrata a Varese il 16 novembre 1978 al numero 72 Volume 52 e trascritta a Varese il 20 marzo 1979 ai numeri 2849/2415;

= d =

per successione di essa signora FABRO NOEMI, deceduta a Caronno Varesino il giorno 8 maggio 2001, senza lasciare disposizioni testamentarie, giusta Dichiarazione di Successione registrata a Varese il 5 novembre 2001 al numero 1476 Volume 2001 e trascritta a Varese il 10 settembre 2004 ai numeri 21683/13593, la quota indivisa di 3/18 (tre diciottesimi) alla stessa spettante sul terreno in og-

getto per la citata successione di BARDELLI LUIGI è andata a spettare ai figli:
BARDELLI CORNELIO, nato a Caronno Varesino il 23 luglio 1928,
BARDELLI LUCINA, nata a Caronno Varesino il giorno 8 aprile 1935,
BARDELLI FEDERICA, nata a Caronno Varesino il 7 dicembre 1933,
per la quota indivisa di 1/18 (un diciottesimo) ciascuno.

La relativa accettazione di eredità è stata trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese, in forma tacita, in data 9 maggio 2008 ai numeri 10040/6326;

= e =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 12 febbraio 2008, protocollo VA0043747, il mappale 3700 è stato frazionato nei mappali:

7622 di are 01.75,
7623 di are 02.10,
7624 di are 04.10;

= f =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.953/10.024, debitamente registrato e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10039/6325, essi signori BARDELLI CORNELIO, BARDELLI LUCINA e BARDELLI FEDERICA hanno venduto alla società "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, la piena ed intera proprietà del suddetto mappale:

7624 di are 04.10;

= g =

- oltre il ventennio i signori BRAZZELLI CLAUDIO, nato a Cassano Magnago il 13 dicembre 1971 e BRAZZELLI VALERIO, nato a Busto Arsizio il 29 dicembre 1973, risultavano proprietari dei terreni in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, ai mappali:

3697 di are 20.00,

3696 di are 23.30,

in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Ignazio Leotta di Samarate in data 14 giugno 1995, repertorio numero 20.804, debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese con nota in data 28 giugno 1995 ai numeri 9355/6598;

= h =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 19 ottobre 2007, protocollo numero VA0340351, il suddetto mappale 3697 è stato frazionato nei mappali:

7557 di are 09.00,

7558 di are 11.00;

= i =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 13 febbraio 2008, protocollo numero VA0044431, il suddetto mappale 7558 è stato frazionato nei numeri

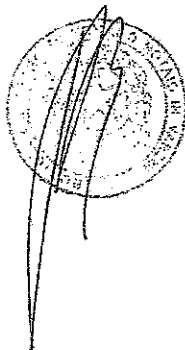
7617 di are 07.90,

7618 di are 03.10,

e il detto mappale 3696 è stato frazionato nei mappali:

7619 di are 20.80,

7620 di are 02.40,



7621 di are 00.10;

= j =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.956/10.027, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9 maggio 2008 ai numeri 10045/6331, i signori BRAZZELLI CLAUDIO e BRAZZELLI VALERIO hanno venduto alla società "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, i suddetti mappali 7617, 7619 e 7621;

= m =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 14 dicembre 2009, protocollo numero VA0395237m il detto mappale 7619 è stato frazionato nei mappali:

7787 di are 18.30,

7788 di are 02.50;

= n =

in base a tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 14 settembre 2010, protocollo numero VA0267042, il suddetto mappale 7787 è stato frazionato nei mappali:

7873 di are 02.97 (rimasto alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L."),

7874 di are 15.33 (trasferito a terzi);

= o =

oltre il ventennio i signori BIANCALE ANTONELLA, nata ad Anzio il 30 novembre 1921 e TAGLIORETTI ANNIBALE, nato a Fagnano Olona il 26 gennaio 1909, risultavano comproprietari dei terreni in Comune di Caronno Varesino, Catasto Terreni, Foglio logico 9, ai mappali 4593 di are 07.95 e 3668 di are

12.00, per decreto di trasferimento del Tribunale di Varese in data 18 ottobre 1977, Registro Esecuzioni 15/75, Cronologico 3401, repertorio 979, registrato a Varese il 7 novembre 1977 al numero 2194, trascritto a Varese il 24 dicembre 1977 ai numeri 11302/9435;

= p =

per successione di TAGLIORETTI ANNIBALE deceduto il 23 aprile 1980, senza lasciare disposizioni testamentarie, la quota di metà al medesimo spettante sui detti terreni ai mappali 4593 e 3668 è andata a spettare, per legge, a favore del coninge superstite signora BIANCALE ANTONELLA, nata ad Anzio il 30 novembre 1921 e dei figli TAGLIORETTI FORTUNATO, nato a Busto Arsizio il 7 novembre 1951 e TAGLIORETTI IOLANDA MARIA o JOLANDA, nata a Busto Arsizio il 29 gennaio 1954, in parti uguali tra loro; la relativa Dichiarazione di Successione è stata registrata a Busto Arsizio il 21 agosto 1995 al numero 48 volume 451 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese con nota in data 29 maggio 1997 ai numeri 6738/4628; i suddetti chiamati all'eredità signori BIANCALE ANTONELLA, TAGLIORETTI FORTUNATO e TAGLIORETTI IOLANDA MARIA hanno accettato la detta eredità con beneficio di inventario, come da verbale della Pretura del Tribunale di Busto Arsizio in data 20 settembre 1980, debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese con nota in data 10 ottobre 1980 ai numeri 10283/8442;

= q =

con atto di compravendita autenticato dal Notaio Maria Gabriella Crespi di Busto Arsizio in data 11 ottobre 2002, repertorio numero 12.452/3.671, registrato a Busto Arsizio il 23 ottobre 2002 al numero 837 Serie 2V, trascritto presso l'A-

genzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 24 ottobre 1992 ai numeri 21397/14797, i suddetti signori BIANCALE ANTONELLA, per la quota indivisa di 4/6 (quattro sest), TAGLIORETTI FORTUNATO e TAGLIORETTI IOLANDA MARIA, per la quota indivisa di 1/6 (un sesto) ciascuno, hanno venduto alla società "ALISEI S.S.", con sede in Varese, la piena proprietà dei suddetti mappali 4593 e 3668;

= r =

per atto di trasformazione di società autenticato dal Notaio Maria Gabriella Crespi di Busto Arsizio in data 31 marzo 2003, repertorio numero 13.631/3.998, debitamente registrato e trascritto a Varese il 10 aprile 2003 ai numeri 8203/5049, la detta società "ALISEI S.S." ha assunto la forma di società in nome collettivo e la nuova ragione sociale "ALISEI DI SCARPELLI MASSIMO & C. S.N.C.", con sede in Varese;

= s =

a seguito di tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 13 febbraio 2008, protocollo numero VA0044431, il suddetto mappale 4593 è stato frazionato nei mappali:

7625 di are 00.05,

7626 di are 01.20,

7627 di are 06.70;

ed il suddetto mappale 3668 è stato frazionato nei mappali:

7610 di are 05.70,

7611 di are 04.00,

7612 di are 02.30;

= t =

con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.952/10.023, debitamente registrato e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10038/6324 la detta società "ALISEI DI SCARPELLI MASSIMO & C. S.N.C." ha venduto alla "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", tra l'altro, i suddetti mappali 7627 e 7610.

=====

Pertanto, a seguito dei

titoli di provenienza sopra citati la consistenza immobiliare in oggetto, ai mappali 7617, 7873, 7610, 7788, 7621, 7624 e 7627 del Foglio logico 9 del Catasto Terreni di Caronno Varesino, risulta di attuale proprietà della detta società "IMMOBILIARE PINI S.R.L."

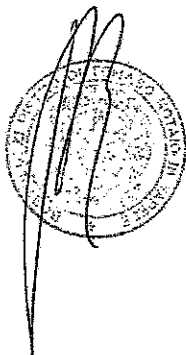
=====

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel periodo ventennale in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Oneri, limiti e vincoli, portati dalla **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE** stipulata con il Comune di Caronno Varesino con atto ricevuto dal Notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24 aprile 2008, repertorio numero 83.966/10.037, debitamente registrato e trascritto all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10058/6344 e ai numeri 10050/6345;

- **IPOTECA VOLONTARIA** dell'importo di Euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni virgola zero zero) iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9 maggio 2008 ai numeri 10061/2149, a



favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., con sede in Milano, con domicilio ipotecario eletto in Varese, Via Vittorio Veneto numero 2, presso la Banca Popolare di Bergamo, a garanzia di apertura di credito per originari Euro 1.600.000,00 (unmilionesecentomila virgola zero zero);

- **IPOTECA GIUDIZIALE** dell'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 15 aprile 2015 ai numeri 4748/709, a favore della società "ARCOBALENO S.R.L." con sede in Lodi, e con domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Marsala numero 26, presso l'Avvocato Silvia Bassanetti, a garanzia di debito dell'importo originario di Euro 20.707,65 (ventimilasettecentosette virgola sessantacinque);

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

trascritta all'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 6 ottobre 2015 ai numeri 13892/9626 a carico della "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", con sede in MILANO ed a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE PINI S.R.L."

=====

Risulta inoltre SENTENZA DI FALLIMENTO trascritta a Varese il 9 febbraio 1979 ai numeri 1424/1221, a carico del suddetto signor TAGLIORETTI AN-NIBALE, relativamente alla quale fu ordinata la cancellazione con decreto di chiusura del fallimento numero 3595 del Tribunale di Busto Arsizio in data 25 febbraio 1995, numero 872 Cronologico, fatta avvertenza:

* che il relativo annotamento di cancellazione è stato depositato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 29 dicembre 1997;

* che il 17 luglio 1998 fu eccipita dal Conservatore genericità del provvedimento

con richiesta di integrazione dello stesso con inserimento dell'indicazione del numero particolare della formalità oggetto di cancellazione, cui non è stato dato seguito.

=====

OSSERVAZIONI

Si precisa:

= 1 =

- che in data 6 agosto 2012, protocollo numero 6320 la società "IMMOBILIARE PINI S.R.L." ha inoltrato al Comune di Caronno Varesino una Denuncia di Inizio Attività numero 85/2012 per completamento opere di cui alla D.L.A. numero 38/2009, relativa alla nuova costruzione di un capannone (Lotto "A") all'interno di Via Piave/Via Morandi;
- che nel Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale numero 49 del 15 febbraio 2012 e approvato il 23 luglio 2012, l'articolo 1.3.7.4. "Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria" delle Norme Tecniche del Piano delle Regole prevede che "Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione d'efficacia, è accompagnato da un'impegnativa, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.";
- relativamente al lotto interessato dalla D.I.A. numero 85/2012, il P.G.T. contiene una previsione di tracciato viabilistico su aree di proprietà della società "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", che corrisponde alle prescrizioni contenute nel cirato art. 1.3.7.4.;
- che pertanto la società "IMMOBILIARE PINI S.R.L.", con dichiarazione uni-

laterale per la cessione gratuita di area, presentata al Comune di Caronno Varesino in data 12 settembre 2012, Numero 6983 di Protocollo, si è impegnata a cedere volontariamente e gratuitamente al detto Comune, dietro semplice richiesta scritta, porzioni di aree per la realizzazione di sede stradale allora identificati con porzioni dei mappali 7595, 7654 e 7655 del Foglio logico 9 del Catasto Terreni, salvo migliore identificazione in fase di frazionamento catastale;

- che, attualmente, a seguito di avvenuto frazionamento delle dette aree, e di sistemazione dei luoghi, i terreni che dovranno essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Caronno Varesino sono quelli identificati al Catasto Terreni, Foglio logico 9, con i mappali:

7994 (settemila novecentonovantaquattro) - bosco misto - Classe 1 - are 01.30 (metri quadrati centotrenta) - R.D. Euro 0,23 (zero virgola ventitre) - R.A. Euro 0,03 (zero virgola zero tre);

8000 (ottomila) - bosco ceduo - Classe 1 - are 02.20 (metri quadrati duecentoventi) - R.D. Euro 0,45 (zero virgola quarantacinque) - R.A. Euro 0,07 (zero virgola zero sette);

7996 (settemilanovecentonovantasei) - seminativo arborato - Classe 2 - are 00.01 (metri quadrati uno) - R.D. Euro 0,01 (zero virgola zero uno) - R.A. Euro 0,01 (zero virgola zero uno);

7998 (settemilanovecentonovantotto) - relitto stradale - are 00.26 (metri quadrati ventisei) - senza redditi.

=====

= 2 =

- che con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Carlo Munafò di Saronno in data 19 dicembre 2012, repertorio numero 25.316/11.867, debitamente regi-

strato e trascritto a Varese il 20 dicembre 2012 ai numeri 20941/14527, la società "IMMOBILIARE PINI S.R.L." ha venduto alla società "IMMOBILIARE PANTANO" Società Semplice, con sede in Milano, capannone in corso di realizzazione, in Comune di Caronno Varesino con annessa area di pertinenza, identificato al Catasto dei Fabbricati del detto Comune, Foglio 4, con il mappale 7927 ed al Catasto Terreni, Foglio logico 9, con i mappali 7927, ente urbano di are 18.90, 7912, seminativo arborato, Classe 2, di are 00.68 e 7914, ente urbano, di are 00.50;

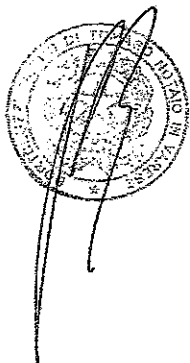
- che dette porzioni immobiliari erano gravate dalla più volte citata iscrizione ipotecaria in data 9 maggio 2008 ai numeri 10061/2149 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., dalla quale, con atto a rogito del Notaio Carlo Munafò in data 12 novembre 2012, repertorio numero 25043/11719, annotato in data 30 gennaio 2013 ai numeri 1396/321, è stato svincolato l'immobile al mappale 7927;

- che la società venditrice si è obbligata ad ottenere la cancellazione dalla detta ipoteca anche dalle porzioni identificate con i mappali 7912 e 7914;

=====

= 3 =

- che l'ipoteca giudiziale iscritta a Varese il 15 aprile 2015 ai numeri 4748/709 a favore della società "ARCOBALENO S.R.L." è stata presa anche sul mappale 7914 - ente urbano - di metri quadrati 50 (cinquanta), precedentemente trasferito alla società "IMMOBILIARE PANTANO" Società Semplice, con atto ricevuto dal Notaio Carlo Munafò di Saronno in data 19 dicembre 2012, repertorio numero 25.316/11.867, debitamente registrato e trascritto a Varese il 20 dicembre 2012 ai numeri 20941/14527;



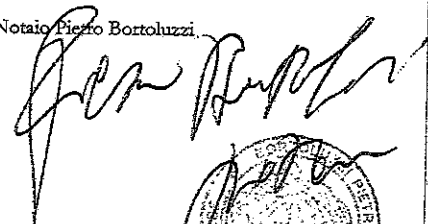

=====

= 4 =

- che la sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Varese il 6 ottobre 2015 ai numeri 13892/9626 a carico della società "IMMOBILIARE PINI S.R.L." è stata trascritta anche sul mappale 7914 - ente urbano - di metri quadrati 50 (cinquanta), precedentemente trasferito alla società "IMMOBILIARE PANTANO" Società Semplice, con atto ricevuto dal Notaio Carlo Munafò di Saronno in data 19 dicembre 2012, repertorio numero 25.316/11.867, debitamente registrato e trascritto a Varese il 20 dicembre 2012 ai numeri 20941/14527.

Varese, 19 maggio 2016

Notaio Pietro Bortoluzzi

Firmato Da: MARCHI ROBERTO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 226c95



Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b0b3d0e7041abdf6fa453de4c91e568

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

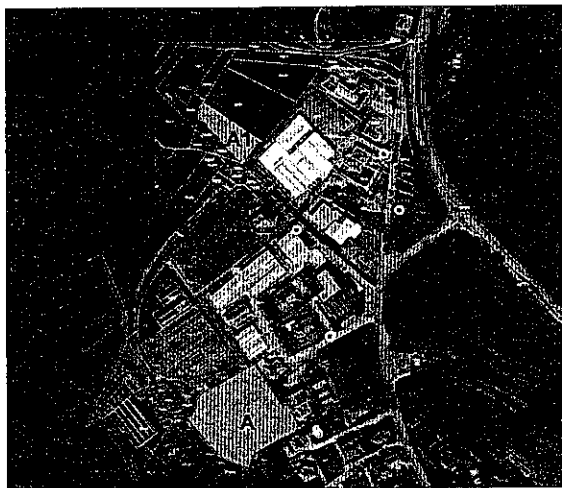
Fallimento IMMOBILIARE PINI SRL

N° Gen. Rep. 560/2015

Giudice Delegato:
Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

Curatore Fallimentare:
Dott. Roberto Marchi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Compendio Immobiliare
via Piave/via Morandi – Caronno Varesino
Lotto A



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA688B50D612R - Partita IVA: 12605130157
Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano
Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741
Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@camilano.it

INDICE

| | | | |
|---|--|------|----|
| 1 | PREMESSA | pag. | 3 |
| 2 | OGGETTO DI STIMA | pag. | 3 |
| | 2.1 Inquadramento generale | pag. | 3 |
| | 2.2 Ubicazione e accessibilità | pag. | 4 |
| | 2.3 Descrizione del territorio circostante | pag. | 4 |
| 3 | IDENTIFICAZIONE DEI BENI | pag. | 7 |
| | 3.1 Identificazione catastale dei beni | pag. | 8 |
| | 3.2 Attuali e precedenti proprietari | pag. | 9 |
| | 3.3 Servitù e vincoli | pag. | 16 |
| | 3.4 Gravami e ipoteche per i tre lotti: A-A1, B-B1, C-C1 | pag. | 17 |
| | 3.5 Disponibilità | pag. | 18 |
| 4 | DESCRIZIONE DEL BENE | pag. | 19 |
| 5 | URBANISTICA | pag. | 23 |
| | 5.1 Strumento urbanistico vigente | pag. | 23 |
| | 5.2 Convenzione urbanistica | pag. | 24 |
| | 5.3 Piano di Lottizzazione – Indici urbanistici | pag. | 26 |
| 6 | EDILIZIA | pag. | 26 |
| | 6.1 Titoli edilizi | pag. | 26 |
| | 6.2 Conformità edilizia | pag. | 27 |
| 7 | CONSISTENZA | pag. | 28 |
| | 7.1 Modalità di calcolo delle consistenze | pag. | 28 |
| 8 | VALUTAZIONE | pag. | 30 |
| | 8.1 Metodo di stima | pag. | 30 |
| | 8.2 Determinazione di valore di mercato dei capannoni come se fossero finiti | pag. | 31 |
| | 8.3 Valutazione delle opere mancanti per completare i capannoni | pag. | 33 |
| | 8.4 Valutazione delle opere riguardanti gli appezzamenti di terreno | pag. | 34 |
| | 8.5 Andamento del mercato immobiliare | pag. | 34 |
| | 8.6 Valutazione | pag. | 35 |
| 9 | ELENCO ALLEGATI | pag. | 37 |

1 PERMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Simonetta Bruno, in data 30 novembre 2015 il curatore Dott. Roberto Marchi, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita IMMOBILIARE PINI SRL con sede in Milano via Carducci 16, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 560/2015.

2 OGGETTO DI STIMA

2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

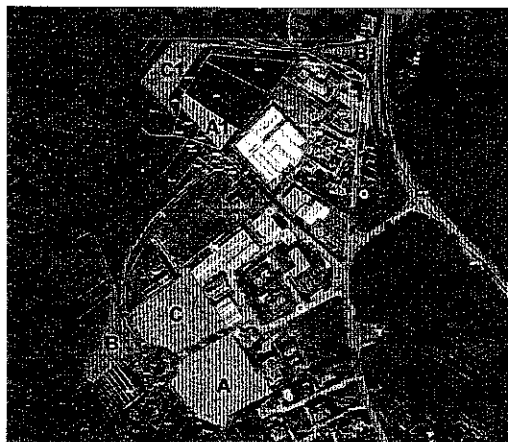
Il compendio immobiliare del Fallimento Pini è composto da tre capannoni in fase di costruzione e loro aree di pertinenza oltre che alcuni appezzamenti di terreni.

Per facilitare la vendita dei capannoni è stato ritenuto opportuno dividere il compendio immobiliare in tre lotti separati composti ognuno da un capannone e una parte degli appezzamenti. La prima parte della relazione peritale riguarda tutto il compendio immobiliare mentre la seconda è dedicata ad ogni lotto. Nella prima parte è indicato in grassetto il lotto oggetto di perizia.

L'immagine seguente rappresenta il compendio:

Lotti A, B e C – capannoni con aree di pertinenza

Lotti A1, B1 C1 – appezzamenti di terreno abbinati ai lotti principali



Il 24 aprile 2008 l'Immobiliare Pini acquista i terreni, mediante 11 atti di acquisto diversi, sui quali successivamente verranno costruiti i capannoni.

Il 28 aprile 2008, quattro giorni dopo, a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione, firma la Convenzione Urbanistica con il Comune di Caronno Varesino.

Ad Agosto 2012 vengono presentate le DIA per la costruzione dei capannoni oggetti di valutazione. La realizzazione dei Capannoni non è ancora terminata.

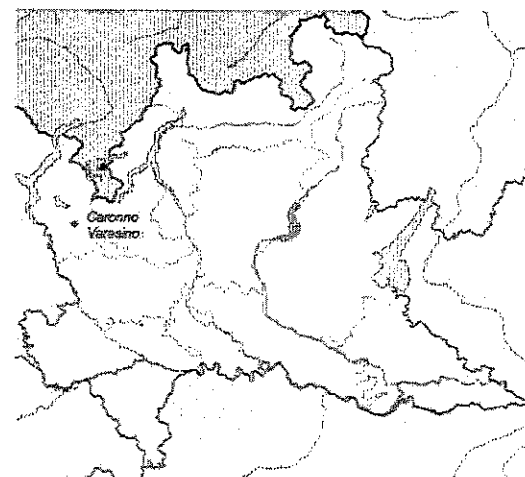
La presente relazione peritale riguarda il lotto A e gli appezzamenti di terreno indicati con A1

2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il bene oggetto della presente stima, fa parte della proprietà del Fallimento ed è situato nel Comune di Caronno Varesino (VA) tra via Piave e via Morandi.

2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Il Comune nel quale è inserito il bene è Caronno Varesino, nella provincia lombarda di Varese.



Il Comune di Caronno Varesino dista circa 10 Km dal centro di Varese e 15 km da Gallarate. La popolazione di questo piccolo comune conta circa 5.000 abitanti, il territorio si estende per quasi 6 km² circa.

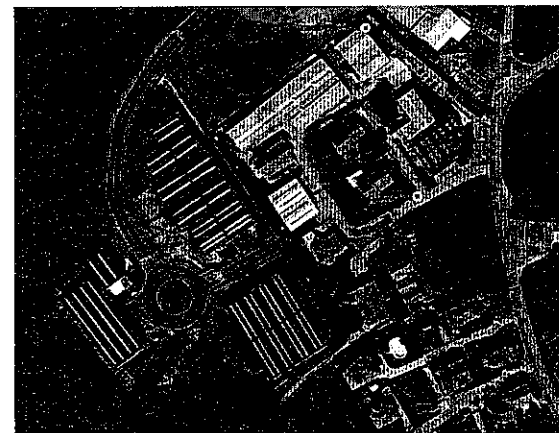
Dal punto di vista territoriale si estende sulla dorsale collinare compresa tra le valli dei torrenti Tenore ad est e Scirona/Amo ad ovest. Presenta una morfologia del territorio prevalentemente collinare, l'andamento altimetrico è estremamente variabile e si assesta mediamente intorno ad una quota di 350/370 ml sul livello del mare.

Gli immobili sono ubicati tra gli assi stradali di via Plave e via Morandi che ne consentono l'accesso, in prossimità della SP 20 denominata via Varese, a circa 2 Km dal centro. Il paese è raggiungibile attraverso la rete stradale dall'autostrada A8 Milano-Varese, direzione "Laghi" prendendo l'uscita di Castronno. E' ben accessibile e la viabilità risulta agevole anche per il trasporto merci con mezzi pesanti.



Nelle immediate vicinanze, sul lato opposto alla SP 20 si trova un luogo di interesse sovracomunale, il Parco Rile Tenore Olona (RTO). E' un'area protetta di 25 Km quadrati, caratterizzata da una rete ecologica e monumentale, con una pista ciclabile che la percorre da Castiglione Olona a Castellanza.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Castronno distante circa 3 Km, servita dai treni suburbani diretti che fanno capo alle stazioni di interscambio Treviglio e Varese, sulla tratta Porto Ceresio-Milano.



Il complesso è raggiungibile dalla rete stradale sul lato nord-est, ma non sul lato ovest che si trova a confine con un'area boschiva priva di infrastrutture per la mobilità, mentre sul lato Sud si trova a confine con la via Aldo Moro dalla quale al momento non è possibile accedervi in quanto strada senza uscita dedicata ad accesso residenziale. E' inoltre raggiungibile con mezzi privati in un breve lasso di tempo dall'aeroporto di Milano-Malpensa, in quanto dista circa 30Km.

Il bene oggetto di stima si colloca alla periferia nord del comune, in un'area suburbana sviluppata a bassa densità abitativa ed edilizia.

Le aree circostanti sono caratterizzate dalla presenza di alcune aziende produttrici e da insediamenti di edilizia residenziale. Le aree verdi ricoprono una porzione di territorio preponderante, rispetto alle altre destinazioni che interessa la strada provinciale SP 20.

L'assenza di transito pedonale è dovuta alla posizione marginale degli edifici rispetto al resto dell'abitato ed in particolar modo alla destinazione funzionale; inoltre la zona propone pochissime attrattive commerciali quali: negozi, bar e ristoranti che possano indurre alla frequentazione del luogo.

Nelle vicinanze non sono neppure presenti esercizi di vendita di generi alimentari o prodotti di prima necessità. Nell'area del parco si trova un campeggio, denominato "Società campeggio Lombardo" a circa 7 km di distanza, tra Caronno e Gornate Olona.

Sotto il profilo dei servizi di urbanizzazione primaria, l'area è dotata di strade e parcheggi nonché della rete fognaria, elettrica e di pubblica illuminazione.

Riguardo i servizi di urbanizzazione secondaria di interesse in relazione al bene da valutare, l'area circostante nel raggio di pochi chilometri dal bene oggetto di stima, vanta un numero esiguo di strutture:

A 10 km si trova il Pronto Soccorso più vicino, nella struttura Multisanity Group, nel paese di Lozza.

A meno di 1 km si raggiunge il centro del paese, dove ha sede il municipio con i relativi uffici amministrativi.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima dei beni sono state svolte le seguenti attività ed è stata raccolta la seguente documentazione:

- Sopralluogo tenutosi in data 19 gennaio 2016. Il medesimo ha permesso di visitare completamente i luoghi dei capannoni e delle aree scoperte di pertinenza.
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caronno Varesino, uffici con sede in Piazza Giuseppe Mazzini, 2 tenutosi in data 19 gennaio 2016.

| | |
|---|---|
| Verbale di giuramento | 10/02/2016 |
| Trascrizione del fallimento | Non disponibile |
| Certificato notarile | 19/05/2016 |
| Lettera notaio con riferimento al Certificato Notarile | 21/07/2016 |
| Atti di provenienza | 24/04/2016 |
| Visure catastali | 25/11/2015 |
| Estratti di mappa catastali | 18/01/2016 |
| Convenzione urbanistiche | 24/04/2016 |
| Certificato urbanistici e/o di destinazione urbanistica | 06/04/2016 |
| Titoli edilizi | Accesso agli atti il 19/01/2016 |
| Attestato di Prestazione Energetica (APE) | Non necessari in quanto immobili in costruzione |

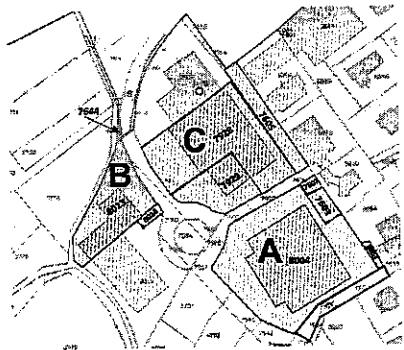
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobiliare Pini è attualmente intestataria dei seguenti immobili e terreni classificati come enti urbani (*Allegati: 5 visure catastali storiche per immobile e per soggetto – 6 elaborati planimetrici – 7 estratti di mappa*)

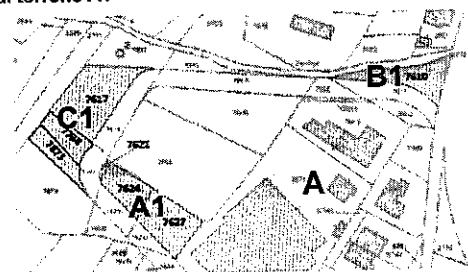
Lotto A-A1

| Catasto Fabbricati | | | | | | |
|--|------------|-------------------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|
| foglio | particella | categoria | classe | consistenza | superficie | rendita |
| 4 | 8004 | in corso di costruzione | | | | |
| Catasto Terreni | | | | | | |
| foglio | particella | qualità | classe | superficie | Reddito dominicale | reddito agrario |
| 9 | 7603 | prato | 3 | 00-02-60 | € 1,07 | € 1,01 |
| 9 | 7607 | Seminativo arboreo | 2 | 00-00-75 | € 0,46 | € 0,31 |
| 9 | 8003 | bosco ceduo | 1 | 00-00-50 | € 0,10 | € 0,02 |
| Particelle promesse in cessione gratuita al Comune ancora intestato alla Pini – vedi allegato 14 | | | | | | |
| 9 | 7994 | bosco misto | 1 | 00-01-30 | € 0,23 | € 0,03 |
| 9 | 7996 | seminativo arboreo | 2 | 00-00-01 | € 0,01 | € 0,01 |
| 9 | 8000 | bosco ceduo | 1 | 00-02-20 | € 0,45 | € 0,07 |
| 9 | 7998 | Relitto stradale | | 00-00-26 | | |
| Apezzamenti A1 | | | | | | |
| 9 | 7621 | prato | 2 | 00-00-10 | € 0,05 | € 0,04 |
| 9 | 7624 | seminativo arboreo | 3 | 00-04-10 | € 2,01 | € 1,38 |
| 9 | 7627 | seminativo arboreo | 3 | 00-06-70 | € 3,29 | € 2,25 |

Lotto A



Appezamenti di terreno A1



Gli immobili risultano classificati in corso di costruzione.
Per una specifica e corretta individuazione grafica degli immobili e dei terreni annessi si rimanda agli elaborato planimetrico (Allegato 6).

3.2 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario dei capannoni e terreni è la società IMMOBILIARE PINI S.R.L. in fallimento, codice fiscale 05477970965, avente sede in Milano Via Carducci n. 16.
Il fallimento è stato dichiarato con sentenza n. 582/15 emessa il 18.06.2015 dep. 23.06.2015 dal Tribunale di Milano Sezione Fallimentare R.G. 560/2015.

I terreni sui quali sono stati realizzati i fabbricati da ultimare sono stati acquisiti mediante undici atti di vendita separati, i terreni acquisiti con detti atti vengono rappresentati nella seguente planimetria:



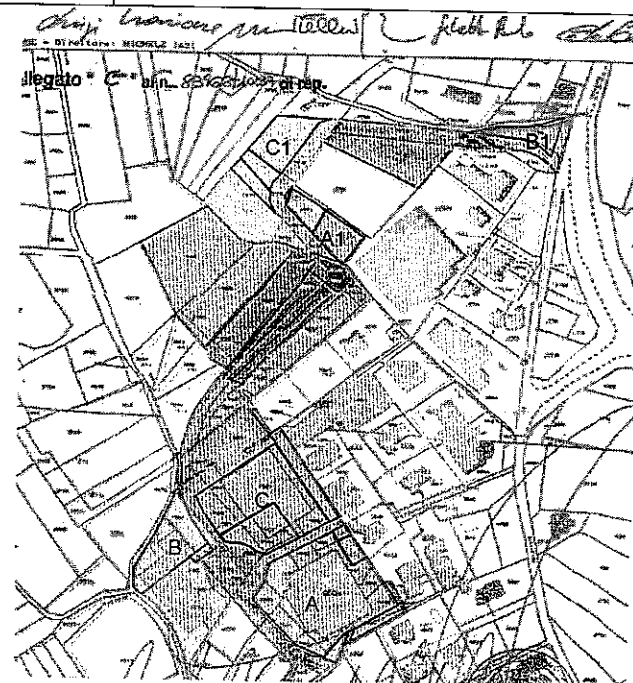
La planimetria catastale utilizzata per individuare le particelle acquisite è quella allegata alla Convenzione urbanistica, unica planimetria che riporta le particelle acquisite prima dell'inizio dell'edificazione dei lotti. I numeri indicati in planimetria riportano la numerazione degli undici atti di acquisto (Allegato 1) della seguente tabella:

| | |
|-----|---|
| 1. | Atto stipulato in data 24.04.2008 a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.958, Raccolta n.10.029. Con esso i coniugi Renato Basso e Angela Tamborini in regime di separazione dei beni, trasferivano alla società Immobiliare Pini s.r.l. Le particelle risultano così censite secondo il Catasto Terreni al foglio 9 particelle n.: 3650, 7602, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607, 7608, 3652, 7599, 7600, 7601, 3659, 3658, 7578, 7579, 7580, 7581, 7654, 7655. |
| 2. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.952 Racc. n. 10.023, con il quale la Società "Alisei di Scarpelli Massimo & c. s.n.c." vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 2743, 3685, 3686, 7625, 7626, 7627, 7610, 7611, 7612. |
| 3. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.953 Raccolta n. 10.024, con il quale Cornelio Bardelli, Lucina Bardelli, Federica Bardelli vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 2735, 7582, 7583, 7584, 7622, 7623, 7624. |
| 4. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.954 Raccolta n. 10.025, con il quale Giorgio Bardelli, vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 7585, 7586 (Cabina Enel 7585) |
| 5. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, repertorio n. 83.955 raccolta n. 10.026, con il quale Margherita Bardelli e Maddalena Tappa vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 2596, 2601, 7590, 7591, 7592, 7593, 7594, 7595, 7587, 7588, 7589, 7596, 7597, 7598 |
| 6. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, repertorio n. 83.956 raccolta n. 10.027, con il quale Claudio Brazzelli e Valerio Brazzelli vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 7617, 7618, 7619, 7620, 7621. |
| 7. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.957 Raccolta n. 10.028, con il quale Ester Rosa Castiglioni vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n. 7615, 7616. |
| 8. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.959 Raccolta n. 10.030, con il quale Vittorio Casoli e Maria Ossola vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 2737, 7628, 7629 |
| 9. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, repertorio n. 83.960 raccolta n. 10.031, con il quale Maria Longoni, Flavio Mazzetti, Anna Mazzetti, Aldo Mazzetti, Diana Mazzetti vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 7630, 7631, 7632, 7633, 7634, 7635, 7636. |
| 10. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.961 Raccolta n. 10.032, con il quale Giuseppe Sommaruga vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 7637, 7638, 7639, 7640, 7648, 7649. |
| 11. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.962 Raccolta n. 10.033, con il quale la società Immobiliare Pini s.r.l. trasferisce a titolo di permuta alla sig.ra Maria Giglio la porzione di terreno così censita secondo il Catasto terreni al foglio 9 particella n.: 7612 mentre la sig.ra Giglio trasferisce ad ugual titolo di permuta alla Immobiliare Pini la particella 7556. |

E' importante precisare che le attuali particelle sono il risultato di frazionamenti e variazioni e pertanto non c'è una corrispondenza lineare tra le particelle acquisite a suo tempo con quelle di proprietà.

Dalla sovrapposizione della planimetria raffigurante gli atti di provenienza e la planimetria raffigurante l'attuale proprietà si riscontra quanto segue:

| Lotti attuali | Atti di provenienza |
|---------------|--|
| Lotto A | Atti n. 1 Rep. 83958/Racc.10029 e n. 5 Rep. 83955/Racc.10026 |
| Terreni A1 | Atti n. 2 Rep. 83952/Racc.10023 e n. 3 Rep. 83953/Racc.10024 |
| Lotto B | Atti n. 3 Rep. 83953/Racc.10024 e n. 4 Rep. 83954/Racc.10025 |
| Terreni B1 | Atto n. 2 Rep. 83952/Racc.10023 |
| Lotto C | Atto n. 1 Rep. 83958/Racc.10029 |
| Terreni C1 | Atto n. 6 Rep. 83956/Racc.10027 |



Parte delle particelle inizialmente acquisite sono state cedute al comune contestualmente alla firma della convenzione urbanistica (*Allegato 3*), parte sono state vendute, parte compongono i lotti di proprietà del fallimento come riportato in dettaglio nella tabella che segue:

| Particelle | |
|------------|--|
| Atto 1 | 3650, 7602, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607, 7608, 3652, 7599, 7600, 7601, 3659, 3658, 7578, 7579, 7580, 7581, 7654, 7655 |
| 3650 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7602 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7603 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7604 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7605 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7606 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7607 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7608 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 3652 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7599 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7600 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7601 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 3659 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 3658 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7578 | Lotto B – proprietà Fallimento Pini |
| 7579 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7580 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7581 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7654 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini – impegno con il Comune per cessione gratuita (Vedi allegato 14) |
| 7655 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini – impegno con il Comune per cessione gratuita (Vedi allegato 14) |
| Atto n. 2 | 2743, 3685, 3686, 7625, 7626, 7627, 7610, 7611, 7612. |
| 2743 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 3685 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 3686 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 7625 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 7626 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7627 | Lotto A1 – parcheggio privato – proprietà fallimento Pini |
| 7610 | Relitto stradale – proprietà fallimento Pini |
| 7611 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7612 | Acquistato e poi ceduto |
| Atto n. 3 | 2735, 7582, 7583, 7584, 7622, 7622, 7623, 7624. |
| 2735 | Lotto B – proprietà fallimento Pini in parte |
| 7582 | Lotto B – proprietà fallimento Pini in parte |
| 7583 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7584 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7622 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 7623 | Intestata al Comune di Caronno Varesino |
| 7624 | Lotto A1 – parcheggio privato |
| Atto n. 4 | 7585, 7588 |
| 7585 | In parte lotto B e in parte Cabina Enel |
| 7586 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |

| | |
|------------|---|
| Atto n. 5 | 2596, 2601, 7590, 7591, 7592, 7593, 7594, 7595, 7587, 7588, 7589, 7596, 7597, 7598 |
| 2596 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 2601 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7590 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7591 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7592 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7593 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7594 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7595 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini – impegno con il Comune per cessione gratuita (Vedi allegato 14) |
| 7587 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7588 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7589 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7596 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7597 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7598 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| Atto n. 6 | 7617, 7618, 7619, 7620, 7621 |
| 7617 | Lotto C1 – Proprietà Fallimento Pini |
| 7618 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7619 | Lotto D1 – soppressa e frazionata in parte venduta alla Terlizia e una parte risulta intestata alla Soc. Sommaruga |
| 7620 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7621 | Lotto A1 – parcheggio privato – proprietà fallimento Pini |
| Atto n. 7 | 7615, 7616 |
| 7615 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7616 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| Atto n. 8 | 2737, 7628, 7629 |
| 2737 | Lotto D1 - venduta alla Soc. Terlizia |
| 7628 | Lotto D1 - venduta alla Soc. Terlizia |
| 7629 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| Atto n. 9 | 7630, 7631, 7632, 7633, 7634, 7635, 7636 |
| 7630 | Lotto D1 - venduta alla Soc. Terlizia |
| 7631 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7632 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| 7633 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| 7634 | Lotto D1 - venduta alla Soc. Terlizia |
| 7635 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7636 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| Atto n. 10 | 7637, 7638, 7639, 7640, 7648, 7649 |
| 7637 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| 7638 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7639 | Interno alla proprietà Tekno |
| 7640 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7648 | Venduta in parte all'Immobiliare Pantano |
| 7649 | Ceduta in permuta alla Soc. Leasint con atto del 24/8/2008 rep. n. 83965/10036 |
| Atto n. 11 | 7612 |
| 7612 | Ceduta in permuta alla sig.ra Maria Giglio la particella con atto stipulato in data 24.04.2008 Rep. n. 83.962 Racc. n. 10.033. Da relazione notarile |
| 7644 | Lotto B - Atto 83.965/10.036 |
| 7651 | Atto 83.965/10.036 poi trasferite all'Immobiliare Pantano |
| 7944 | Lotto A - Atto 2.478/1.564 - successivamente soppressa e inglobata nella 8000 |

Dalla Relazione Notarile Ventennale redatta dal notaio Dott. Pietro Bortoluzzi di Varese – vedi Allegato 9 si riscontra inoltre che:

- 1) A pag 21 e 33 (Allegato 9) viene riportato che con atto di permuta ricevuto dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24.08.2008, Rep. N. 83.965/10.036, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9.5.2008 ai n. 10057/6343, successivamente rettificato con atto ricevuto dal medesimo notaio in data 1.08.2011, Rep. N. 110.024/14.634, debitamente registrato e trascritto a Varese il 3.8.2011 ai nr. 14695/8998, **la Soc. Leasint S.p.A. ha ceduto in permuta alla Immobiliare Pini s.r.l., tra l'altro, il terreno in Comune di Caronno Varesino al mappale 7644** – ente urbano di are 00.45 del Catasto Terreni e 7644 (Lotto B) area urbana di mq. 45 del Catasto Fabbricati, nonché il mappale 7651 ente urbano di are 10.70 del Catasto Terreni e 7651 – area urbana di mq. 1.070 del Catasto dei Fabbricati. Si fa presente che la particella 7651 è stata frazionata nelle particelle 7913 e 7914 (la particella 7913 a sua volta soppressa e unita alla particella 7927). Le particelle 7927 e 7914 sono state trasferite all'Immobiliare Pantano con atto del 19/12/2012 (vedi allegato 9.2 integrazione Certificato notarile a pag. 4)
- 2) A pag. 8 viene riportato che con atto di compravendita del notaio Laura Pirro di Somma Lombardo in data 8/11/2012, Rep. n. 2.487/1.564, debitamente registrato e trascritto a Varese il 15.11.2012 ai numeri 18696/12945 il Comune di Caronno Varesino **ha venduto alla società Immobiliare Pini il mappale 7944. La particella risulta soppressa e inglobata nella particella 8000 (Lotto A)**
- 3) A pag. 48 viene riportato che con atto di compravendita del notaio Carlo Munafò di Saronno in data 19.12.2012, Rep. N. 25316/11.867, debitamente registrato e trascritto a Varese il 20.12.2012 ai nr. 20941/14527, **la società Immobiliare Pini ha venduto** alla Soc. Immobiliare Pantano, capannone in corso di realizzazione con area di pertinenza identificati rispettivamente al Catasto fabbricati al **Foglio 4 con il mappale 7927 e al Catasto Terreni, Foglio Logico 9, mappale 7914, ente urbano di aree 00.50, quest'ultimo risulta ancora intestato alla Soc. Immobiliare Pini, come da visura allegata (Allegato 5)**

Dalle indagini risulta che l'attuale l'attuale compendio immobiliare dell'Immobiliare Pini deriva dalle seguenti particelle:

| Particelle Attuali | Derivanti da Particelle |
|--|---|
| Lotto A | |
| 8004 | 7589 – 7591 – 7593 – 7598 – 2601 – 2596 -7601 – 3652 - 7608 – 7602 – 3650 |
| 7603 | Invariato |
| 7607 | Invariato |
| 8003 | 7655 |
| Particelle promesse al Comune in cessione gratuita | |
| 7994 | 7509 |
| 7996 | Parte 7944 |
| 8000 | Parte 7654 |
| 7998 | Parte 7944 |
| Appezamenti A1 | |
| 7621 | Invariato |
| 7624 | Invariato |
| 7627 | Invariato |
| LOTTO B | |
| 8013 | Parte 2735, parte 7582, parte 7585, 7578 |
| 7644 | |
| 8014 | Parte 7585, parte 7582 |
| Appezamenti terreno B1 | |
| 7610 | Invariato |
| LOTTO C | |
| 7928 | Parte 7581, parte 3658, parte 3659, parte 7604. |
| 7929 | Parte 7581, parte 3658, Parte 3659, 7596 e 7599 |
| 7914 | Venduto e ancora intestata al fallimento |
| 7605 | Invariato |
| Appezamenti Terreno C1 | |
| 7617 | Invariato |
| 7788 | Parte 7619 |
| 7873 | Parte 7619 |

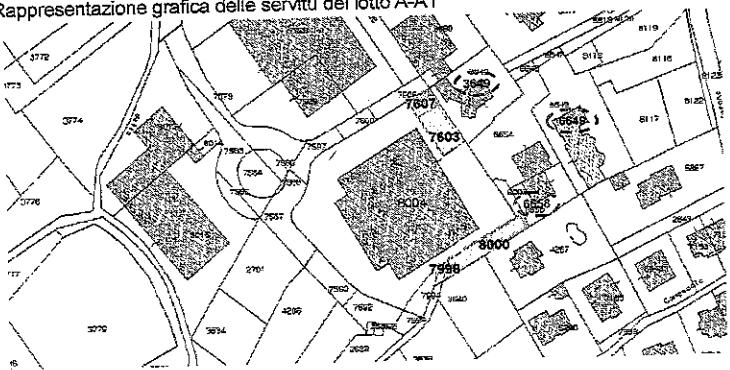
3.3 Servitù e vincoli

Per il Lotto A negli atti sopra citati sono riportate le seguenti servitù:

| Particelle citate nell'atto | Atto n. | Descrizione della servitù |
|--|--------------------------------------|---|
| Particelle n. 7603 e 7607 del Foglio 9 | Rep. N. 83.958 Raccolta n. 10.029 | A carico della porzione di area distinta con la Particelle n. 7603 e 7607 del Foglio 9 (fondo servente) e a favore del fabbricato e relativa area di pertinenza censita al Catasto Fabbricati con particella 3649 del Foglio 4 e nel Catasto Terreni al Foglio 9 con particella 3549 (fondo dominante) Costituzione di servitù consistenti nel diritto dei proprietari del fondo dominante di utilizzare in modo esclusivo il fondo servente come giardino a servizio dei rispettivi fabbricati, con obbligo di provvedere a proprie spese alla manutenzione e con l'assoluto divieto di qualsiasi attività di sfruttamento edificatorio che resta riservata in via esclusiva alla società acquirente ed ai suoi aventi causa. (vedi allegato 1 - atto di Rep n. 83.958) |

| | | |
|------------------------|---|---|
| Particella 8000 | 482.939/22.830, registrato e trascritto a Varese con nota in data 20.10.1989 ai n.ri 14718/10196 | Passo pedonale e carrajo a carico della striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari 6, corrente lungo il lato sul dell'originario mappale 3651 del Foglio 9 striscia attualmente corrispondente al mappale 8000 a favore degli originari mappali 2680 e 2696 ora mappali 6658 e 6649 (vedi allegato 9.1 certificato notarile a pag.10) |
| Particelle 7603 e 7607 | in data 24.04.2008, repertorio n. 83.958/10.029, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9.5.2008 ai nr. 10050/6336 | A carico delle porzioni di area distinte con i mappali 7603 e 7607 ed a favore del fabbricato e relativa area di pertinenza al mappale 3649 del Foglio 4, diritto per i proprietari del fondo dominante di utilizzare in via esclusiva il fondo servente come giardino a servizio del loro fabbricato con l'obbligo di provvedere a proprie spese alla manutenzione e con l'assoluto divieto di qualsiasi attività di sfruttamento edificatorio, che è rimasto riservato in via esclusiva alla Soc. Immobiliare Pini s.r.l. ed ai suoi aventi causa, anche a titolo particolare, da sfruttarsi sulle altre porzioni di terreno acquistate dalla detta società coi citato atto (vedi allegato 9.1 pag. 10 del certificato notarile) Area con promessa di cessione gratuita al Comune di Caronno Varesino come da dichiarazione del 12/09/2012 (vedi allegato 14). |

Rappresentazione grafica delle servitù del lotto A-A1



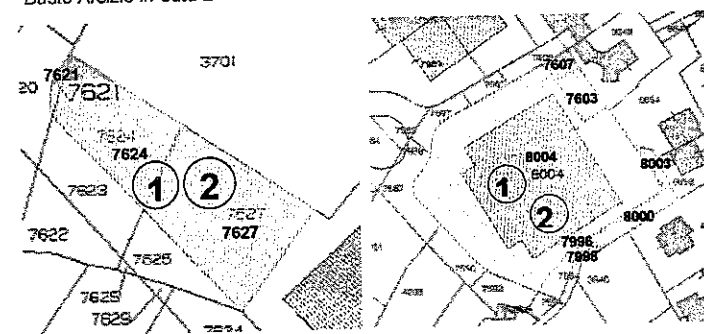
3.4 Gravami e Ipotecche per i lotti: A-A1, B-B1, C-C1

Dal certificato notarile ventennale redato dal Notaio Pietro Bortoluzzi di Varese (Allegato 9.1) risultano le seguenti ipoteche

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** dell'importo di Euro 14.000.000,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9.5.2008 ai nr.

10061/2149, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., con sede in Milano con domicilio ipotecario e Varese, presso la Banca Popolare di Bergamo a garanzia di apertura di credito per originari € 7.000.000,00, stando a quanto riportato nel Certificato Notarile gravante sui mappali 8004, 7996, 7998, 8000, 8003, 7607, 7603, fatta eccezione per il mappale 7944 e a garanzia di credito per originari € 1.600.000,00 stando a quanto riportato nel Certificato Notarile gravante sui mappali 7621, 7624, 7627.

- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE** dell'importo di € 35.000,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 15.4.2015 ai nr. 4748/709, a favore della Soc. Arcobaleno s.r.l. con sede a Lodi e con domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Marsala n. 26, presso l'Avv. Silvia Bassanetti, a garanzia di debito dell'importo originario di € 20.707,65, stando a quanto riportato nel Certificato Notarile gravante sui mappali 8004, 7996, 7998, 8000, 8003, 7607, 7603 e 7621, 7624, 7627 fatta eccezione per il mappale 7944.
- 3) Come riportato nel Certificato Notarile del 19.5.2016 (Allegato 9) risulta inoltre **SENTENZA DI FALLIMENTO** trascritta a Varese il 9.02.1979 ai nr. 1424/1221, a carico del suddetto signor Taglioretti Annibale, relativamente alla quale fu ordinata la cancellazione con decreto di chiusura del Fallimento n. 3595 del Tribunale di Busto Arsizio in data 25 febbraio 1995, numero 872 Cronologico.

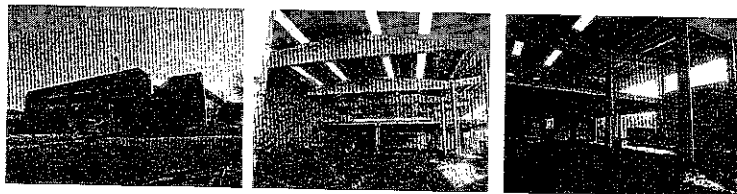


3.5 DISPONIBILITÀ

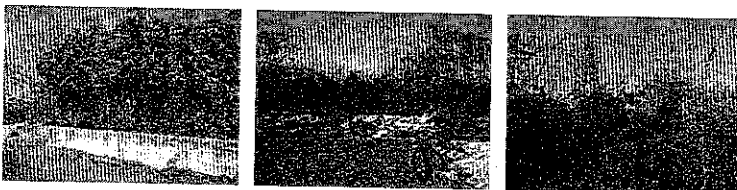
Alla data del sopralluogo tenutosi il 19/01/2016, gli immobili risultavano liberi da persone o attività, gli immobili risultano in fase di costruzione e in stato di abbandono.

Tutte le particelle elencate al precedente paragrafo (3.1) sono al 100% di proprietà del FALLIMENTO IMMOBILIARE PINI s.r.l.

Lotto A

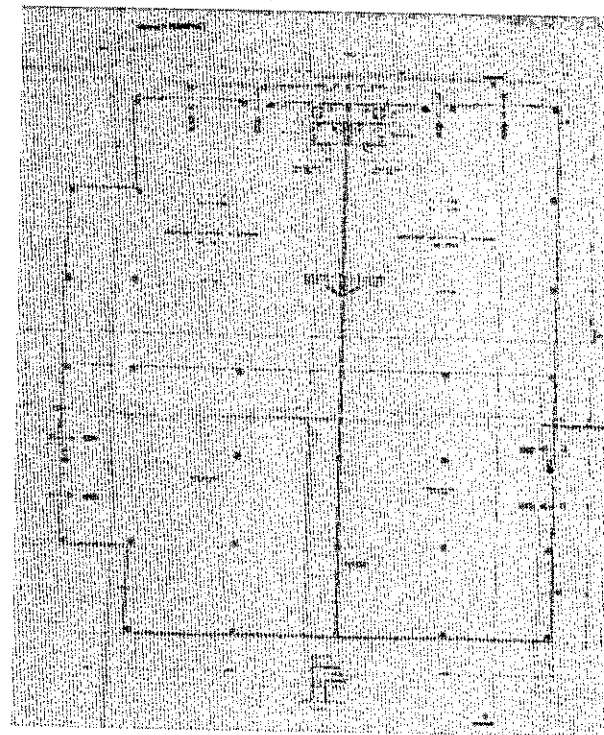


Terreni A1



suddivisione degli spazi interni e per la costituzione dei blocchi riservati ai servizi igienici. L'edificio risulta privo di serramenti interni ed esterni.

Le opere previste per le aree esterne destinate a parcheggio, spazi di manovra, verde pubblico e privato, non sono state compiute.



Planimetria da titolo edilizio

Il capannone oggetto di valutazione è stato progettato per ospitare due attività separate. In ognuna delle due porzioni di fabbricata era prevista la realizzazione di una scala e un soppalco.

L'altezza complessiva interna è di circa 7 metri.

Sono previsti serramenti a nastro e portoni industriali al piano terra.

4 DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto A - A1

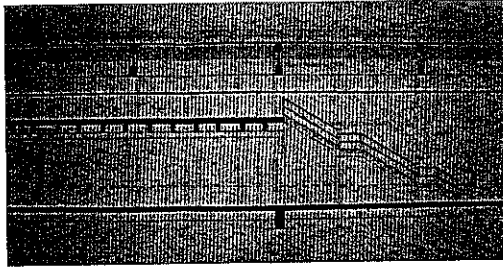
Oggetto della presente è il lotto A-A1 composto da un capannone con area di pertinenza alcuni appezzamenti di terreno.

Il capannone, di forma quadrata, è stato realizzato con una struttura prefabbricata di tipo industriale, collocata su di un'area in parte urbanizzata piuttosto pianeggiante, circondata da aree scoperte.

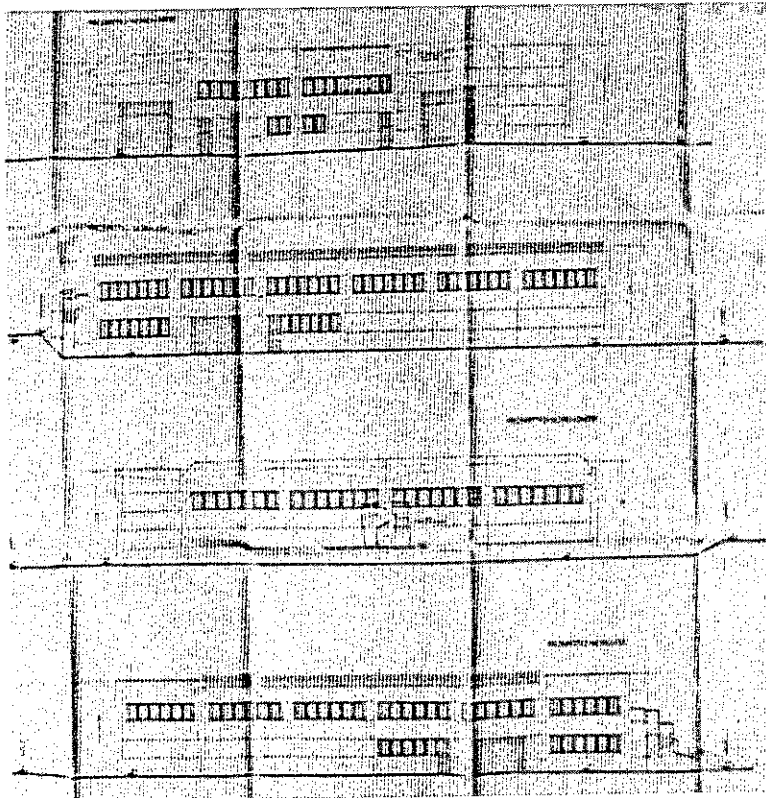
Il lotto che racchiude il capannone è delimitato da un muretto basso in cemento sul quale era previsto il montaggio del grigliato (come da autorizzazioni presentate presso gli uffici tecnici comunali).

Le opere circostanti relative all'urbanizzazione primaria sono state interamente realizzate ma non si è proceduto al collaudo finale, come da informazioni reperite presso il Comune.

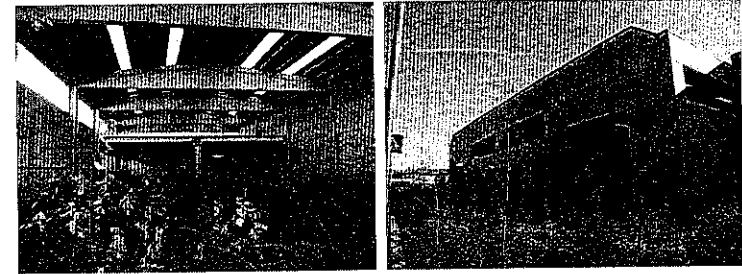
La costruzione è compiuta all'esterno riguardo l'aspetto volumetrico, mentre internamente è stato posato il soppalco senza scala di collegamento e alcuni tavolati realizzati per la



Sezione da titolo edilizio



Prospetto da titolo edilizio



Le aree a verde sono abbandonate e coperte di vegetazione di varia specie.

Lo stato di conservazione dei luoghi è piuttosto decadente ed è evidente la condizione di degrado dovuta all'abbandono, sia per quanto riguarda i manufatti edilizi che per gli appezzamenti di terreno. La mancanza dei serramenti e delle pavimentazioni ha consentito alle intemperie di imbrattare e danneggiare le superfici a vista delle strutture. Sono presenti evidenti percolazioni dovute alle intemperie, su gran parte delle superfici verticali.

L'abbandono delle strutture aperte ha permesso l'ingresso degli intrusi e il deposito di rifiuti. Le aree esterne oltre ad essere ricettacolo di immondizia, sono invase dalle sterpaglie e da una vegetazione che si presenta priva di cura da diverso tempo.

La cabina di trasformazione elettrica si trova nel lotto B.

Le caratteristiche tecniche principali dell'immobile vengono di seguito descritte:

| | |
|------------------|--|
| Struttura | Gli elementi strutturali, quali pilastri, travi, tamponamenti esterni e orizzontamenti, sono in conglomerato cementizio armato prefabbricato. La posa degli elementi è stata eseguita per assemblamento. L'interpiano, corrispondente al soppalco del piano primo destinato a laboratorio, è realizzato con la medesima struttura. |
| Fondazioni | Data la struttura portante, è facile supporre che le fondazioni siano state eseguite in modo puntuale, costituite da plinti interrati. |
| Divisori interni | La divisione interna tra le campate è realizzata in blocchetti di cemento. I tavolati relativi alla creazione dei servizi igienici sono realizzati in materiale misto laterizio e blocchetti. |
| Copertura | La copertura è realizzata con lastre in lamiera grecata e lucernari piani di forma rettangolare. |

L'appezzamento di terreno individuato con A1 è composto da tre particelle catastali per una superficie complessiva di circa 1.080 mq. Sono aree che l'originario piano di lottizzazione indicava come parcheggi privati ad uso pubblico.

Il lotto A1 è separato dal capannone del lotto A, ma fa parte della proprietà del Fallimento Immobiliare Pini.

Si tratta di aree abbandonate che dovranno essere sistemate per accogliere i parcheggi privati.

5 URBANISTICA

5.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

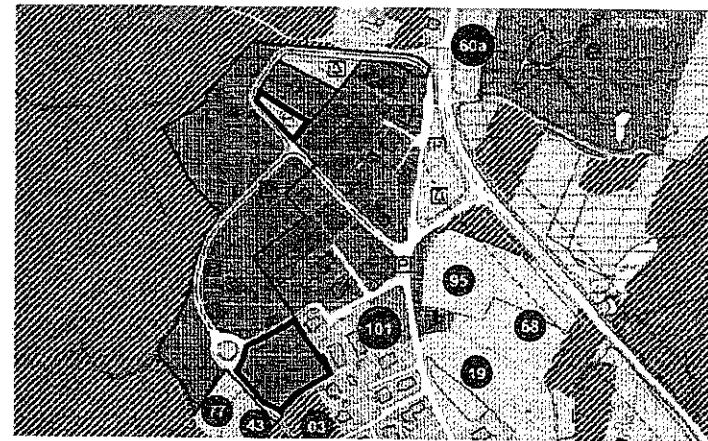
Il Piano Regolatore Generale del comune di Caronno Varesino è stato approvato, con deliberazione della G.R.L. n. 18883 del 30.09.2004. Al momento dell'approvazione del Piano di Lottizzazione che ha portato all'edificazione dell'area in oggetto, lo strumento era ancora vigente.

Il Piano Attuativo di via Piave-via Morandi, che ha prodotto il P.L. in variante al PRG, era stato adottato il 14.02.2007 con delibera del C.C. n.3, depositata al protocollo comunale il 09.05.2007 al n. 4120. (Allegato 3 – pagina 2 dell'Allegato "B" della Convenzione)

Le opere circostanti relative all'urbanizzazione primaria sono state interamente realizzate ma non si è proceduto al collaudo finale, come da informazioni reperite presso il Comune. La mancata realizzazione della strada comunale prevista nel piano di lottizzazione, penalizza il grado di accessibilità del complesso immobiliare, soprattutto in funzione dei servizi di trasporto, carico e scarico delle attività che ipoteticamente dovessero insediarsi.

LOTTO A-A1

Il Lotto A a cui appartengono gli immobili oggetto di stima ricadeva nella zona denominata "Zona D2-produttiva con obbligo di Piano Attuativo". Gli interventi consentiti erano disciplinati dalle NTA all'art. 39 (Allegato 10)



| | |
|--|--|
| | Zona B2 – Completamento rado (art. 35 N.T.A.) |
| | Zona D2 – Zona produttiva mista (art. 39 N.T.A.) |
| | Zona di ristrutturazione stradale (art. 55, comma 2, N.T.A.) |
| | Zona E2 – zona a verde naturale – boschiva (art. 48 N.T.A.) |
| | Parcheggi (per l'industria) |

5.2 CONVENZIONE URBANISTICA

La convenzione urbanistica a corredo del piano di lottizzazione è stata firmata da:

- 1) Comune di Caronno Varesino
- 2) Immobiliare Pini con una porzione di proprietà che rappresentava l'85,791%
- 3) Tekno MP con una porzione di proprietà che rappresentava il 14,209 %
- 4) Leasint S.p.A. Società di leasing per la proprietà di Tekno MP

Vedi Tavola generale allegato 15

La convenzione è stata sottoscritta in data 28.04.2008 e registrata in data 07.05.2008 al n. 12113, prescrive che venga redatto un Piano di Lottizzazione Industriale, assoggettato a procedura di approvazione comunale. (Allegato 2 e 3)

I parametri della convenzione sono i seguenti:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Indice di edificabilità fondiaria If | = 0.6 mq/mq Sf |
| Rapporto di copertura RC | = 40% Sf |

| | |
|---------------------------|--|
| Parcheeggio Sp | = come art.13 n.t.a |
| Altezza Massima H max | = 8,50 mt |
| Verde Sv | = 20% Sf |
| Distanza da confini DC | = minimo 5 mt .- 0.00 in caso di costruzione in aderenza |
| Distanza da fabbricati Df | = minimo 10 mt .-0.00 in caso di costruzione in aderenza |
| Distanza dalle strade Ds | = 10 mt Salvo continuazione allineamenti esistenti, inferiori ai minimi suddetti, in caso di costruzione in aderenza ad edifici preesistenti |

Le superfici di edificabilità massima ammesse, definite nella relazione allegata al Piano di Lottizzazione sono così calcolate:

- Superficie di P.A.: mq.37.767,53
- Superficie Fondiaria: mq. 27.211,63
- Superficie Coperta: mq. 11.973,12
- Superficie Lorda di Pavimento: mq. 16.326,9

Tale Convenzione riporta l'obbligo di ultimazione degli edifici entro 10 anni (2018) dalla stipula.

Alla firma della Convenzione vengono contestualmente cedute gratuitamente le aree con destinazione ad uso pubblico, ma non avendo il Comune interesse ad acquisirle nella totalità, in parte ne richiede la monetizzazione al momento della stipula della Convenzione stessa. Per la restante porzione di aree ove siano previste le opere di urbanizzazione primaria, si stipula che la realizzazione e gli oneri siano integralmente a carico dei lottizzanti (come espressamente descritto agli art. 3 e 4 della Convenzione)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n.14/2008 del 22.04.2008, allegato alla Convenzione, indica quali siano i mappali destinati a "Strada Urbana su Tracciato di Progetto" e quali destinati a "Standard di Progetto".

Dall'esame della documentazione pervenuta, in particolare dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caronno Varesino in data 06.04.2016 riporta che le seguenti particelle qui di seguito elencate risultano caratterizzate dalle seguenti destinazioni urbanistiche (allegato 8):

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| Lotto A - A1 | | |
| Foglio 904, Particella n. 8004 | Piani attuativi in itinere (rif. Art. 2.3.8 norme tecniche del Piano delle Regole del PGG | |
| Foglio 904, Particella n. 7607 | | |
| Foglio 904, Particella n. 7603 | | |
| Foglio 901, Particella n. 7621 | | |

| | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| Foglio 901, Particella n. 7624 | | |
| Foglio 901, Particella n. 7627 | | |
| Foglio 904, Particella n. 7998 | Sede stradale e interventi del sistema viario | Vedi allegato 14 |
| Foglio 904, Particella n. 7994 | | |
| Foglio 904, Particella n. 8000 | | |
| Foglio 904, Particella n. 7996 | Sede stradale | Vedi allegato 14 |
| Foglio 904, Particella n. 8003 | Tessuto urbano consolidato residenziale denso | |

Nel C.D.U. viene anche riportato quanto segue "L'eventuale potenzialità edificatoria è subordinata al rilievo topografico delle superfici reali e alla verifica circa l'esistenza di vincoli di pertinenza di inedificabilità che fossero gravanti sul Lotto; inoltre nella verifica dell'indice di edificabilità dovranno essere comprese anche eventuali pre-esistenze". (Allegato 8).

È bene precisare che gli immobili non ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004 Parte III e s.m.i. pertanto, per l'esecuzione di interventi che alterano l'aspetto esteriore, non è necessaria la preventiva acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica prevista all'articolo 146 del medesimo decreto.

5.3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE - INDICI URBANISTICI (Allegato 2)

L'esame della documentazione grafica allegata al Piano di Lottizzazione evidenzia che le particelle catastali n.7994,7996, 7998,8000, 8003 (a sud) sono esterne al tracciato del piano attuativo.

Riguardo la viabilità immediatamente circostante, le strade e la rotonda previste nel piano di lottizzazione sono state in larga misura realizzate, a meno di una strada che il comune non aveva interesse a realizzare, e così anche la segnaletica relativa. L'accesso al fabbricato è consentito dalla sola via Morandi, direttamente collegata a via Piave (SP 20), che conduce alla rotonda sulla quale affaccia il capannone. L'illuminazione pubblica è presente solo in prossimità della rotonda sulla quale affaccia l'edificio.

6 EDILIZIA

6.1 TITOLI EDILIZI (ALLEGATI 4)

La prima richiesta di autorizzazione pervenuta al Comune nell'ambito del Piano di Lottizzazione è la Domanda di Permesso di Costruire n. 27 del 23.09.2008, inerente la

realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

La costruzione ex-novo del capannone risale all'anno 2009, anno nel quale sono state presentate le richieste di autorizzazione edilizia tramite Denuncia di Inizio Attività:

- DIA n. 38/09 del 23.06.2009- Lotto A
- DIA n. 37/09 del 23.06.2009- Lotto B
- DIA n. 36/09 del 23.06.2009- Lotto C
- DIA n. 82/09 del 03.12.2009- Recinzioni Lotti A-B-C
- DIA n. 21/11 del 15.09.2011- Cabina Enel

Tali richieste riguardavano la costruzione di tre capannoni industriali prefabbricati (Lotti A-B-C), con attività da destinarsi, e di tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nella convenzione stipulata con il Comune, realizzate e mai collaudate.

Successivamente, a completamento delle opere iniziate, sono state presentate nuove richieste di autorizzazione relative ai lotti ed alle recinzioni degli stessi, alcune in variante alle DIA originarie:

- DIA n. 26/11 del 09.11.2011- variante al PdC n. 27 del 23.10.09 verifica se riguarda tutti e 3 i L
- SCIA n. 23/11 del 28.10.2011 verifica se riguarda tutti e 3 i L
- DIA n.02/2012 del 09.01.2012 verifica se riguarda tutti e 3 i L
- DIA n.85/12 del 06.08.2012
- DIA n.84/12 del 06.08.2012
- DIA n.83/12 del 06.08.2012
- DIA n.31/13 del 13.03.2013
- CEA n.49/13 del 13.05.2013 verifica se riguarda tutti e 3 i L

La DIA 85 84 83 del 2012 consistevano nella richiesta di completamento dei capannoni e quindi in un rinnovo delle autorizzazioni originarie. Rispetto a queste ultime autorizzazioni, i lavori avrebbero dovuto completarsi entro i tre anni dalla comunicazione di inizio lavori, pertanto quelle che portano la data del 2012 sono scadute, mentre quelle del 2013 scadranno a breve.

Per poter riattivare l'iter amministrativo di completamento edilizio, è necessario presentare nuovamente le istanze per "Opere di completamento" tramite DIA.

6.2 Conformità edilizia

Al momento della stesura della presente relazione l'immobile è dichiarato in corso di costruzione. Dal punto di vista esterno l'immobile corrisponde agli elaborati grafici presentati in Comune, mentre non avendo terminato la distribuzione interna non è possibile

verificare la conformità.

A seguito del sopralluogo tenutosi il 19.01.2016 si è potuto verificare che lo stato reale dei luoghi mostra l'edificio ancora in fase di ultimazione. Attualmente risultano costruiti l'involucro esterno prefabbricato, il soppalco, la copertura e alcuni tavolati interni al piano terra. Conseguentemente, non si possono avere riscontri certi sulla documentazione edilizia e catastale che al momento è solo parzialmente verificata. L'immobile pertanto risulta censito al Catasto Fabbricati come categoria "in corso di costruzione", con la sola eccezione della cabina elettrica alla quale è stata attribuita la categoria D/1.

Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune per il compimento dell'iter amministrativo che si concluda con l'emissione del certificato di agibilità, attualmente risulta carente delle seguente documentazione:

1) Prima della ripresa lavori

- DIA di completamento opere edilizie ed impiantistiche
- Richiesta di collaudo opere di urbanizzazione primaria

2) Dopo la fine lavori

- Verifica della necessità di un adeguamento alla normativa antisismica chiedere al prefabbricatore se necessario
- Verifica dei requisiti acustici secondo la normativa vigente
- Verifica dei requisiti di isolamento termico rispetto alla normativa vigente
- Richiesta certificati di collaudo statico delle strutture
- Accatastamenti delle unità immobiliari
- Vincolo di asservimento delle aree fondiarie di pertinenza agli indici di utilizzazione edilizia (vincolo "non aedificandi" art. 9 della convenzione)
- Richiesta di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura
- Attestato di prestazione energetica (APE) ove previsto

3) Attività insediata

- Dichiarazioni di conformità degli impianti (o certificato di collaudo ove previsto)
- Verifica della necessità o meno di CPI -- a carico del titolare dell'attività

7 CONSISTENZA

7.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico - immobiliare) distingue tra due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

"Capannone industriale: costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere

industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta."

"Capannone tipico: costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente."

L'immobile oggetto di valutazione, una volta terminate le opere che consentiranno l'ottenimento del Certificato di Agibilità, corrisponderanno alla categoria del Capannone Industriale

Per le caratteristiche tipologiche e funzionali, il bene oggetto di stima si connota come "Capannone industriale". Al fine di determinare la superficie commerciale dello stesso, si adottano i seguenti criteri.

- La superficie reale di tutti i luoghi interni del capannone viene considerata senza alcun coefficiente correttivo quindi valutata ai 100%.
- Le superficie reali del piazzale esterno e della cabina elettrica vengono considerate con coefficiente di abbattimento pari al 10%.

Come già riportato nei paragrafi precedenti i lotti di vendita sono stati composti abbinando ad ogni capannone una quota parte degli appezzamenti di terreno di proprietà del fallimento.

Per determinare la consistenza dei capannoni e loro area di pertinenza si è fatto riferimento alla tavole dei titoli edilizi presentate in comune.

Per quanto riguarda le superfici delle aree scoperte di pertinenza, le stesse risultano quale somma delle superficie dei cortili interni che contornano i capannoni e che sui Catasto Terreni risultano graffate alla particella del capannone stesso.

Capannone - Lotto A – Dati dimensionali riportati nei disegni allegati ai titoli edilizi

| | Sup. Reale (mq) | Coefficiente di riduzione | Sup. Commerciale (mq) |
|----------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|
| Sup. capannone | 3.102,09 | 100% | 3.102,09 |

| | | | |
|----------------------------------|----------|-----|----------|
| Parcheggi e spazi di manovra | 1.176,54 | 10% | 117,60 |
| Parcheggio ad uso pubblico | 64,37 | - | 0 |
| Verde | 948,65 | 10% | 94,80 |
| Superficie commerciale del lotto | | | 3.314,40 |

Il lotto A comprende le seguenti particelle: 8004, 7603, 7607, 7994, 7996, 8000, 8003 e 7998.

Le particelle n. 7994-7996-8000-8003, adiacenti al Lotto A, risultano esterne al piano di lottizzazione, ma sono gravate dalla servitù di passo carraio e pedonale in favore dei mappali adiacenti, tali particelle sono state promesse in cessione al Comune (vedi allegato 14). La particella n. 7998 viene indicata come reliitto stradale.

Appezzamenti di terreno – A1

Riguardo gli appezzamenti di terreno compresi nel piano di lottizzazione, le particelle n.7621-7624-7627 sono destinate come da P.L. a parcheggio ad uso pubblico.

Il lotto A1 ha una superficie di 1.080 mq ed è destinato a parcheggio pubblico e comprende le particelle: 7624 e 7627.

8 VALUTAZIONE

8.1 METODO DI STIMA

Gli immobile oggetto di valutazione sono composti da un capannone in fase di costruzione e appezzamenti di terreno.

Il valore di ogni lotto sarà determinata come segue:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Valore di vendita del capannone e relative aree di pertinenza come se l'immobile fosse finito | - | Costo necessari per completare l'opera e le eventuali opere di urbanizzazione | = | Valore del bene nello stato in cui si trova comprensivo delle particelle abbinata |
|---|---|---|---|---|

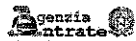
Le particelle abbinata: Lotti A1, B1 e C1 sono considerato prive di valore in quanto non sono collocato in prossimità' dei capannoni e sono prive di capacità edificatoria. Le particelle promesse in cessione gratuita al comune saranno considerate prive di valore.

8.2 DETERMINAZIONE DI VALORE DI MERCATO DEI CAPANNONI COME SE FOSSERO FINITI

Per la determinazione di tale valore si adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare nonché della società TEMA della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso. I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i capannoni:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: CARONNO VARESE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

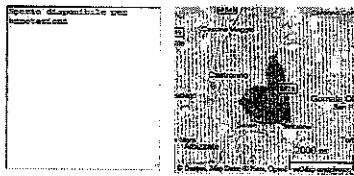
Codice zona: D1

Micromercato: 1

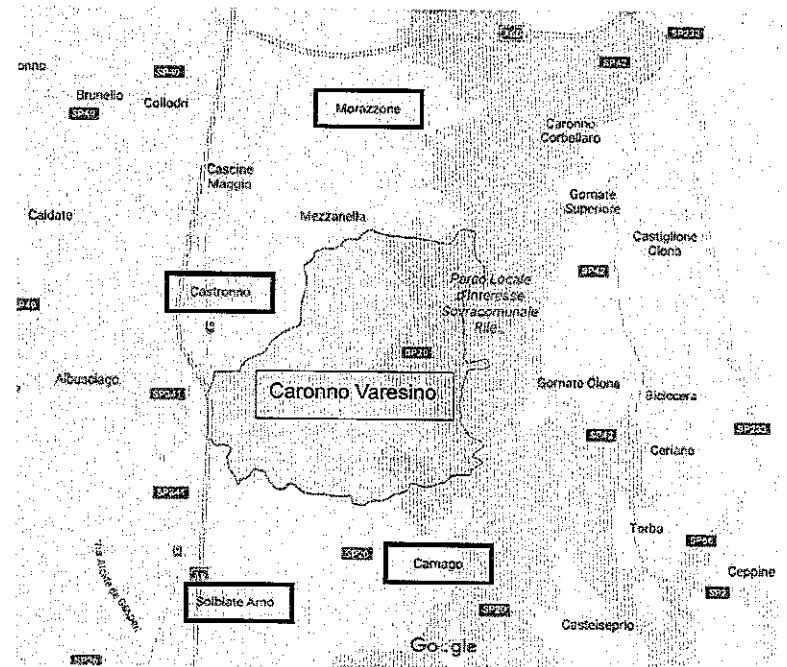
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato costruttivo | Valore mercato (€/mq) | | Superficie (mq) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (mq) |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|------|-----------------|--------------------------------|------|-----------------|
| | | Min. | Max. | | Min. | Max. | |
| Capannoni industriali | Normale | 400 | 500 | L | 1,5 | 2,5 | L |
| Laboratori | Normale | 380 | 500 | L | 1,5 | 2,4 | L |



Il Borsino immobiliare non riporta dati relativi al comune di Caronno varesino. Per avere dei dati di confronto sono stati esaminati i valori di vendita dei capannoni nei comuni limitrofi. Vedi allegati 16.



| Comune | Tipologie capannone | Min €/mq | Max €/mq |
|---------------|------------------------------|------------|--------------|
| Solbiate Arno | Capannone industriale | 238 | 337 |
| Morazzone | Capannone industriale | 334 | 449 |
| Camago | Capannone industriale | 238 | 334 |
| Castronno | Capannone industriale | 238 | 334 |
| Media | Capannone industriale | 262 | 363,5 |

| | | | |
|---------------|------------------|--------------|--------------|
| Solbiate Arno | Capannone tipico | 273 | 378 |
| Morazzone | Capannone tipico | 299 | 405 |
| Camago | Capannone tipico | 273 | 378 |
| Castronno | Capannone tipico | 273 | 378 |
| Media | | 279,5 | 384,8 |

In considerazione che per la valutazione i capannoni sono da considerarsi finiti e nuovi la valutazione della stima di vendita sarà basata su 480 €/mq per il capannone industriale e per il capannone tipico.

Il valore di vendita del capannone e area di pertinenza è quindi di:

| | Superficie commerciale (mq) | Valore €/mq | Totale € |
|---------|-----------------------------|-------------|--------------|
| Lotto A | 3.314,40 | 480 €/mq | 1.590.912,00 |

8.3 VALUTAZIONE DELLE OPERE MANCANTI PER COMPLETARE I CAPANNONI

A seguito del sopralluogo sono state visitate le tre unità. I capannoni, come descritto in precedenza, non sono finiti.

Per poter determinare il valore dell'unità nello stato in cui si trova si è proceduta alla definizione del valore dell'unità come se fosse finita sottraendo il valore delle opere mancanti e degli eventuali costi accessori per finire le opere.

Facendo riferimento alla pubblicazione del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano "Prezzi delle tipologie edilizie del 2014", in particolare alla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza relativa alla tipologia "E4 Edilizia industriale – capannone con copertura a doppia pendenza – vedi Allegato 12

Per ogni categoria di lavorazione è stata valutata la percentuale di opere eseguite che risulta pari a 47,55% del valore complessivo dell'opera. Di conseguenza manca il 52,45 % per terminare la costruzione.

| | Descrizione lavorazione | Incidenza singola lavorazione su importo dell'opera | | Avanzamento dei lavori verificato a seguito del sopralluogo | = | Percentuale lavorazione eseguite |
|----|---|---|---|---|---|----------------------------------|
| 1 | Scavi e riporti | 5,15% | x | 85,00% | = | 4,38% |
| 2 | Fondazioni | 6,03% | x | 100,00% | = | 6,03% |
| 3 | Pavimento | 9,00% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 4 | Fognature | 6,35% | x | 5,00% | = | 0,32% |
| 5 | Struttura | 27,90% | x | 90,00% | = | 25,11% |
| 6 | Pannelli | 18,72% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 7 | Copertura | 11,71% | x | 100,00% | = | 11,71% |
| 8 | Serramenti | 3,51% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 9 | Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza) | 0,22% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 10 | Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza) | 7,46% | x | 0,00% | = | 0,00% |

| | | | | | | |
|----|---|---------|---|----------------------------|---|--------|
| 11 | Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza) | 1,24% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 12 | Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza) | 2,72% | | 0,00% | | 0,00% |
| | | 100,00% | | | | 47,55% |
| | | | | Percentuale opere mancanti | | 52,46% |

La stessa scheda riporta che il costo di costruzione medio per capannoni con un'altezza maggiore di 6.50 ml è di 382 €/mq.

| | Costo di costruzione | Valore delle opere mancanti |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Lotto A | 3.102,09 mq x 382 €/mq x 52,46% = | 621.650 € |

8.4 VALUTAZIONE DELLE OPERE RIGUARDANTI GLI APPEZZAMENTI DI TERRENO

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno abbinato al lotto A e individuati con A1 i lavori di riqualificazione dell'appezzamento di terreno è valutato in

| | Costo per la qualificazione | Valore delle opere mancanti |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| Lotto A1 | 36 €/mq x 1.080 mq | 38.880 € |

8.5 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La crisi economica degli ultimi anni ha avuto un notevole impatto sul mercato immobiliare soprattutto sul mercato degli immobili d'impresa. Da più fonti si percepisce che l'offerta di capannoni supera la domanda, i tempi di vendita si sono allungati e di conseguenza anche i prezzi si sono ridotti.

Questa percezione viene confermata dal documento "1° osservatorio Città metropolitana – investire sul territorio – mercato degli immobili di impresa, cantiere infrastrutturali e dinamiche del sistema produttivo nei territori della città metropolitana di Milano" edito Assolombarda, Camera di Commercio, Tema – Territori Mercato e Ambiente in collaborazione con i maggiori centri studi immobiliari nazionali, pubblicato a Marzo 2015 (periodo corrispondente ai prezzi pubblicati dall'OMI e riportati nel prossimo capitolo).

Lo studio, nel capitolo dedicato al mercato dei capannoni descrive le dinamiche del mercato degli immobili d'impresa. In allegato lo stralcio del documento (Allegato 13).

In sintesi vengono individuati i seguenti trend:

- 1) Eccesso di offerta e contrazione della domanda
- 2) Tempi di vendita allungati
- 3) Domanda maggiore per capannoni di piccole dimensioni: tra i 200 e i 500 mq

- 4) Lo spazio dedicato agli uffici occupa un piccola parte rispetto alla superficie complessiva dell'immobile
- 5) Molta importanza è data alla presenza di aree scoperte dedicate al carico/scarico delle merci
- 6) Il numero degli immobili di media grandi dimensioni offerti è in aumento e i proprietari si vedono costretti a rivedere i prezzi al ribasso. Gli sconti di prezzo si aggirano attorno il 20% per immobili con superfici tra 500-2.000 e del 25-30% per gli immobili con superfici superiori ai 2.000 mq.

8.6 VALUTAZIONE

A seguito di quanto sopra riportato in modo dettagliata risulta che per il lotto A-A1:

| | |
|--|----------------|
| Il valore del capannone se fosse finito sarebbe | 1.590.912,00 € |
| Valore delle opere mancanti per finire il capannone | - 621.650,00 € |
| Valore degli appezzamenti di terreni | 0,00 € |
| Lavori necessari per sistemare gli appezzamenti di terreno come da convenzione urbanistica | - 38.880,00 € |
| Totale | 930.382,00 € |

In considerazione che

1. La posizione del capannone non è ottimale in quanto non è ben accessibile
2. E' necessario terminare i lavori ed avviare le procedure edilizie
3. Il manufatto esistente dovrà essere verificato ed eventualmente ripristinato
4. L'andamento del mercato dei capannoni non è positivo

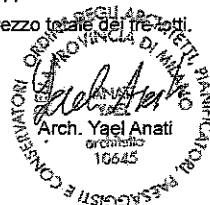
Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 20%:

€ 930.382 - 20% = € 744.305,60 €

Il valore a corpo del bene risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di € **744.000 (euro settecentoquarantaquattromila/00)**.

E' opportuno considerare che nel caso ci fosse un acquirente, disposto ad acquistare tutta la proprietà del fallimento composta dai tre lotti e gli appezzamenti di terreno sarebbe opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 15% sul prezzo totale dei tre lotti.

Milano, 28 Ottobre 2016



9. ELENCO ALLEGATI

- 1 Atti di compravendita
- 2.1 Relazione Tecnico Illustrativa Piano di Lottizzazione dep. 06.06.2007
- 2.2 Planimetria Piano di Lottizzazione
- 3 Convenzione URBANISTICA
- 4.1 Permesso di Costruire opere urbanizzazione primaria
- 4.2 DIA per nuove costruzioni
- 4.3 Pagamenti oneri di urbanizzazione secondaria
- 4.4 DIA di completamento
- 5 Visure storiche per immobile e per soggetto
- 6 Elaborato planimetrico
- 7 Estratti di mappa
- 8 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 9 Certificato Notarile e lettera notaio
- 10 Estratto NTA del PRG
- 11 Estratto Piano delle Regole del PGT
- 12 Pubblicazione Collegio Ingegneri e Architetti Prezzi delle tipologie edilizie del 2014
- 13 Osservatorio Città Metropolitana
- 14 Dichiarazione unilaterale per la cessione gratuita di area 12/9/2012 rep- 6983
- 15 Tavola generale
- 16 Borsino immobiliare zone limitrofe

**Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE**

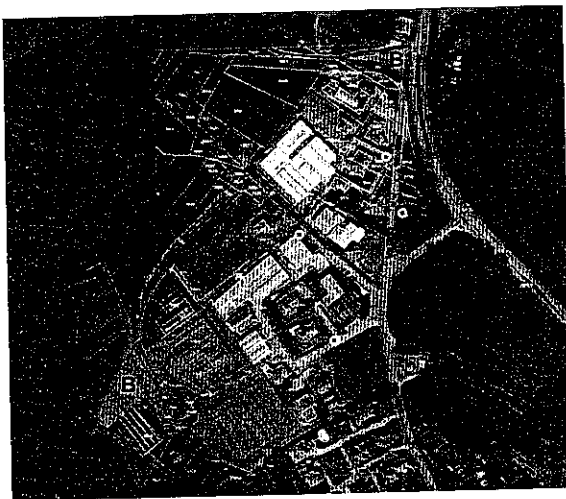
Fallimento IMMOBILIARE PINI SRL

N° Gen. Rep. 560/2015

Giudice Delegato:
Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

Curatore Fallimentare:
Dott. Roberto Marchi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Compendio Immobiliare
via Piave/via Morandi – Caronno Varesino
Lotto B



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157
Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano
Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741
Email: yael@valenati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

| INDICE | |
|--------|--|
| 1 | PREMESSA pag. 3 |
| 2 | OGGETTO DI STIMA pag. 3 |
| | 2.1 Inquadramento generale pag. 3 |
| | 2.2 Ubicazione e accessibilità pag. 4 |
| | 2.3 Descrizione del territorio circostante pag. 4 |
| 3 | IDENTIFICAZIONE DEI BENI pag. 7 |
| | 3.1 Identificazione catastale dei beni pag. 8 |
| | 3.2 Attuali e precedenti proprietari pag. 9 |
| | 3.3 Servitù e vincoli pag. 16 |
| | 3.4 Gravami e ipoteche peri i tre lotti: A-A1, B-B1, C-C1 pag. 17 |
| | 3.5 Disponibilità pag. 18 |
| 4 | DESCRIZIONE DEL BENE pag. 19 |
| 5 | URBANISTICA pag. 23 |
| | 5.1 Strumento urbanistico vigente pag. 23 |
| | 5.2 Convenzione urbanistica pag. 23 |
| | 5.3 Piano di Lottizzazione – Indici urbanistici pag. 25 |
| 6 | EDILIZIA pag. 25 |
| | 6.1 Titoli edilizi pag. 25 |
| | 6.2 Conformità edilizia pag. 26 |
| 7 | CONSISTENZA pag. 27 |
| | 7.1 Modalità di calcolo delle consistenze pag. 27 |
| 8 | VALUTAZIONE pag. 29 |
| | 8.1 Metodo di stima pag. 29 |
| | 8.2 Determinazione di valore di mercato dei capannoni come se fossero finiti pag. 29 |
| | 8.3 Valutazione delle opere mancanti per completare i capannoni pag. 31 |
| | 8.4 Andamento del mercato immobiliare pag. 32 |
| | 8.5 Valutazione pag. 33 |
| 9 | ELENCO ALLEGATI pag. 35 |

1 PERMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Simonetta Bruno, in data 30 novembre 2015 il curatore Dott. Roberto Marchi, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita IMMOBILIARE PINI SRL con sede in Milano via Carducci 16, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 560/2015.

2 OGGETTO DI STIMA

2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

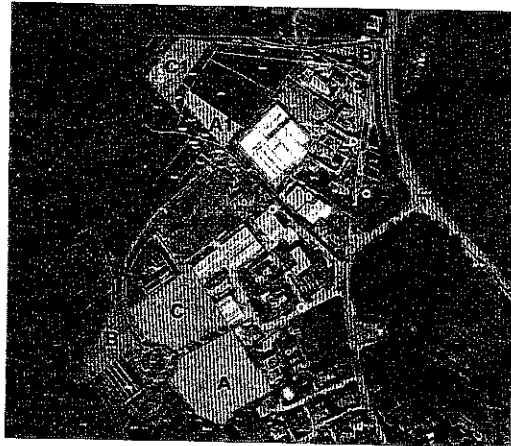
Il compendio immobiliare del Fallimento Pini è composto da tre capannoni in fase di costruzione e loro aree di pertinenza oltre che alcuni appezzamenti di terreni.

Per facilitare la vendita dei capannoni è stato ritenuto opportuno dividere il compendio immobiliare in tre lotti separati composti ognuno da un capannone e una parte degli appezzamenti. La prima parte della relazione peritale riguarda tutto il compendio immobiliare mentre la seconda è dedicata ad ogni lotto. Nella prima parte è indicato in grassetto il lotto oggetto di perizia.

L'immagine seguente rappresenta il compendio:

Lotti A, B e C – capannoni con aree di pertinenza

Lotti A1, B1 C1 – appezzamenti di terreno abbinati ai lotti principali



Il 24 aprile 2008 l'Immobiliare Pini acquista i terreni, mediante 11 atti di acquisto diversi, sui quali successivamente verranno costruiti i capannoni.

Il 28 aprile 2008, quattro giorni dopo, a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione, firma la Convenzione Urbanistica con il Comune di Caronno Varesino.

Ad Agosto 2012 vengono presentate le DIA per la costruzione dei capannoni oggetti di valutazione. La realizzazione dei Capannoni non è ancora terminata.

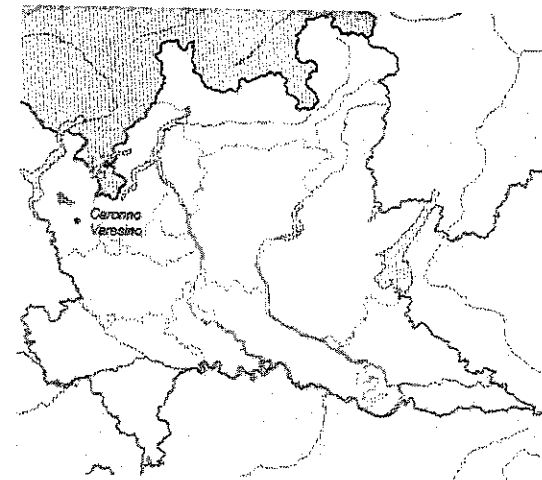
La presente relazione peritale riguarda il lotto B e gli appezzamenti di terreno indicati con B1

2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il bene oggetto della presente stima, fa parte della proprietà del Fallimento ed è situato nel Comune di Caronno Varesino (VA) tra via Piave e via Morandi.

2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Il Comune nel quale è inserito il bene è Caronno Varesino, nella provincia lombarda di Varese.



Il Comune di Caronno Varesino dista circa 10 Km dal centro di Varese e 15 km da Gallarate. La popolazione di questo piccolo comune conta circa 5.000 abitanti, il territorio si estende

per quasi 6 km² circa.

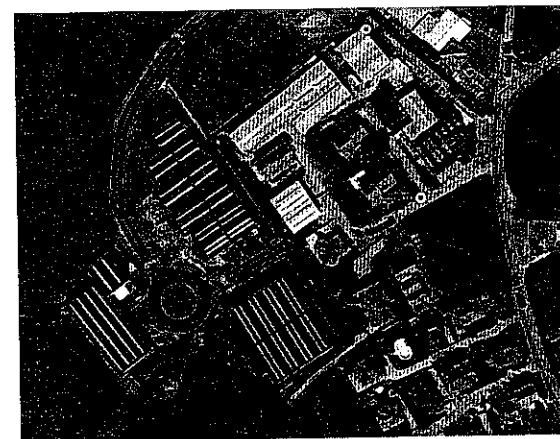
Dal punto di vista territoriale si estende sulla dorsale collinare compresa tra le valli dei torrenti Tenore ad est e Scirona/Amo ad ovest. Presenta una morfologia del territorio prevalentemente collinare, l'andamento altimetrico è estremamente variabile e si assesta mediamente intorno ad una quota di 350/370 ml sul livello del mare.

Gli immobili sono ubicati tra gli assi stradali di via Piave e via Morandi che ne consentono l'accesso, in prossimità della SP 20 denominata via Varese, a circa 2 Km dal centro. Il paese è raggiungibile attraverso la rete stradale dall'autostrada A8 Milano-Varese, direzione "Laghi" prendendo l'uscita di Castronno. E' ben accessibile e la viabilità risulta agevole anche per il trasporto merci con mezzi pesanti.



Nelle immediate vicinanze, sul lato opposto alla SP 20 si trova un luogo di interesse sovracomunale, il Parco Rile Tenore Olona (RTO). E' un'area protetta di 25 Km quadrati, caratterizzata da una rete ecologica e monumentale, con una pista ciclabile che la percorre da Castiglione Olona a Castellanza.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Castronno distante circa 3 Km, servita dai treni suburbani diretti che fanno capo alle stazioni di interscambio Treviglio e Varese, sulla tratta Porto Ceresio-Milano.



Il complesso è raggiungibile dalla rete stradale sul lato nord-est, ma non sul lato ovest che si trova a confine con un'area boschiva priva di infrastrutture per la mobilità, mentre sul lato Sud si trova a confine con la via Aldo Moro dalla quale al momento non è possibile accedervi in quanto strada senza uscita dedicata ad accesso residenziale. E' inoltre raggiungibile con mezzi privati in un breve lasso di tempo dall'aeroporto di Milano-Malpensa, in quanto dista circa 30Km.

Il bene oggetto di stima si colloca alla periferia nord del comune, in un'area suburbana sviluppata a bassa densità abitativa ed edilizia.

Le aree circostanti sono caratterizzate dalla presenza di alcune aziende produttrici e da insediamenti di edilizia residenziale. Le aree verdi ricoprono una porzione di territorio preponderante, rispetto alle altre destinazioni che interessa la strada provinciale SP 20. L'assenza di transito pedonale è dovuta alla posizione marginale degli edifici rispetto al resto dell'abitato ed in particolar modo alla destinazione funzionale; inoltre la zona propone pochissime attrattive commerciali quali: negozi, bar e ristoranti che possano indurre alla frequentazione del luogo.

Nelle vicinanze non sono neppure presenti esercizi di vendita di generi alimentari o prodotti di prima necessità. Nell'area del parco si trova un campeggio, denominato "Società campeggio Lombardo" a circa 7 km di distanza, tra Caronno e Gornate Olona.

Sotto il profilo dei servizi di urbanizzazione primaria, l'area è dotata di strade e parcheggi nonché della rete fognaria, elettrica e di pubblica illuminazione.

Riguardo i servizi di urbanizzazione secondaria di interesse in relazione al bene da valutare, l'area circostante nel raggio di pochi chilometri dal bene oggetto di stima, vanta un numero esiguo di strutture:

A 10 km si trova il Pronto Soccorso più vicino, nella struttura Multisanity Group, nel paese di Lozza.

A meno di 1 km si raggiunge il centro del paese, dove ha sede il municipio con i relativi uffici amministrativi.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima dei beni sono state svolte le seguenti attività ed è stata raccolta la seguente documentazione:

- Sopralluogo tenutosi in data 19 gennaio 2016. Il medesimo ha permesso di visitare completamente i luoghi dei capannoni e delle aree scoperte di pertinenza.
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caronno Varesino, uffici con sede in Piazza Giuseppe Mazzini, 2 tenutosi in data 19 gennaio 2016.

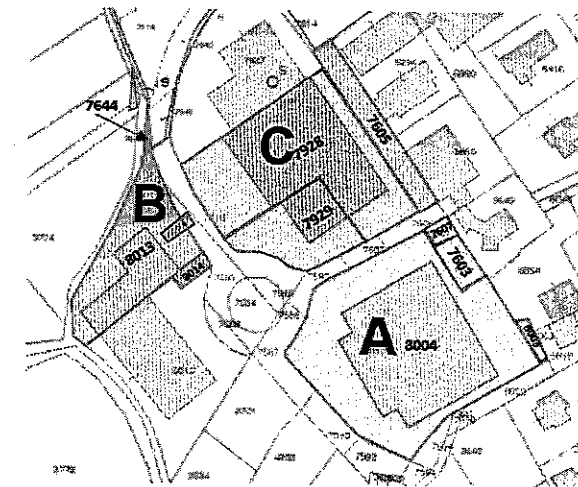
| | |
|---|---|
| Verbale di giuramento | 10/02/2016 |
| Trascrizione del fallimento | Non disponibile |
| Certificato notarile | 19/05/2016 |
| Lettera notaio con riferimento al Certificato Notarile | 21/07/2016 |
| Atti di provenienza | 24/04/2016 |
| Visure catastali | 25/11/2015 |
| Estratti di mappa catastali | 18/01/2016 |
| Convenzione urbanistiche | 24/04/2016 |
| Certificato urbanistici e/o di destinazione urbanistica | 06/04/2016 |
| Titoli edilizi | Accesso agli atti il 19/01/2016 |
| Attestato di Prestazione Energetica (APE) | Non necessari in quanto immobili in costruzione |

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

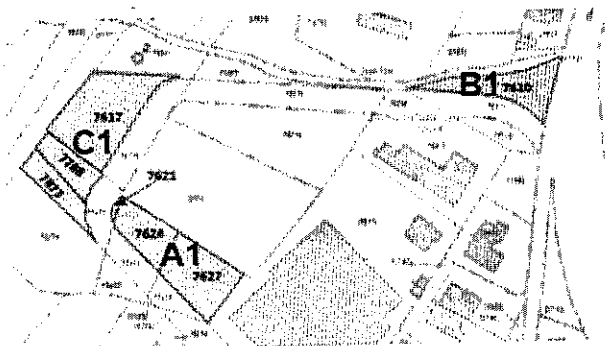
L'immobiliare Pini è attualmente intestataria dei seguenti immobili e terreni classificati come enti urbani (Allegati: 5 visure catastali storiche per immobile e per soggetto – 6 elaborato planimetrico – 7 estratti di mappa)

| LOTTO B: B1 | | | | | | |
|------------------------|------------|-------------------------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|
| Catasto Fabbricati | | | | | | |
| foglio | particella | categoria | classe | consistenza | superficie | rendita |
| 4 | 8013 | in corso di costruzione | | | | |
| 1 | 7644 | area urbana | | 45 mq | | |
| 4 | 8014 | D/1(opificio)cabina elettrica | | | | € 116,00 |
| Apezzamenti terreno B1 | | | | | | |
| foglio | particella | qualità | classe | superficie | Reddito dominicale | reddito agrario |
| 9 | 7610 | bosco ceduo | 2 | 00-05-70 | € 0,74 | € 0,15 |

Lotto B



Appezamenti di Terreno B1



Gli immobili risultano classificati in corso di costruzione.
Per una specifica e corretta individuazione grafica degli immobili e dei terreni annessi si rimanda all'elaborato planimetrico (Allegato 6).

3.2 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario dei capannoni e terreni è la società IMMOBILIARE PINI S.R.L. in fallimento, codice fiscale 05477970965, avente sede in Milano Via Carducci n. 16.

Il fallimento è stato dichiarato con sentenza n. 582/15 emessa il 18.06.2015 dep. 23.06.2015 dal Tribunale di Milano Sezione Fallimentare R.G. 560/2015.

I terreni sui quali sono stati realizzati i fabbricati da ultimare sono stati acquisiti mediante undici atti di vendita separati, i terreni acquisiti con detti atti vengono rappresentati nella seguente planimetria:



La planimetria catastale utilizzata per individuare le particelle acquisite è quella allegata alla Convenzione urbanistica, unica planimetria che riporta le particelle acquisite prima dell'inizio dell'edificazione dei lotti. I numeri indicati in planimetria riportano la numerazione degli undici atti di acquisto (Allegato 1) della seguente tabella:

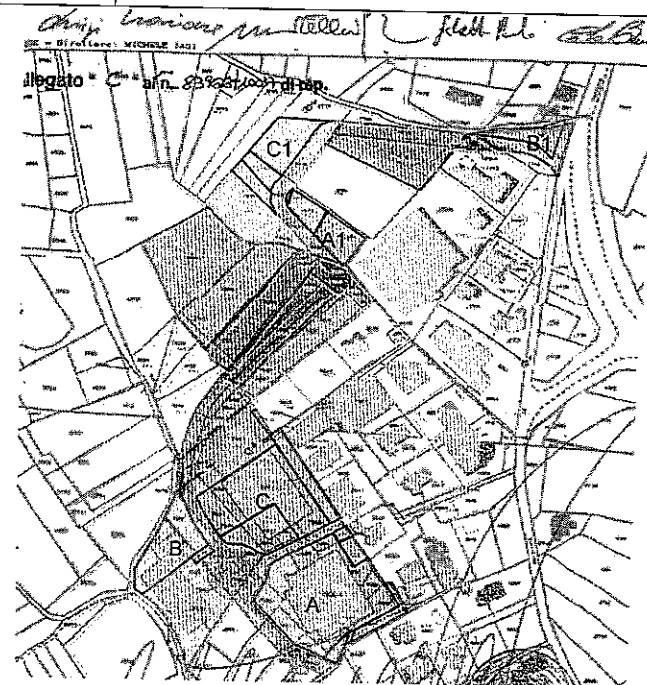
| | |
|----|---|
| 1. | Atto stipulato in data 24.04.2008 a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.958, Raccolta n.10.029. Con esso i coniugi Renato Basso e Angela Tamborini in regime di separazione dei beni, trasferivano alla società Immobiliare Pini s.r.l. Le particelle risultano così censite secondo il Catasto Terreni al foglio 9 particelle n.: 3650, 7602, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607, 7608, 3652, 7599, 7600, 7601, 3659, 3658, 7578, 7579, 7580, 7581, 7654, 7655. |
|----|---|

| | |
|-----|---|
| 2. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.952 Racc. n. 10.023, con il quale la Società "Alisei di Scarpelli Massimo & c. s.n.c." vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 2743, 3685, 3686, 7625, 7626, 7627, 7610, 7611, 7612. |
| 3. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.953 Raccolta n. 10.024, con il quale Cornelio Bardelli, Lucina Bardelli, Federica Bardelli vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 2735, 7582, 7583, 7584, 7622, 7623, 7624. |
| 4. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.954 Raccolta n. 10.025, con il quale Giorgio Bardelli, vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 7585, 7586 (Cabina Enel 7585) |
| 5. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, repertorio n. 83.955 raccolta n. 10.026, con il quale Margherita Bardelli e Maddalena Tappa vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 2596, 2601, 7590, 7591, 7592, 7593, 7594, 7595, 7587, 7588, 7589, 7596, 7597, 7598 |
| 6. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, repertorio n. 83.956 raccolta n. 10.027, con il quale Claudio Brazzelli e Valerio Brazzelli vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 7617, 7618, 7619, 7620, 7621. |
| 7. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.957 Raccolta n. 10.028, con il quale Ester Rosa Castiglioni vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n. 7615, 7616. |
| 8. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.959 Raccolta n. 10.030, con il quale Vittorio Casoli e Maria Ossola vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 2737, 7628, 7629 |
| 9. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, repertorio n. 83.960 raccolta n. 10.031, con il quale Maria Longoni, Flavio Mazzetti, Anna Mazzetti, Aldo Mazzetti, Diana Mazzetti vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 7630, 7631, 7632, 7633, 7634, 7635, 7636. |
| 10. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.961 Raccolta n. 10.032, con il quale Giuseppe Sommaruga vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 7637, 7638, 7639, 7640, 7646, 7649. |
| 11. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.962 Raccolta n. 10.033, con il quale la società Immobiliare Pini s.r.l. trasferisce a titolo di permuta alla sig.ra Maria Giglio la porzione di terreno così censita secondo il Catasto terreni al foglio 9 particella n: 7612 mentre la sig.ra Giglio trasferisce ad ugual titolo di permuta alla Immobiliare Pini la particella 7556. |

E' importante precisare che le attuali particelle sono il risultato di frazionamenti e variazioni e pertanto non c'è una corrispondenza lineare tra le particelle acquisite a suo tempo con quelle di proprietà.

Dalla sovrapposizione della planimetria raffigurante gli atti di provenienza e la planimetria raffigurante l'attuale proprietà si riscontra quanto segue:

| Lotti attuali | Atti di provenienza |
|---------------|--|
| Lotto A | Atti n. 1 Rep. 83958/Racc.10029 e n. 5 Rep. 83955/Racc.10026 |
| Terreni A1 | Atti n. 2 Rep. 83952/Racc.10023 e n. 3 Rep. 83953/Racc.10024 |
| Lotto B | Atti n. 3 Rep. 83953/Racc.10024 e n. 4 Rep. 83954/Racc.10025 |
| Terreni B1 | Atto n. 2 Rep. 83952/Racc.10023 |
| Lotto C | Atto n. 1 Rep. 83958/Racc.10029 |
| Terreni C1 | Atto n. 6 Rep. 83956/Racc.10027 |



Parte delle particelle inizialmente acquisite sono state cedute al comune contestualmente alla firma della convenzione urbanistica (Allegato 3), parte sono state vendute, parte compongono i lotti di proprietà del fallimento come riportato in dettaglio nella tabella che segue:

| Particelle | |
|------------|--|
| Atto 1 | 3650, 7602, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607, 7608, 3652, 7599, 7600, 7601, 3659, 3658, 7578, 7579, 7580, 7581, 7654, 7655 |
| 3650 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7602 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7603 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7604 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7605 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7606 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7607 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7608 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 3652 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7599 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7600 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7601 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 3659 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 3658 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7678 | Lotto B – proprietà Fallimento Pini |
| 7579 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7580 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7681 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7654 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini – impegno con il Comune per cessione gratuita (Vedi allegato 14) |
| 7655 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini – impegno con il Comune per cessione gratuita (Vedi allegato 14) |
| Atto n. 2 | 2743, 3685, 3686, 7625, 7626, 7627, 7610, 7611, 7612. |
| 2743 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 3685 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 3686 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 7625 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 7626 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7627 | Lotto A1 – parcheggio privato – proprietà fallimento Pini |
| 7610 | Relitto stradale – proprietà fallimento Pini |
| 7611 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7612 | Acquisito e poi ceduto |
| Atto n. 3 | 2735, 7582, 7583, 7584, 7622, 7622, 7623, 7624. |
| 2735 | Lotto B – proprietà fallimento Pini in parte |
| 7582 | Lotto B – proprietà fallimento Pini in parte |
| 7583 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7584 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7622 | Lotto D1- venduta alla Soc. Terlizia |
| 7623 | Intestata al Comune di Caronno Varesino |
| 7624 | Lotto A1 – parcheggio privato |
| Atto n. 4 | 7585, 7586 |
| 7585 | In parte lotto B e in parte Cabina Enei |
| 7586 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |

| | |
|------------|---|
| Atto n. 5 | 2596, 2601, 7590, 7591, 7592, 7593, 7594, 7595, 7587, 7588, 7589, 7596, 7597, 7598 |
| 2596 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 2601 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7590 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7591 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7592 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7593 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7594 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7595 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini – impegno con il Comune per cessione gratuita (Vedi allegato 14) |
| 7587 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7588 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7589 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7596 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7597 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7598 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| Atto n. 6 | 7617, 7618, 7619, 7620, 7621 |
| 7617 | Lotto C1 – Proprietà Fallimento Pini |
| 7618 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7619 | Lotto D1 – soppressa e frazionata in parte venduta alla Terlizia e una parte risulta intestata alla Soc. Sommaruga |
| 7620 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7621 | Lotto A1 – parcheggio privato – proprietà fallimento Pini |
| Atto n. 7 | 7615, 7616 |
| 7615 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7616 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| Atto n. 8 | 2737, 7628, 7629 |
| 2737 | Lotto D1 - venduta alla Soc. Terlizia |
| 7628 | Lotto D1 - venduta alla Soc. Terlizia |
| 7629 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| Atto n. 9 | 7630, 7631, 7632, 7633, 7634, 7635, 7636 |
| 7630 | Lotto D1 - venduta alla Soc. Terlizia |
| 7631 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7632 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| 7633 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| 7634 | Lotto D1 - venduta alla Soc. Terlizia |
| 7635 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7636 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| Atto n. 10 | 7637, 7638, 7639, 7640, 7648, 7649 |
| 7637 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| 7638 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7639 | Interno alla proprietà Tekno |
| 7640 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7648 | Venduta in parte all'Immobiliare Pantano |
| 7649 | Ceduta in permuta alla Soc. Leasint con atto del 24/8/2008 rep. n. 83965/10036 |
| Atto n. 11 | 7612 |
| 7612 | Ceduta in permuta alla sig.ra Maria Giglio la particella con atto stipulato in data 24.04.2008 Rep. n. 83.962 Racc. n. 10.033. Da relazione notarile |
| 7644 | Lotto B - Atto 83.965/10.036 |
| 7651 | Atto 83.965/10.036 poi trasferite all'Immobiliare Pantano |
| 7944 | Lotto A - Atto 2.478/1.564 – successivamente soppressa e inglobata nella 8000 |

Dalla Relazione Notarile Ventennale redatta dal notaio Dott. Pietro Bortoluzzi di Varese – vedi Allegato 9 si riscontra inoltre che:

- 1) A pag 21 e 33 (Allegato 9) viene riportato che con atto di permuta ricevuto dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24.08.2008, Rep. N. 83.965/10.036, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9.5.2008 ai n. 10057/6343, successivamente rettificato con atto ricevuto dal medesimo notaio in data 1.08.2011, Rep. N. 110.024/14.634, debitamente registrato e trascritto a Varese il 3.8.2011 ai nr. 14695/8998, **la Soc. Leasint S.p.A. ha ceduto in permuta alla Immobiliare Pini s.r.l. tra l'altro, il terreno in Comune di Caronno Varesino al mappale 7644** – ente urbano di are 00.45 del Catasto Terreni e 7644 (Lotto B) area urbana di mq. 45 del Catasto Fabbricati, nonché il mappale 7651 ente urbano di are 10.70 del Catasto Terreni e 7651 – area urbana di mq. 1.070 del Catasto dei Fabbricati. Si fa presente che la particella 7651 è stata frazionata nelle particelle 7913 e 7914 (la particella 7913 a sua volta soppressa e unita alla particella 7927). Le particelle 7927 e 7914 sono state trasferite all'Immobiliare Pantano con atto del 19/12/2012 (vedi allegato 9.2 integrazione Certificato notarile a pag. 4)
- 2) A pag. 8 viene riportato che con atto di compravendita del notaio Laura Pirro di Somma Lombardo in data 8/11/2012, Rep. n. 2.487/1.564, debitamente registrato e trascritto a Varese il 15.11.2012 ai numeri 18696/12945 il Comune di Caronno Varesino **ha venduto alla società Immobiliare Pini il mappale 7944. La particella risulta soppressa e inglobata nella particella 8000 (Lotto A)**
- 3) A pag. 48 viene riportato che con atto di compravendita del notaio Carlo Munafò di Saronno in data 19.12.2012, Rep. N. 25316/11.867, debitamente registrato e trascritto a Varese il 20.12.2012 ai nr. 20941/14527, **la società Immobiliare Pini ha venduto** alla Soc. Immobiliare Pantano, capannone in corso di realizzazione con area di pertinenza identificati rispettivamente al Catasto fabbricati al **Foglio 4 con il mappale 7927 e al Catasto Terreni, Foglio Logico 9, mappale 7914, ente urbano di aree 00.50, quest'ultimo risulta ancora intestato alla Soc. Immobiliare Pini, come da visura allegata (Allegato 5)**

Dalle indagini risulta che l'attuale compendio immobiliare dell'Immobiliare Pini deriva dalle seguenti particelle:

| Particelle Attuali | Derivanti da Particelle |
|--|--|
| Lotto A | |
| 8004 | 7589 – 7591 – 7593 – 7598 – 2601 – 2596 – 7601 – 3652 – 7608 – 7602 – 3650 |
| 7603 | Invariato |
| 7607 | Invariato |
| 8003 | 7655 |
| Particelle promesse al Comune in cessione gratuita | |
| 7994 | 7509 |
| 7996 | Parte 7944 |
| 8000 | Parte 7654 |
| 7998 | Parte 7944 |
| Appezzamenti A1 | |
| 7621 | Invariato |
| 7624 | Invariato |
| 7627 | Invariato |
| LOTTO B | |
| 8013 | Parte 2735, parte 7582, parte 7585, 7578 |
| 7644 | |
| 8014 | Parte 7585, parte 7582 |
| Appezzamenti terreno B1 | |
| 7610 | Invariato |
| LOTTO C | |
| 7928 | Parte 7581, parte 3658, parte 3659, parte 7604. |
| 7929 | Parte 7581, parte 3658, Parte 3659, 7596 e 7599 |
| 7914 | Venduto e ancora intestata al fallimento |
| 7605 | Invariato |
| Appezzamenti Terreno C1 | |
| 7617 | Invariato |
| 7788 | Parte 7619 |
| 7873 | Parte 7619 |

3.3 Servitù e vincoli

Per il Lotto B-B1 negli atti sopra citati sono riportate le seguenti servitù:

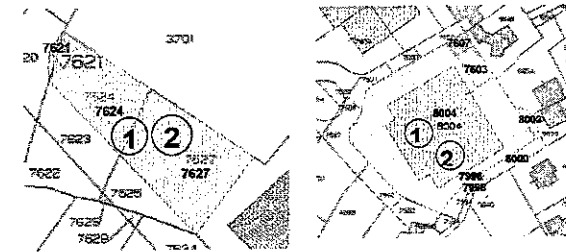
| Particelle citate nel atto | Atto n. | Descrizione della servitù |
|----------------------------|---|--|
| 8014 | 18.04.2013, repertorio n. 105.405/17.106, registrato Legnano il 7.5.2013 al numero 2257 Serie 1T, | la società Immobiliare Pini S.r.l. ha concesso all'Enel Distribuzione S.r.l. con sede in Milano, il diritto di collocare e mantenere le apparecchiature per la trasformazione e lo smistamento dell'energia elettrica del locale di proprietà della detta Imm.re Pini S.r.l. ricompreso nella maggior consistenza dell'unità immobiliare al mappale 8014 (vedi allegato 9.1 certificato notarile a pag. 23). |

Rappresentazione grafica della servitù di Elettrodotto



Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 15.4.2015 ai nr. 4748/709, a favore della Soc. Arcobaleno s.r.l. con sede a Lodi e con domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Marsala n. 26, presso l'Avv. Silvia Bassanetti, a garanzia di debito dell'importo originario di € 20.707,65, stando a quanto riportato nel Certificato Notarile gravante sui mappali 8004, 7996, 7998, 8000, 8003, 7607, 7603 e 7621, 7624, 7627 fatta eccezione per il mappale 7944.

- 3) Come riportato nel Certificato Notarile del 19.5.2016 (Allegato 9) risulta inoltre SENTENZA DI FALLIMENTO trascritta a Varese il 9.02.1979 ai nr. 1424/1221, a carico del suddetto signor Taglioretti Annibale, relativamente alla quale fu ordinata la cancellazione con decreto di chiusura del Fallimento n. 3595 del Tribunale di Busto Arsizio in data 25 febbraio 1995, numero 872 Cronologico.



3.4 Gravami e Ipoteche per i tre lotti: A-A1, B-B1, C-C1

Dal certificato notarile ventennale redato dal Notaio Pietro Bortoluzzi di Varese (Allegato 9.1) risultano le seguenti ipoteche

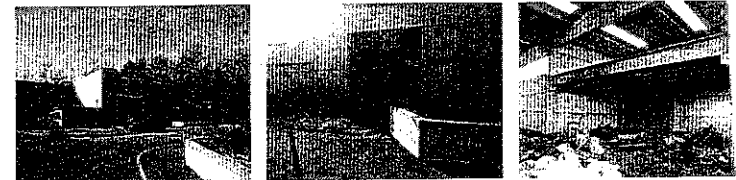
- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** dell'importo di Euro 14.000.000,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9.5.2008 ai nr. 10061/2149, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., con sede in Milano con domicilio ipotecario a Varese, presso la Banca Popolare di Bergamo a garanzia di apertura di credito per originari € 7.000.000,00, stando a quanto riportato nel Certificato Notarile gravante sui mappali 8004, 7996, 7998, 8000, 8003, 7607, 7603, fatta eccezione per il mappale 7944 e a garanzia di credito per originari € 1.600.000,00 stando a quanto riportato nel Certificato Notarile gravante sui mappali 7621, 7624, 7627.
- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE** dell'importo di € 35.000,00 iscritta presso l'Ufficio del

3.5 DISPONIBILITÀ

Alla data del sopralluogo tenutosi il 19/01/2016, gli immobili risultavano liberi da persone o attività, gli immobili risultano in fase di costruzione e in stato di abbandono.

Tutte le particelle elencate al precedente paragrafo (3.1) sono al 100% di proprietà del FALLIMENTO IMMOBILIARE PINI s.r.l.

Lotto B



Lotto B1



4 DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto B-B1

Oggetto della presente è il lotto B-B1 composti da un capannone con area di pertinenza e un appezzamento di terreno destinato a relitto stradale.

Il capannone individuato con il Lotto B è parte di un capannone unico di cui una parte è già stata venduta. Nella restante parte (Lato destro sui disegni) i lavori non sono stati terminati. Il capannone è stato realizzato con una struttura prefabbricata industriale.

Lo stato di conservazione dei luoghi è piuttosto decadente ed è evidente la condizione di degrado dovuta all'abbandono, sia per quanto riguarda il manufatto edilizio che per le aree esterne di pertinenza.

La mancanza dei serramenti e delle pavimentazioni ha consentito alle intemperie di imbrattare e danneggiare le superfici a vista delle strutture. Sono presenti evidenti percolazioni dovute alle intemperie, su gran parte delle superfici verticali.

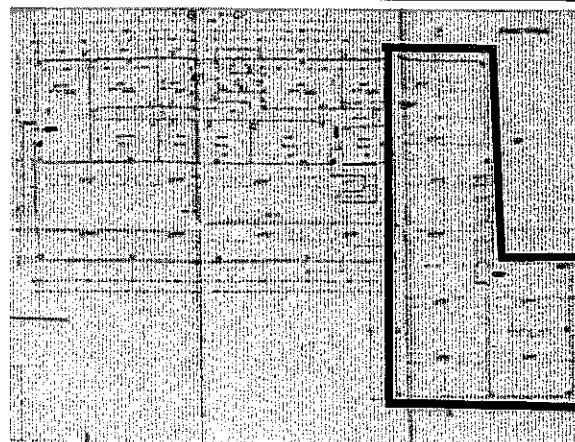
L'abbandono delle strutture aperte ha permesso l'ingresso degli intrusi e il deposito di rifiuti. Le aree esterne oltre ad essere ricettacolo di immondizia, sono invase dalle sterpaglie e da una vegetazione che si presenta priva di cura da diverso tempo.

All'interno del lotto B si trova la cabina di trasformazione elettrica che serve anche gli altri fabbricati del piano di lottizzazione.

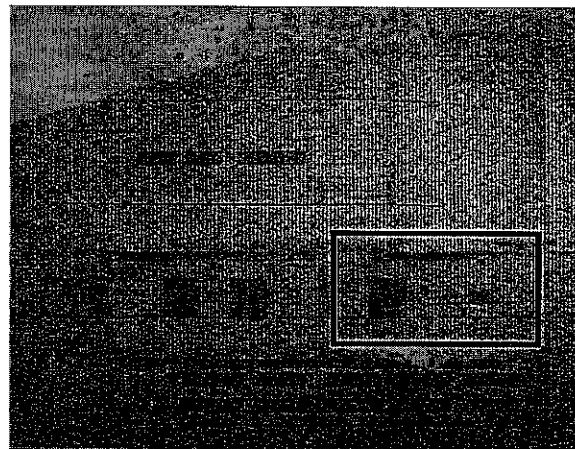
Le caratteristiche tecniche principali dell'immobile vengono di seguito descritte:

| | |
|-----------|---|
| Struttura | Gli elementi strutturali, quali pilastri, travi, tamponamenti esterni e orizzontamenti, sono in conglomerato cementizio armato prefabbricato. La posa degli elementi è stata eseguita per assemblamento. L'interpiano, corrispondente al soppalco del piano primo destinato a laboratorio, è realizzato con la medesima struttura. |
|-----------|---|

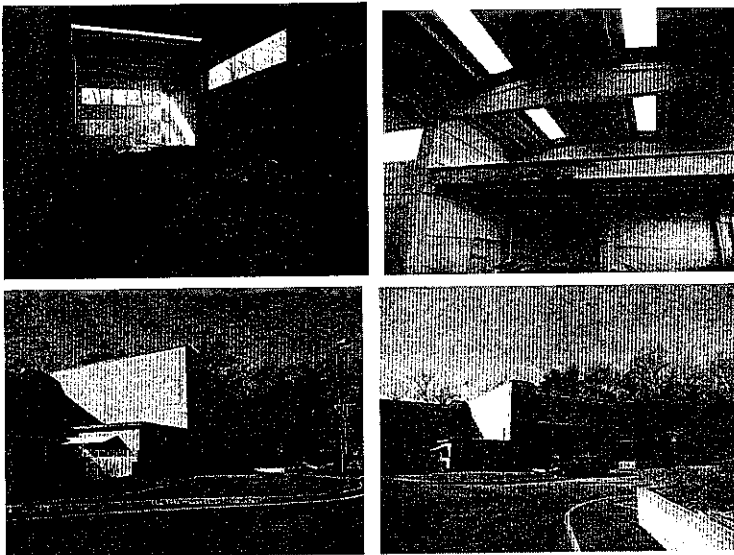
| | |
|------------------|---|
| Fondazioni | Data la struttura portante, è facile supporre che le fondazioni sono eseguite in modo puntuale, costituite da plinti interrati |
| Divisori interni | La divisione interna tra le campate è realizzata in blocchetti di cemento. I tavolati relativi alla creazione dei servizi igienici sono realizzati in materiale misto laterizio e blocchetti. |



Planimetria da titolo edilizio



Prospetto da titolo edilizio



Lotto B1 - L'appezzamento di terreno, di circa 570 mq abbinato al lotto B è un piccolo terreno individuato come relitto stradale e come tale non richiede nessuna opera di qualificazione

5 URBANISTICA

5.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale del comune di Caronno Varesino è stato approvato, con deliberazione della G.R.L. n. 18883 del 30.09.2004. Al momento dell'approvazione del Piano di Lottizzazione che ha portato all'edificazione dell'area in oggetto, lo strumento era ancora vigente.

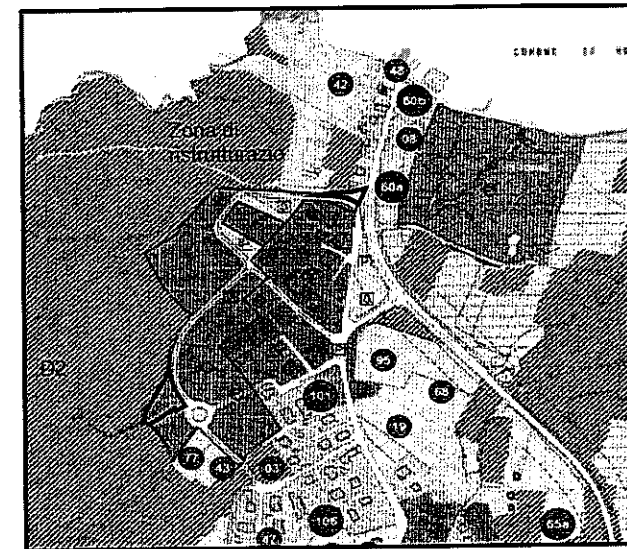
Il Piano Attuativo di via Piave-via Morandi, che ha prodotto il P.L. in variante al PRG, era stato adottato il 14.02.2007 con delibera del C.C. n.3, depositata al protocollo comunale il 09.05.2007 al n. 4120. (Allegato 3 – pagina 2 dell'Allegato "B" della Convenzione)

Le opere circostanti relative all'urbanizzazione primaria sono state interamente realizzate ma non si è proceduto al collaudo finale, come da informazioni reperite presso il Comune.

La mancata realizzazione della strada comunale prevista nel piano di lottizzazione, penalizza il grado di accessibilità del complesso immobiliare, soprattutto in funzione dei servizi di trasporto, carico e scarico delle attività che ipoteticamente dovessero insediarsi.

LOTTO B-B1

Il Lotto B a cui appartengono gli immobili oggetto di stima ricadeva nella zona denominata "Zona D2-produttiva con obbligo di Piano Attuativo". Gli interventi consentiti erano disciplinati dalle NTA all'art. 39 (Allegato 10).



| | |
|--|--|
| | Zona D2 – Zona produttiva mista (art. 39 N.T.A.) |
| | Zona di ristrutturazione stradale (art. 55, comma 2, N.T.A.) |

Come si evince dal confronto delle tavole grafiche, il nuovo PGT non interviene con alcuna variazione all'interno del piano di lottizzazione in quanto gli interventi assenti all'epoca del PGT, ad oggi risultano ancora in fase di ultimazione. Ad ulteriore conferma di ciò, rispetto alla zona nella quale ricade l'immobile, la legenda del PGT riporta una perimetrazione che indica "Piani in Itinere". In merito alle previsioni del nuovo PGT riguardo la "Zona di Tessuto Produttivo Consolidato Misto" nella quale ricadrà il capannone una volta reso agibile, gli

interventi ammissibili sono disciplinati all'art.2.3.5.del Piano delle Regole. (Allegato 11).

Gli immobili oggetto di stima risultano compatibili con le destinazioni previste dal PRG, lo strumento urbanistico che ne ha consentito la realizzazione attraverso l'assoggettamento degli interventi ad un Piano attuativo convenzionato, e di quelle del PGT intervenute successivamente poiché indica l'area in oggetto come area in completamento senza indicazioni aggiuntive che possano modificare le previsioni originarie.

5.2 CONVENZIONE URBANISTICA

La convenzione urbanistica a corredo del piano di lottizzazione è stata firmata da:

- 1) Comune di Caronno Varesino
- 2) Immobiliare Pini con una porzione di proprietà che rappresentava l'85,791%
- 3) Tekno MP con una porzione di proprietà che rappresentava il 14,209 %
- 4) Leasint S.p.A. Società di leasing per la proprietà di Tekno MP

Vedi Tavola generale allegato 15

La convenzione è stata sottoscritta in data 28.04.2008 e registrata in data 07.05.2008 al n. 12113, prescrive che venga redatto un Piano di Lottizzazione Industriale, assoggettato a procedura di approvazione comunale. (Allegato 2 e 3)

I parametri della convenzione sono i seguenti:

| | |
|--------------------------------------|--|
| Indice di edificabilità fondiaria If | = 0.6 mq/mq Sf |
| Rapporto di copertura RC | = 40% Sf |
| Parcheggio Sp | = come art.13 n.t.a |
| Altezza Massima H max | = 8.50 mt |
| Verde Sv | = 20% Sf |
| Distanza da confini DC | = minimo 5 mt .- 0.00 in caso di costruzione in aderenza |
| Distanza da fabbricati Df | = minimo 10 mt .-0.00 in caso di costruzione in aderenza |
| Distanza dalle strade Ds | = 10 mt Salvo continuazione allineamenti esistenti, inferiori ai minimi suddetti, in caso di costruzione in aderenza ad edifici preesistenti |

Le superfici di edificabilità massima ammesse, definite nella relazione allegata al Piano di Lottizzazione sono così calcolate:

- Superficie di P.A.: mq.37.767,53
- Superficie Fondiaria: mq. 27.211,63
- Superficie Coperta: mq. 11.973,12
- Superficie Lorda di Pavimento: mq. 16.326,9

Tale Convenzione riporta l'obbligo di ultimazione degli edifici entro 10 anni (2018) dalla

stipula.

Alla firma della Convenzione vengono contestualmente cedute gratuitamente le aree con destinazione ad uso pubblico, ma non avendo il Comune interesse ad acquisirle nella totalità, in parte ne richiede la monetizzazione al momento della stipula della Convenzione stessa. Per la restante porzione di aree ove siano previste le opere di urbanizzazione primaria, si stipula che la realizzazione e gli oneri siano integralmente a carico dei lottizzanti (come espressamente descritto agli artt. 3 e 4 della Convenzione)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n.14/2008 del 22.04.2008, allegato alla Convenzione, indica quali siano i mappali destinati a "Strada Urbana su Tracciato di Progetto" e quali destinati a "Standard di Progetto".

Dall'esame della documentazione pervenuta, in particolare dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caronno Varesino in data 06.04.2016 riporta che le seguenti particelle qui di seguito elencate risultano caratterizzate dalle seguenti destinazioni urbanistiche (allegato 8):

| Lotto B B1 | |
|--|--|
| Foglio 901, Particella n. 7644 Foglio 904, Particella n. 8013 | Piani attuativi in itinere (rif. Art. 2.3.8 norme tecniche del Piano delle Regole del PGG) |
| Foglio 901, Particella n. 7610 | Aree boscate |
| Foglio 904, Particella n. 8013 | Classe 1VB di fattibilità con gravi limitazioni individuate dallo studio geologico (articolo 2.10.2 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT) |
| Foglio 901, Particella n. 7610 | Paesaggistico (articolo 142, comma 1, del D.Lgs n. 42/2004) |
| Foglio 901, Particella n. 7610 | Fascia di rispetto degli elettrodotti |

Nel C.D.U. viene anche riportato quanto segue "L'eventuale potenzialità edificatoria è subordinata al rilievo topografico delle superfici reali e alla verifica circa l'esistenza di vincoli di pertinenza di inedificabilità che fossero gravanti sul Lotto; inoltre nella verifica dell'indice di edificabilità dovranno essere comprese anche eventuali pre-esistenze". (Allegato 8).

È bene precisare che gli immobili non ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004 Parte III e s.m.i. pertanto, per l'esecuzione di interventi

che alterano l'aspetto esteriore, non è necessaria la preventiva acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica prevista all'articolo 146 del medesimo decreto.

5.3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE - INDICI URBANISTICI (*Allegato 2*)

Riguardo la viabilità immediatamente circostante, le strade e la rotonda previste nel piano di lottizzazione sono state in larga misura realizzate, a meno di una strada che il comune non aveva interesse a realizzare, e così anche la segnaletica relativa. L'accesso al fabbricato è consentito dalla sola via Morandi, direttamente collegata a via Piave (SP 20), che conduce alla rotonda sulla quale affaccia il capannone. L'illuminazione pubblica è presente solo in prossimità della rotonda sulla quale affaccia l'edificio.

6 EDILIZIA

6.1 TITOLI EDILIZI (*ALLEGATI 4*)

La prima richiesta di autorizzazione pervenuta al Comune nell'ambito del Piano di Lottizzazione è la Domanda di Permesso di Costruire n. 27 del 23.09.2008, inerente la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

La costruzione ex-novo del capannone risale all'anno 2009, anno nel quale sono state presentate le richieste di autorizzazione edilizia tramite Denuncia di Inizio Attività:

- DIA n. 38/09 del 23.06.2009- Lotto A
- DIA n. 37/09 del 23.06.2009- Lotto B
- DIA n. 36/09 del 23.06.2009- Lotto C
- DIA n. 82/09 del 03.12.2009- Recinzioni Lotti A-B-C
- DIA n. 21/11 del 15.09.2011- Cabina Enel

Tali richieste riguardavano la costruzione di tre capannoni industriali prefabbricati (Lotti A-B-C), con attività da destinarsi, e di tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nella convenzione stipulata con il Comune, realizzate e mai collaudate.

Successivamente, a completamento delle opere iniziate, sono state presentate nuove richieste di autorizzazione relative ai lotti ed alle recinzioni degli stessi, alcune in variante alle DIA originarie:

- DIA n. 26/11 del 09.11.2011- variante al PdC n. 27 del 23.10.09 verifica se riguarda tutti e 3 i L
- SCIA n. 23/11 del 28.10.2011 verifica se riguarda tutti e 3 i L
- DIA n.02/2012 del 09.01.2012 verifica se riguarda tutti e 3 i L
- DIA n.85/12 del 06.08.2012

- DIA n.84/12 del 06.08.2012
- DIA n.83/12 del 06.08.2012
- DIA n.31/13 del 13.03.2013
- CEA n.49/13 del 13.05.2013 verifica se riguarda tutti e 3 i L

La DIA 85 84 83 del 2012 consistevano nella richiesta di completamento dei capannoni e quindi in un rinnovo delle autorizzazioni originarie. Rispetto a queste ultime autorizzazioni, i lavori avrebbero dovuto completarsi entro i tre anni dalla comunicazione di inizio lavori, pertanto quelle che portano la data del 2012 sono scadute, mentre quelle del 2013 scadranno a breve.

Per poter riattivare l'iter amministrativo di completamento edilizio, è necessario presentare nuovamente le istanze per "Opere di completamento" tramite DIA.

Per il Lotto B, la DIA 31-2013 richiedeva in variante una diversa distribuzione degli spazi interni nel capannone, ossia la costruzione di tramezzature in cartongesso e vetro al piano primo, al fine di creare degli uffici. Al piano terra lo stesso intervento era volto a configurare spazi destinati a laboratorio, magazzini e servizi. Nella relazione i parametri di superficie e di volume rimanevano invariati rispetto all'ultimo stato autorizzato. Tali opere non sono mai state interamente realizzate.

Per il Lotto B, sono pervenuti al Comune sia il documento di Fine Lavori del 18/05/2013 che il Certificato di Collaudo Finale e dato che la variante ha apportato modifiche nella porzione di edificio sul medesimo lotto, che ad oggi non risulta più tra le proprietà dell'Immobiliare Pini, i documenti di chiusura dell'iter procedurale si riferivano prettamente alla porzione alienata.

6.2 Conformità edilizia

Al momento della stesura della presente relazione l'immobile è dichiarato in corso di costruzione. Dal punto di vista esterno l'immobile corrisponde agli elaborati grafici presentati in Comune, mentre non avendo terminato la distribuzione interna non è possibile verificare la conformità.

A seguito del sopralluogo tenutosi il 19.01.2016 si è potuto verificare che lo stato reale dei luoghi mostra l'edificio ancora in fase di ultimazione. Attualmente risultano costruiti l'involucro esterno prefabbricato, il soppalco, la copertura e alcuni tavolati interni al piano terra. Conseguentemente, non si possono avere riscontri certi sulla documentazione edilizia e catastale che al momento è solo parzialmente verificata. L'immobile pertanto risulta censito al Catasto Fabbricati come categoria "in corso di costruzione", con la sola eccezione della cabina elettrica alla quale è stata attribuita la categoria D/1.

Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune per il compimento dell'iter amministrativo che si concluda con l'emissione del certificato di agibilità, attualmente risulta carente delle seguente documentazione:

- 1) Prima della ripresa lavori
 - DIA di completamento opere edilizie ed impiantistiche
 - Richiesta di collaudo opere di urbanizzazione primaria
- 2) Dopo la fine lavori
 - Verifica della necessità di un adeguamento alla normativa antisismica chiedere al prefabbricatore se necessario
 - Verifica dei requisiti acustici secondo la normativa vigente
 - Verifica dei requisiti di isolamento termico rispetto alla normativa vigente
 - Richiesta certificati di collaudo statico delle strutture
 - Accatastamenti delle unità immobiliari
 - Vincolo di asservimento delle aree fondiarie di pertinenza agli indici di utilizzazione edilizia (vincolo "non aedificandi" art. 9 della convenzione)
 - Richiesta di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura
 - Attestato di prestazione energetica (APE) ove previsto
- 3) Attività insediata
 - Dichiarazioni di conformità degli impianti (o certificato di collaudo ove previsto)
 - Verifica della necessità o meno di CPI – a carico del titolare dell'attività

7 CONSISTENZA

7.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico - immobiliare) distingue tra due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

"Capannone industriale: costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta."

"Capannone tipico: costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale,

ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente."

L'immobile oggetto di valutazione, una volta terminate le opere che consentiranno l'ottenimento del Certificato di Agibilità, corrisponderanno alla categoria del Capannone Industriale

Per le caratteristiche tipologiche e funzionali, il bene oggetto di stima si connota come "Capannone industriale". Al fine di determinare la superficie commerciale dello stesso, si adottano i seguenti criteri.

- La superficie reale di tutti i luoghi interni del capannone viene considerata senza alcun coefficiente correttivo quindi valutata al 100%.
- Le superficie reali del piazzale esterno e della cabina elettrica vengono considerate con coefficiente di abbattimento pari al 10%.

Come già riportato nei paragrafi precedenti i lotti di vendita sono stati composti abbinando ad ogni capannone una quota parte degli appezzamenti di terreno di proprietà del fallimento.

Per determinare la consistenza dei capannoni e loro area di pertinenza si è fatto riferimento alla tavole dei titoli edilizi presentate in comune.

Per quanto riguarda le superfici delle aree scoperte di pertinenza, le stesse risultano quale somma delle superficie dei cortili interni che contornano i capannoni e che sul Catasto Terreni risultano graffate alla particella del capannone stesso.

Capannone - Lotto B – Dati dimensionali riportati nei disegni allegati ai titoli edilizi

| | Sup. Reale (mq) | Coefficiente di riduzione | Sup. Commerciale (mq) |
|----------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|
| Sup. capannone | 652 | 100% | 652 |
| Parcheggi e spazi di manovra | 655,31 | 10% | 65,53 |
| Parcheggio ad uso pubblico | 62,92 | - | 0 |
| Verde | 1.031,21 | 10% | 103,21 |
| Superficie commerciale del lotto | | | 820,74 |

Il lotto B comprende le seguenti particelle: 8013, 7644 e 8014 (cabina Enel)

Appezamenti di terreno – B1

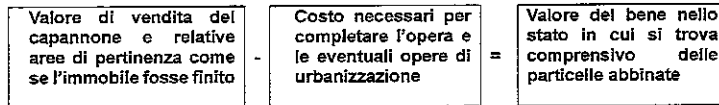
L'appezzamento di terreno abbinato al lotto B ha una superficie di circa 570 mq, è un singolo appezzamento, collocato al di fuori del piano di lottizzazione con destinazione ristrutturazione stradale e non necessita di lavori e comprende la particella 7610.

8 VALUTAZIONE

8.1 METODO DI STIMA

Gli immobile oggetto di valutazione sono composti da un capannone in fase di costruzione e appezzamenti di terreno.

Il valore di ogni lotto sarà determinato come segue:



Le particelle abbinate: Lotti A1, B1 e C1 sono considerate prive di valore in quanto non sono collocate in prossimità dei capannoni e sono prive di capacità edificatoria. Le particelle promesse in cessione gratuita al comune saranno considerate prive di valore.

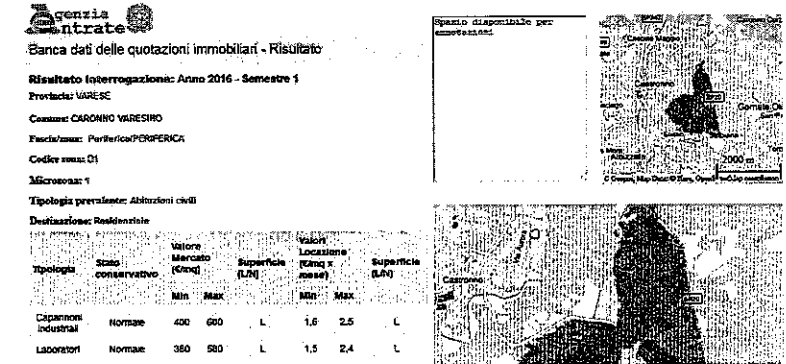
8.2 DETERMINAZIONE DI VALORE DI MERCATO DEI CAPANNONI COME SE FOSSERO FINITI

Per la determinazione di tale valore si adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

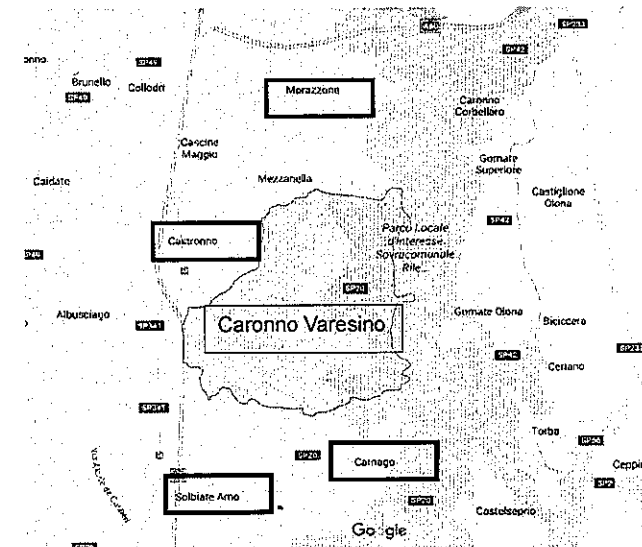
Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare nonché della società TEMA della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i capannoni:



Il Borsino immobiliare non riporta dati relativi al comune di Caronno varesino. Per avere dei dati di confronto sono stati esaminati i valori di vendita dei capannoni nei comuni limitrofi. Vedi allegati 16.



| Comune | Tipologie capannone | Min €/mq | Max €/mq |
|---------------|------------------------------|------------|--------------|
| Solbiate Arno | Capannone industriale | 238 | 337 |
| Morazzone | Capannone industriale | 334 | 449 |
| Camago | Capannone industriale | 238 | 334 |
| Castronno | Capannone industriale | 238 | 334 |
| Media | Capannone industriale | 262 | 363,5 |

| | | | |
|---------------|------------------|--------------|--------------|
| Solbiate Arno | Capannone tipico | 273 | 378 |
| Morazzone | Capannone tipico | 299 | 405 |
| Camago | Capannone tipico | 273 | 378 |
| Castronno | Capannone tipico | 273 | 378 |
| Media | | 279,5 | 384,8 |

In considerazione che per la valutazione i capannoni sono da considerarsi finiti e nuovi la valutazione della stima di vendita sarà basata su 480 €/mq per il capannone industriale e per il capannone tipico.

Il valore di vendita del capannone e area di pertinenza è quindi di:

| | Superficie commerciale (mq) | Valore €/mq | Totale € |
|---------|-----------------------------|-------------|------------|
| Lotto B | 820,74 | 480 €/mq | 393.395,20 |

8.3 VALUTAZIONE DELLE OPERE MANCANTI PER COMPLETARE I CAPANNONI

A seguito del sopralluogo sono state visitate le tre unità. I capannoni, come descritto in precedenza, non sono finiti.

Per poter determinare il valore dell'unità nello stato in cui si trova si è proceduto alla definizione del valore dell'unità come se fosse finita sottraendo il valore delle opere mancanti e degli eventuali costi accessori per finire le opere.

Facendo riferimento alla pubblicazione del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano "Prezzi delle tipologie edilizie del 2014", in particolare alla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza relativa alla tipologia "E4 Edilizia industriale – capannone con copertura a doppia pendenza – vedi Allegato 12

Per ogni categoria di lavorazione è stata valutata la percentuale di opere eseguite che risulta pari a 47,55% del valore complessivo dell'opera. Di conseguenza manca il 52,45 % per terminare la costruzione.

| | Descrizione lavorazione | Incidenza singola lavorazione su importo dell'opera | | Avanzamento dei lavori verificato a seguito del sopralluogo | | Percentuale lavorazione eseguite |
|----|---|---|---|---|---|----------------------------------|
| 1 | Scavi e rinterri | 5,15% | x | 85,00% | = | 4,38% |
| 2 | Fondazioni | 6,03% | x | 100,00% | = | 6,03% |
| 3 | Pavimento | 9,00% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 4 | Fognature | 6,35% | x | 5,00% | = | 0,32% |
| 5 | Struttura | 27,90% | x | 90,00% | = | 25,11% |
| 6 | Pannelli | 18,72% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 7 | Copertura | 11,71% | x | 100,00% | = | 11,71% |
| 8 | Serramenti | 3,51% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 9 | Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza) | 0,22% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 10 | Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza) | 7,46% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 11 | Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza) | 1,24% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 12 | Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza) | 2,72% | | 0,00% | | 0,00% |
| | | 100,00% | | | | 47,55% |
| | | | | Percentuale opere mancanti | | 52,46% |

La stessa scheda riporta che il costo di costruzione medio per capannoni con un'altezza maggiore di 6.50 ml è di 382 €/mq.

| | Costo di costruzione | Valore delle opere mancanti |
|---------|------------------------------|-----------------------------|
| Lotto B | 652 mq x 382 €/mq x 52,46% = | 130.659 € |

8.4 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La crisi economica degli ultimi anni ha avuto un notevole impatto sul mercato immobiliare soprattutto sul mercato degli immobili d'impresa. Da più fonti si percepisce che l'offerta di capannoni supera la domanda, i tempi di vendita si sono allungati e di conseguenza anche i prezzi si sono ridotti.

Questa percezione viene confermata dal documento "1° osservatorio Città metropolitana – investire sul territorio – mercato degli immobili di impresa, cantiere infrastrutturali e dinamiche del sistema produttivo nei territori della città metropolitana di Milano" edito

Assolombarda, Camera di Commercio, Tema -- Territori Mercato e Ambiente in collaborazione con i maggiori centri studi immobiliari nazionali, pubblicato a Marzo 2015 (periodo corrispondente ai prezzi pubblicati dall'OMI e riportati nel prossimo capitolo).

Lo studio, nel capitolo dedicato al mercato dei capannoni descrive le dinamiche del mercato degli immobili d'impresa. In allegato lo stralcio del documento (*Allegato 13*).

In sintesi vengono individuati i seguenti trend:

- 1) Eccesso di offerta e contrazione della domanda
- 2) Tempi di vendita allungati
- 3) Domanda maggiore per capannoni di piccole dimensioni: tra i 200 e i 500 mq
- 4) Lo spazio dedicato agli uffici occupa una piccola parte rispetto alla superficie complessiva dell'immobile
- 5) Molta importanza è data alla presenza di aree scoperte dedicate al carico/scarico delle merci
- 6) Il numero degli immobili di media grandi dimensioni offerti è in aumento e i proprietari si vedono costretti a rivedere i prezzi al ribasso. Gli sconti di prezzo si aggirano attorno il 20% per immobili con superfici tra 500-2.000 e del 25-30% per gli immobili con superfici superiori ai 2.000 mq.

8.5 VALUTAZIONE

A seguito di quanto sopra riportato in modo dettagliata risulta che per il **lotto B-B1**:

| | |
|--|---------------------|
| Il valore del capannone se fosse finito sarebbe | 393.395,00 € |
| Valore delle opere mancanti per finire il capannone | - 130.659,00 € |
| Valore degli appezzamenti di terreni | 0,00 € |
| Appezzamento di terreno abbinato collocato fuori dal Piano di lottizzazione e non necessita lavori | 0,00 € |
| Totale | 262.736,00 € |

In considerazione che

1. La posizione del capannone non è ottimale in quanto non è ben accessibile
2. E' necessario terminare i lavori ed avviare le procedure edilizie
3. Il manufatto esistente dovrà essere verificato ed eventualmente ripristinato
4. Andamento del mercato dei capannoni non è positivo

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 20%:

€ 262.736 - 20% = € 210.188,80 €

Il valore a corpo del bene risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)**.

E' opportuno considerare che nel caso ci fosse un acquirente, disposto ad acquistare tutta la proprietà del fallimento composta dai tre lotti e gli appezzamenti di terreno sarebbe opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 15% sul prezzo totale dei tre lotti.

Milano, 28 Ottobre 2016



9. ELENCO ALLEGATI

- 1 Atti di compravendita
- 2.1 Relazione Tecnico Illustrativa Piano di Lottizzazione dep. 06.06.2007
- 2.2 Planimetria Piano di Lottizzazione
- 3 Convenzione URBANISTICA
- 4.1 Permesso di Costruire opere urbanizzazione primaria
- 4.2 DIA per nuove costruzioni
- 4.3 Pagamenti oneri di urbanizzazione secondaria
- 4.4 DIA di completamento
- 5 Visure storiche per immobile e per soggetto
- 6 Elaborato planimetrico
- 7 Estratti di mappa
- 8 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 9 Certificato Notarile e lettera notaio
- 10 Estratto NTA del PRG
- 11 Estratto Piano delle Regole del PGT
- 12 Pubblicazione Collegio Ingegneri e Architetti Prezzi delle tipologie edilizie del 2014
- 13 Osservatorio Città Metropolitana
- 14 Dichiarazione unilaterale per la cessione gratuita di area 12/9/2012 rep- 6983
- 15 Tavola generale
- 16 Borsino immobiliare zone limitrofe



**Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE**

Fallimento IMMOBILIARE PINI SRL

N° Gen. Rep. 560/2015

Giudice Delegato:
Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

Curatore Fallimentare:
Dott. Roberto Marchi

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Compendio Immobiliare**
via Piave/via Morandi – Caronno Varesino
Lotto C



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@camilano.it

INDICE

| | | | |
|---|--|------|----|
| 1 | PREMESSA | pag. | 3 |
| 2 | OGGETTO DI STIMA | pag. | 3 |
| | 2.1 Inquadramento generale | pag. | 3 |
| | 2.2 Ubicazione e accessibilità | pag. | 4 |
| | 2.3 Descrizione del territorio circostante | pag. | 4 |
| 3 | IDENTIFICAZIONE DEI BENI | pag. | 7 |
| | 3.1 Identificazione catastale dei beni | pag. | 8 |
| | 3.2 Attuali e precedenti proprietari | pag. | 9 |
| | 3.3 Servitù e vincoli | pag. | 16 |
| | 3.4 Gravami e ipoteche per i tre lotti: A-A1, B-B1, C-C1 | pag. | 17 |
| | 3.5 Disponibilità | pag. | 18 |
| 4 | DESCRIZIONE DEL BENE | pag. | 18 |
| 5 | URBANISTICA | pag. | 21 |
| | 5.1 Strumento urbanistico vigente | pag. | 21 |
| | 5.2 Convenzione urbanistica | pag. | 22 |
| | 5.3 Piano di Lottizzazione – Indici urbanistici | pag. | 24 |
| 6 | EDILIZIA | pag. | 24 |
| | 6.1 Titoli edilizi | pag. | 24 |
| | 6.2 Conformità edilizia | pag. | 25 |
| 7 | CONSISTENZA | pag. | 26 |
| | 7.1 Modalità di calcolo delle consistenze | pag. | 26 |
| 8 | VALUTAZIONE | pag. | 27 |
| | 8.1 Metodo di stima | pag. | 27 |
| | 8.2 Determinazione di valore di mercato dei capannoni come se fossero finiti | pag. | 28 |
| | 8.3 Valutazione delle opere mancanti per completare i capannoni | pag. | 30 |
| | 8.4 Valutazione delle opere riguardanti gli appezzamenti di terreno | pag. | 31 |
| | 8.5 Andamento del mercato immobiliare | pag. | 31 |
| | 8.6 Valutazione | pag. | 32 |
| 9 | ELENCO ALLEGATI | pag. | 34 |

1 PERMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Simonetta Bruno, in data 30 novembre 2015 il curatore Dott. Roberto Marchi, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita IMMOBILIARE PINI SRL con sede in Milano via Carducci 16, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 560/2015.

2 OGGETTO DI STIMA

2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

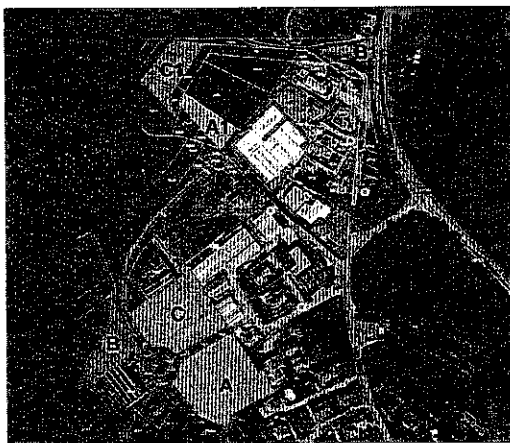
Il compendio immobiliare del Fallimento Pini è composto da tre capannoni in fase di costruzione e loro aree di pertinenza oltre che alcuni appezzamenti di terreni.

Per facilitare la vendita dei capannoni è stato ritenuto opportuno dividere il compendio immobiliare in tre lotti separati composti ognuno da un capannone e una parte degli appezzamenti. La prima parte della relazione peritale riguarda tutto il compendio immobiliare mentre la seconda è dedicata ad ogni lotto. Nella prima parte è indicato in grassetto il lotto oggetto di perizia.

L'immagine seguente rappresenta il compendio:

Lotti A, B e C – capannoni con aree di pertinenza

Lotti A1, B1 C1 – appezzamenti di terreno abbinati ai lotti principali



Il 24 aprile 2008 l'Immobiliare Pini acquista i terreni, mediante 11 atti di acquisto diversi, sui quali successivamente verranno costruiti i capannoni.

Il 28 aprile 2008, quattro giorni dopo, a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione, firma la Convenzione Urbanistica con il Comune di Caronno Varesino.

Ad Agosto 2012 vengono presentate le DIA per la costruzione dei capannoni oggetti di valutazione. La realizzazione dei Capannoni non è ancora terminata.

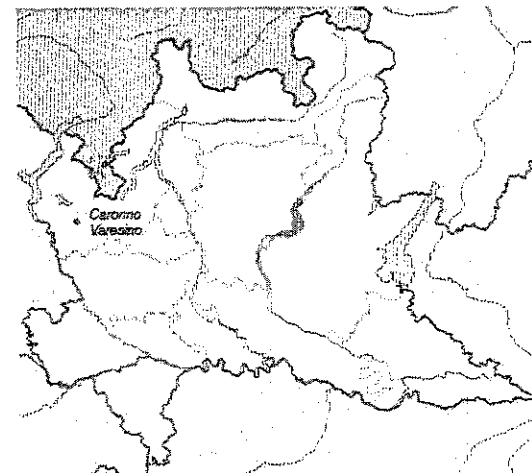
La presente relazione peritale riguarda il lotto C e gli appezzamenti di terreno indicati con C1

2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il bene oggetto della presente stima, fa parte della proprietà del Fallimento ed è situato nel Comune di Caronno Varesino (VA) tra via Plave e via Morandi.

2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

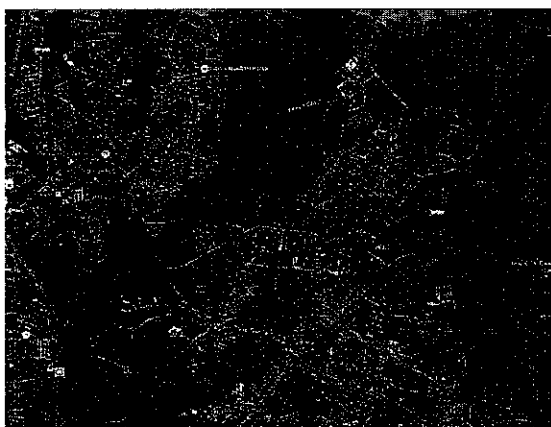
Il Comune nel quale è inserito il bene è Caronno Varesino, nella provincia lombarda di Varese.



Il Comune di Caronno Varesino dista circa 10 Km dal centro di Varese e 15 km da Gallarate. La popolazione di questo piccolo comune conta circa 5.000 abitanti, il territorio si estende per quasi 6 km² circa.

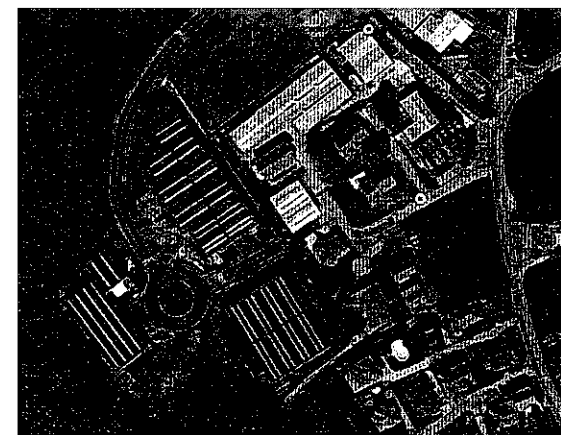
Dal punto di vista territoriale si estende sulla dorsale collinare compresa tra le valli dei torrenti Tenore ad est e Scirona/Amo ad ovest. Presenta una morfologia del territorio prevalentemente collinare, l'andamento altimetrico è estremamente variabile e si assesta mediamente intorno ad una quota di 350/370 m sul livello del mare.

Gli immobili sono ubicati tra gli assi stradali di via Piave e via Morandi che ne consentono l'accesso, in prossimità della SP 20 denominata via Varese, a circa 2 Km dal centro. Il paese è raggiungibile attraverso la rete stradale dall'autostrada A8 Milano-Varese, direzione "Laghi" prendendo l'uscita di Castronno. E' ben accessibile e la viabilità risulta agevole anche per il trasporto merci con mezzi pesanti.



Nelle immediate vicinanze, sul lato opposto alla SP 20 si trova un luogo di interesse sovracomunale, il Parco Rile Tenore Olona (RTO). E' un'area protetta di 25 Km quadrati, caratterizzata da una rete ecologica e monumentale, con una pista ciclabile che la percorre da Castiglione Olona a Castellanza.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Castronno distante circa 3 Km, servita dai treni suburbani diretti che fanno capo alle stazioni di interscambio Treviglio e Varese, sulla tratta Porto Ceresio-Milano.



Il complesso è raggiungibile dalla rete stradale sul lato nord-est, ma non sul lato ovest che si trova a confine con un'area boschiva priva di infrastrutture per la mobilità, mentre sul lato Sud si trova a confine con la via Aldo Moro dalla quale al momento non è possibile accedervi in quanto strada senza uscita dedicata ad accesso residenziale. E' inoltre raggiungibile con mezzi privati in un breve lasso di tempo dall'aeroporto di Milano-Malpensa, in quanto dista circa 30Km.

Il bene oggetto di stima si colloca alla periferia nord del comune, in un'area suburbana sviluppata a bassa densità abitativa ed edilizia.

Le aree circostanti sono caratterizzate dalla presenza di alcune aziende produttrici e da insediamenti di edilizia residenziale. Le aree verdi ricoprono una porzione di territorio preponderante, rispetto alle altre destinazioni che interessa la strada provinciale SP 20.

L'assenza di transito pedonale è dovuta alla posizione marginale degli edifici rispetto al resto dell'abitato ed in particolar modo alla destinazione funzionale; inoltre la zona propone pochissime attrattive commerciali quali: negozi, bar e ristoranti che possano indurre alla frequentazione del luogo.

Nelle vicinanze non sono neppure presenti esercizi di vendita di generi alimentari o prodotti di prima necessità. Nell'area del parco si trova un campeggio, denominato "Società campeggio Lombardo" a circa 7 km di distanza, tra Caronno e Gornate Olona.

Sotto il profilo dei servizi di urbanizzazione primaria, l'area è dotata di strade e parcheggi nonché della rete fognaria, elettrica e di pubblica illuminazione.

Riguardo i servizi di urbanizzazione secondaria di interesse in relazione al bene da valutare, l'area circostante nel raggio di pochi chilometri dal bene oggetto di stima, vanta un numero esiguo di strutture:

A 10 km si trova il Pronto Soccorso più vicino, nella struttura Multifanity Group, nel paese di Lozza.

A meno di 1 km si raggiunge il centro del paese, dove ha sede il municipio con i relativi uffici amministrativi.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima dei beni sono state svolte le seguenti attività ed è stata raccolta la seguente documentazione:

- Sopralluogo tenutosi in data 19 gennaio 2016. Il medesimo ha permesso di visitare completamente i luoghi dei capannoni e delle aree scoperte di pertinenza.
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caronno Varesino, uffici con sede in Piazza Giuseppe Mazzini, 2 tenutosi in data 19 gennaio 2016.

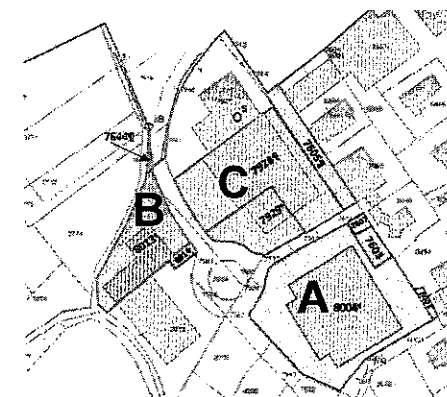
| | |
|---|---|
| Verbale di giuramento | 10/02/2016 |
| Trascrizione del fallimento | Non disponibile |
| Certificato notarile | 19/05/2016 |
| Lettera notaio con riferimento al Certificato Notarile | 21/07/2016 |
| Atti di provenienza | 24/04/2016 |
| Visure catastali | 25/11/2015 |
| Estratti di mappa catastali | 18/01/2016 |
| Convenzione urbanistiche | 24/04/2016 |
| Certificato urbanistici e/o di destinazione urbanistica | 06/04/2016 |
| Titoli edilizi | Accesso agli atti il 19/01/2016 |
| Attestato di Prestazione Energetica (APE) | Non necessari in quanto immobili in costruzione |

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENI

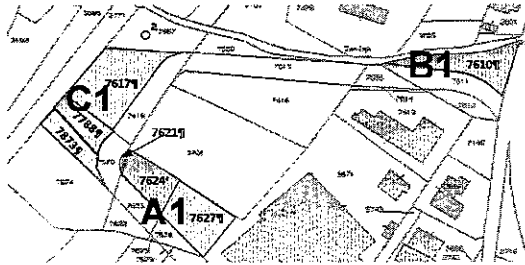
L'immobiliare Pini è attualmente intestataria dei seguenti immobili e terreni classificati come enti urbani (*Allegati: 5 visure catastali storiche per immobile e per soggetto – 6 elaborato planimetrico – 7 estratti di mappa*)

| Lotto C - C1 | | | | | | |
|---|------------|-------------------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|
| Catasto Fabbricati | | | | | | |
| foglio | particella | categoria | classe | consistenza | superficie | rendita |
| 4 | 7928 | in corso di costruzione | | | | |
| 4 | 7929 | in corso di costruzione | | | | |
| Catasto Terreni | | | | | | |
| foglio | particella | qualità | classe | superficie | Reddito dominicale | reddito agrario |
| 9 | 7605 | semin arbor | 2 | 00-05-58 | € 3,46 | € 2,31 |
| Appezamenti Terreno C1 | | | | | | |
| 9 | 7617 | bosco misto | 2 | 00-07-90 | € 0,82 | € 0,16 |
| 9 | 7788 | prato | 2 | 00-02-50 | € 1,16 | € 1,10 |
| 9 | 7873 | prato | 2 | 00-02-97 | € 1,38 | € 1,30 |
| Particella venduta ma ancora intestata al fallimento Pini | | | | | | |
| 4 | 7914 | area urbana | | 50 mq | | |

Lotto C



Appezamenti di Terreno C1



Gli immobili risultano classificati in corso di costruzione.

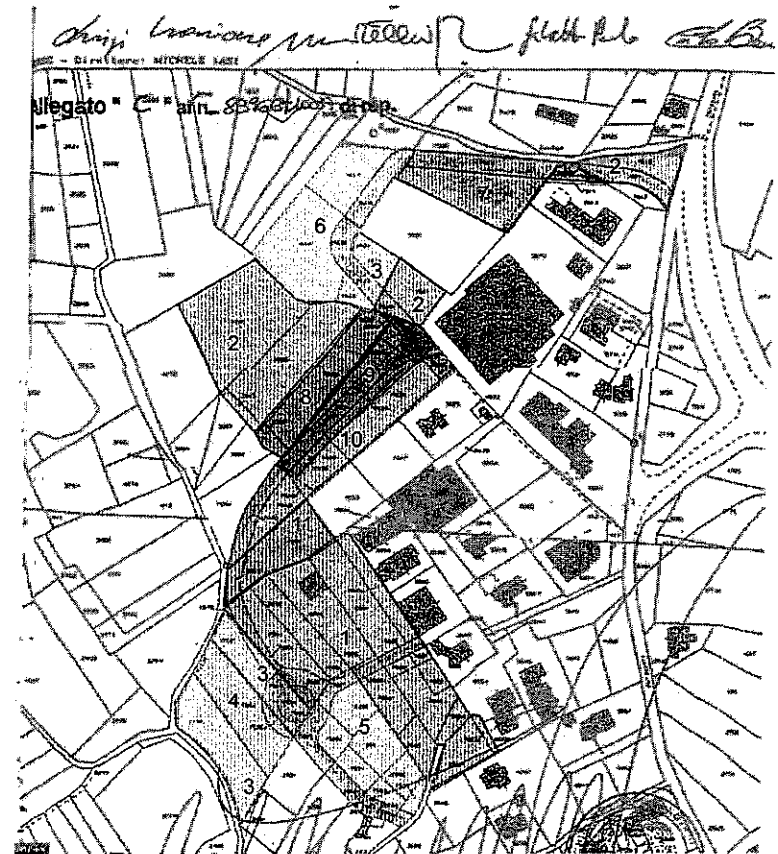
Per una specifica e corretta individuazione grafica degli immobili e dei terreni annessi si rimanda all'elaborato planimetrico (Allegato 6).

3.2 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario dei capannoni e terreni è la società IMMOBILIARE PINI S.R.L. in fallimento, codice fiscale 05477970965, avente sede in Milano Via Carducci n. 16.

Il fallimento è stato dichiarato con sentenza n. 582/15 emessa il 18.06.2015 dep. 23.06.2015 dal Tribunale di Milano Sezione Fallimentare R.G. 560/2015.

I terreni sui quali sono stati realizzati i fabbricati da ultimare sono stati acquisiti mediante undici atti di vendita separati, i terreni acquisiti con detti atti vengono rappresentati nella seguente planimetria:



La planimetria catastale utilizzata per individuare le particelle acquisite è quella allegata alla Convenzione urbanistica, unica planimetria che riporta le particelle acquisite prima dell'inizio dell'edificazione dei lotti. I numeri indicati in planimetria riportano la numerazione degli undici atti di acquisto (Allegato 1) della seguente tabella:

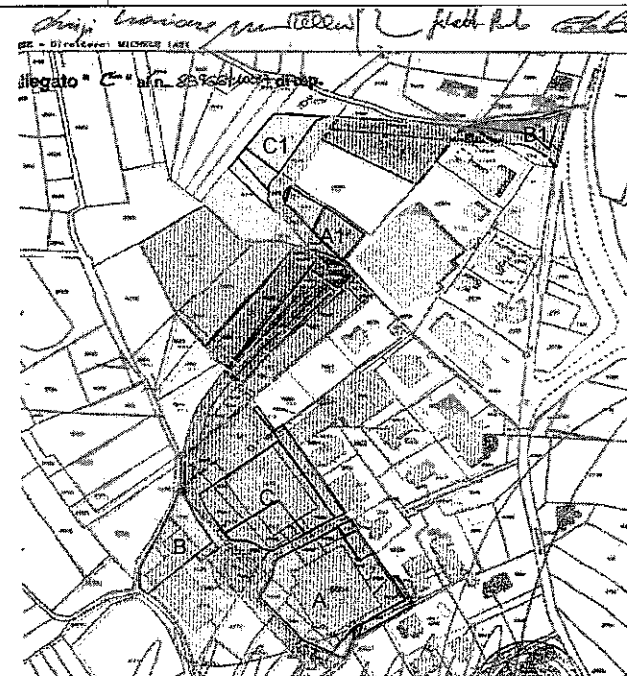
| | |
|----|---|
| 1. | Atto stipulato in data 24.04.2008 a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.958, Raccolta n.10.029. Con esso i coniugi Renato Basso e Angela Tamborini in regime di separazione dei beni, trasferivano alla società Immobiliare Pini s.r.l. Le particelle risultano così censite secondo il Catasto Terreni al foglio 9 particelle n.: 3650, 7602, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607, 7608, 3652, 7599, 7600, 7601, 3659, 3658, 7578, 7579, 7580, 7581, 7654, 7655. |
|----|---|

| | |
|-----|---|
| 2. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.952 Racc. n. 10.023, con il quale la Società "Alisei di Scarpelli Massimo & c. s.n.c." vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n.: 2743, 3685, 3686, 7625, 7626, 7627, 7610, 7611, 7612. |
| 3. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.953 Raccolta n. 10.024, con il quale Cornelio Bardelli, Lucina Bardelli, Federica Bardelli vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 2735, 7582, 7583, 7584, 7622, 7623, 7624. |
| 4. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.954 Raccolta n. 10.025, con il quale Giorgio Bardelli, vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 7585, 7586 (Cabina Enel 7585) |
| 5. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, repertorio n. 83.955 raccolta n. 10.026, con il quale Margherita Bardelli e Maddalena Tappa vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 2596, 2601, 7590, 7591, 7592, 7593, 7594, 7595, 7587, 7588, 7589, 7596, 7597, 7598 |
| 6. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, repertorio n. 83.956 raccolta n. 10.027, con il quale Claudio Brazzelli e Valerio Brazzelli vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 7617, 7618, 7619, 7620, 7621. |
| 7. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.957 Raccolta n. 10.028, con il quale Ester Rosa Castiglioni vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n. 7615, 7616. |
| 8. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.959 Raccolta n. 10.030, con il quale Vittorio Casoli e Maria Ossola vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 2737, 7628, 7629 |
| 9. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, repertorio n. 83.960 raccolta n. 10.031, con il quale Maria Longoni, Flavio Mazzetti, Anna Mazzetti, Aldo Mazzetti, Diana Mazzetti vendono alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 7630, 7631, 7632, 7633, 7634, 7635, 7636. |
| 10. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.961 Raccolta n. 10.032, con il quale Giuseppe Sommaruga vende alla Immobiliare Pini s.r.l. le porzioni di terreno così censite secondo il Catasto terreni al foglio 9 particelle n: 7637, 7638, 7639, 7640, 7648, 7649. |
| 11. | Atto stipulato in data 24.04.2008, a rogito del Notaio Dott. Valerio Tacchini, Repertorio n. 83.962 Raccolta n. 10.033, con il quale la società Immobiliare Pini s.r.l. trasferisce a titolo di permuta alla sig.ra Maria Giglio la porzione di terreno così censita secondo il Catasto terreni al foglio 9 particella n: 7612 mentre la sig.ra Giglio trasferisce ad ugual titolo di permuta alla Immobiliare Pini la particella 7556. |

E' importante precisare che le attuali particelle sono il risultato di frazionamenti e variazioni e pertanto non c'è una corrispondenza lineare tra le particelle acquisite a suo tempo con quelle di proprietà.

Dalla sovrapposizione della planimetria raffigurante gli atti di provenienza e la planimetria raffigurante l'attuale proprietà si riscontra quanto segue:

| Lotti attuali | Atti di provenienza |
|---------------|--|
| Lotto A | Atti n. 1 Rep. 83958/Racc.10029 e n. 5 Rep. 83955/Racc.10026 |
| Terreni A1 | Atti n. 2 Rep. 83952/Racc.10023 e n. 3 Rep. 83953/Racc.10024 |
| Lotto B | Atti n. 3 Rep. 83953/Racc.10024 e n. 4 Rep. 83954/Racc.10025 |
| Terreni B1 | Atto n. 2 Rep. 83952/Racc.10023 |
| Lotto C | Atto n. 1 Rep. 83958/Racc.10029 |
| Terreni C1 | Atto n. 6 Rep. 83956/Racc.10027 |



Parte delle particelle inizialmente acquisite sono state cedute al comune contestualmente alla firma della convenzione urbanistica (*Allegato 3*), parte sono state vendute, parte compongono i lotti di proprietà del fallimento come riportato in dettaglio nella tabella che segue:

| Particelle | |
|------------|--|
| Atto 1 | 3650, 7602, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607, 7608, 3652, 7599, 7600, 7601, 3659, 3658, 7578, 7579, 7580, 7581, 7654, 7655 |
| 3650 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7602 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7603 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7604 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7605 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7606 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7607 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7608 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 3652 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7599 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7600 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7601 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 3659 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 3658 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7578 | Lotto B – proprietà Fallimento Pini |
| 7579 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7580 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7581 | Lotto C – proprietà Fallimento Pini |
| 7654 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini – impegno con il Comune per cessione gratuita (Vedi allegato 14) |
| 7655 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini – impegno con il Comune per cessione gratuita (Vedi allegato 14) |
| Atto n. 2 | 2743, 3685, 3686, 7625, 7626, 7627, 7610, 7611, 7612. |
| 2743 | Lotto D1- vendita alla Soc. Terlizia |
| 3685 | Lotto D1- vendita alla Soc. Terlizia |
| 3686 | Lotto D1- vendita alla Soc. Terlizia |
| 7625 | Lotto D1- vendita alla Soc. Terlizia |
| 7626 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7627 | Lotto A1 – parcheggio privato – proprietà fallimento Pini |
| 7610 | Relitto stradale – proprietà fallimento Pini |
| 7611 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7612 | Acquistato e poi ceduto |
| Atto n. 3 | 2735, 7582, 7583, 7584, 7622, 7622, 7623, 7624. |
| 2735 | Lotto B – proprietà fallimento Pini in parte |
| 7582 | Lotto B – proprietà fallimento Pini in parte |
| 7583 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7584 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7622 | Lotto D1- vendita alla Soc. Terlizia |
| 7623 | Intestata al Comune di Caronno Varesino |
| 7624 | Lotto A1 – parcheggio privato |
| Atto n. 4 | 7585, 7586 |
| 7585 | In parte lotto B e in parte Cabina Enel |
| 7586 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |

| | |
|------------|--|
| Atto n. 5 | 2596, 2601, 7590, 7591, 7592, 7593, 7594, 7595, 7587, 7588, 7589, 7596, 7597, 7598 |
| 2596 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 2601 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7590 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7591 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7592 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7593 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7594 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7595 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini – impegno con il Comune per cessione gratuita (Vedi allegato 14) |
| 7587 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7588 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7589 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7596 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| 7597 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7598 | Lotto A – proprietà Fallimento Pini |
| Atto n. 6 | 7617, 7618, 7619, 7620, 7621 |
| 7617 | Lotto C1 – Proprietà Fallimento Pini |
| 7618 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7619 | Lotto D1 – soppressa e frazionata in parte venduta alla Terlizia e una parte risulta intestata alla Soc. Sommaruga |
| 7620 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7621 | Lotto A1 – parcheggio privato – proprietà fallimento Pini |
| Atto n. 7 | 7615, 7616 |
| 7615 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7616 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| Atto n. 8 | 2737, 7628, 7629 |
| 2737 | Lotto D1 – vendita alla Soc. Terlizia |
| 7628 | Lotto D1 – vendita alla Soc. Terlizia |
| 7629 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| Atto n. 9 | 7630, 7631, 7632, 7633, 7634, 7635, 7636 |
| 7630 | Lotto D1 – vendita alla Soc. Terlizia |
| 7631 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7632 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| 7633 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| 7634 | Lotto D1 – vendita alla Soc. Terlizia |
| 7635 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7636 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| Atto n. 10 | 7637, 7638, 7639, 7640, 7648, 7649 |
| 7637 | Parcheggio Privato proprietà Tekno |
| 7638 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7639 | Interno alla proprietà Tekno |
| 7640 | Ceduta al comune con convenzione urbanistica |
| 7648 | Venduta in parte all'Immobiliare Pantano |
| 7649 | Ceduta in permuta alla Soc. Leasint con atto del 24/8/2008 rep. n. 83965/10036 |
| Atto n. 11 | 7612 |
| 7612 | Ceduta in permuta alla sig.ra Maria Giglio la particella con atto stipulato in data 24.04.2008 Rep. n. 83.962 Racc. n. 10.033. |
| | Da relazione notarile |
| 7644 | Lotto B – Atto 83.965/10.036 |
| 7651 | Atto 83.965/10.036 poi trasferite all'Immobiliare Pantano |
| 7944 | Lotto A – Atto 2.478/1.564 – successivamente soppressa e inglobata nella 8000 |

Dalla Relazione Notarile Ventennale redatta dal notaio Dott. Pietro Bortoluzzi di Varese – vedi Allegato 9 si riscontra inoltre che:

- 1) A pag 21 e 33 (Allegato 9) viene riportato che con atto di permuta ricevuto dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 24.08.2008, Rep. N. 83.965/10.036, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9.5.2008 al n. 10057/6343, successivamente rettificato con atto ricevuto dal medesimo notaio in data 1.08.2011, Rep. N. 110.024/14.634, debitamente registrato e trascritto a Varese il 3.8.2011 ai nr. 14695/8998, **la Soc. Leasint S.p.A. ha ceduto in permuta alla Immobiliare Pini s.r.l. tra l'altro, il terreno in Comune di Caronno Varesino al mappale 7644** – ente urbano di are 00.45 del Catasto Terreni e 7644 (Lotto B) area urbana di mq. 45 del Catasto Fabbricati, nonché il mappale 7651 ente urbano di are 10.70 del Catasto Terreni e 7651 – area urbana di mq. 1.070 del Catasto dei Fabbricati. Si fa presente che la particella 7651 è stata frazionata nelle particelle 7913 e 7914 (la particella 7913 a sua volta soppressa e unita alla particella 7927). Le particelle 7927 e 7914 sono state trasferite all'Immobiliare Pantano con atto del 19/12/2012 (vedi allegato 9.2 integrazione Certificato notarile a pag. 4)
- 2) A pag. 8 viene riportato che con atto di compravendita del notaio Laura Pirro di Somma Lombardo in data 8/11/2012, Rep. n. 2.487/1.564, debitamente registrato e trascritto a Varese il 15.11.2012 ai numeri 18696/12945 il Comune di Caronno Varesino **ha venduto alla società Immobiliare Pini il mappale 7944. La particella risulta soppressa e inglobata nella particella 8000 (Lotto A)**
- 3) A pag. 48 viene riportato che con atto di compravendita del notaio Carlo Munafò di Saronno in data 19.12.2012, Rep. N. 25316/11.867, debitamente registrato e trascritto a Varese il 20.12.2012 ai nr. 20941/14527, **la società Immobiliare Pini ha venduto** alla Soc. Immobiliare Pantano, capannone in corso di realizzazione con area di pertinenza identificati rispettivamente al Catasto fabbricati al **Foglio 4 con il mappale 7927 e al Catasto Terreni, Foglio Logico 9, mappale 7914, ente urbano di aree 00.50, quest'ultimo risulta ancora intestato alla Soc. Immobiliare Pini, come da visura allegata (Allegato 5)**

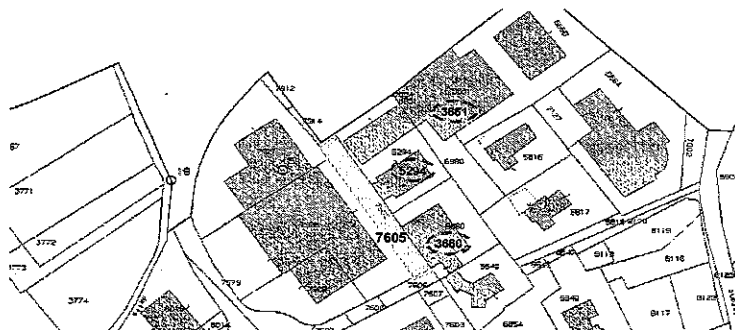
Dalle indagini risulta che l'attuale compendio immobiliare dell'Immobiliare Pini deriva dalle seguenti particelle:

| Particelle Attuali | Derivanti da Particelle |
|---|--|
| Lotto A | |
| 8004 | 7589 – 7591 – 7593 – 7598 – 2601 – 2596 -7601 – 3652 - 7608 –7602 – 3650 |
| 7603 | Invariato |
| 7607 | Invariato |
| 8003 | 7655 |
| Particelle promesse al Comune in cessione gratuita | |
| 7994 | 7509 |
| 7996 | Parte 7944 |
| 8000 | Parte 7654 |
| 7998 | Parte 7944 |
| Appezamenti A1 | |
| 7621 | Invariato |
| 7624 | Invariato |
| 7627 | Invariato |
| LOTTO B | |
| 8013 | Parte 2735, parte 7582, parte 7585, 7578 |
| 7644 | |
| 8014 | Parte 7585, parte 7582 |
| Appezamenti terreno B1 | |
| 7610 | Invariato |
| LOTTO C | |
| 7928 | Parte 7581, parte 3658, parte 3659, parte 7604 |
| 7929 | Parte 7581, parte 3658, Parte 3659, 7596 e 7599 |
| 7914 | Venduto e ancora intestata al fallimento |
| 7605 | Invariato |
| Appezamenti Terreno C1 | |
| 7617 | Invariato |
| 7788 | Parte 7619 |
| 7873 | Parte 7619 |

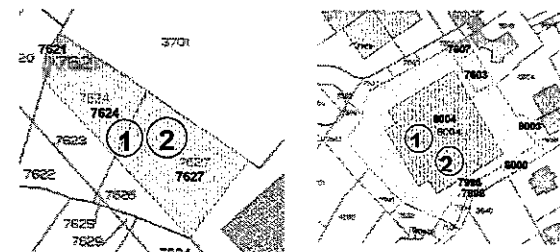
3.3 Servitù e vincoli

Per il Lotto C-C1 negli atti sopra citati sono riportate le seguenti servitù:

| Particelle citate nel atto | Atto n. | Descrizione della servitù |
|----------------------------|--|--|
| Particella 7605 | 24.04.2008, repertorio numero 83.958/10.029, debitamente registrato e trascritto a Varese il 9.05.2008 ai nr. 10050/6336 | A carico della porzione di area distinta con la Particella 7605 (fondo servente) e a favore dei fabbricati e relativa area di pertinenza censiti al Catasto Fabbricati con le Particelle 3661 del Foglio 1 e 5294 del Foglio 4 e nel Catasto Terreni al foglio 9 la particella 5294 e 3660 (fondo dominante) - (vedi allegato 9.1 Certificato notarile a pag.35) |



la cancellazione con decreto di chiusura del Fallimento n. 3595 del Tribunale di Busto Arsizio in data 25 febbraio 1995, numero 872 Cronologico.



3.4 Gravami e Ipotecche per i tre lotti: A-A1, B-B1, C-C1

Dal certificato notarile ventennale redato dal Notaio Pietro Bortoluzzi di Varese (*Allegato 9.1*) risultano le seguenti ipoteche

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** dell'importo di Euro 14.000.000,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 9.5.2008 ai nr. 10061/2149, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., con sede in Milano con domicilio ipotecario a Varese, presso la Banca Popolare di Bergamo a garanzia di apertura di credito per originari € 7.000.000,00, stando a quanto riportato nel Certificato Notarile gravante sui mappali 8004, 7996, 7998, 8000, 8003, 7607, 7603, fatta eccezione per il mappale 7944 e a garanzia di credito per originari € 1.600.000,00 stando a quanto riportato nel Certificato Notarile gravante sui mappali 7621, 7624, 7627.
- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE** dell'importo di € 35.000,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 15.4.2015 ai nr. 4748/709, a favore della Soc. Arcobaleno s.r.l. con sede a Lodi e con domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Marsala n. 26, presso l'Avv. Silvia Bassanetti, a garanzia di debito dell'importo originario di € 20.707,65, stando a quanto riportato nel Certificato Notarile gravante sui mappali 8004, 7996, 7998, 8000, 8003, 7607, 7603 e 7621, 7624, 7627 fatta eccezione per il mappale 7944.
- 3) Come riportato nel Certificato Notarile del 19.5.2016 (*Allegato 9*) risulta inoltre **SENTENZA DI FALLIMENTO** trascritta a Varese il 9.02.1979 ai nr. 1424/1221, a carico del suddetto signor Taglioretti Annibale, relativamente alla quale fu ordinata

3.5 DISPONIBILITÀ

Alla data del sopralluogo tenutosi il 19/01/2016, gli immobili risultavano liberi da persone o attività, gli immobili risultano in fase di costruzione e in stato di abbandono.

Tutte le particelle elencate al precedente paragrafo (3.1) sono al 100% di proprietà del FALLIMENTO IMMOBILIARE PINI s.r.l.

Lotto C



4 DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto C-C1

Oggetto della presente è il lotto C-C1 composta da un capannone con area di pertinenza ed alcuni appezzamenti di terreno.

Il capannone, di forma irregolare, è stato realizzato con un struttura prefabbricata di tipo industriale, collocata su di un'area pianeggiante e in parte urbanizzata circondata da aree scoperte di pertinenza.

Il lotto che racchiude il capannone è delimitato da un muretto basso in cemento sul quale era previsto il montaggio del grigliato (come da autorizzazioni presentate presso gli uffici tecnici comunali).

La costruzione è compiuta all'esterno riguardo l'aspetto volumetrico, mentre internamente è stato posato il soppalco senza scala di collegamento e alcuni tavolati realizzati per la suddivisione degli spazi interni e per la costituzione dei blocchi riservati ai servizi igienici. L'edificio risulta privo di serramenti interni ed esterni.

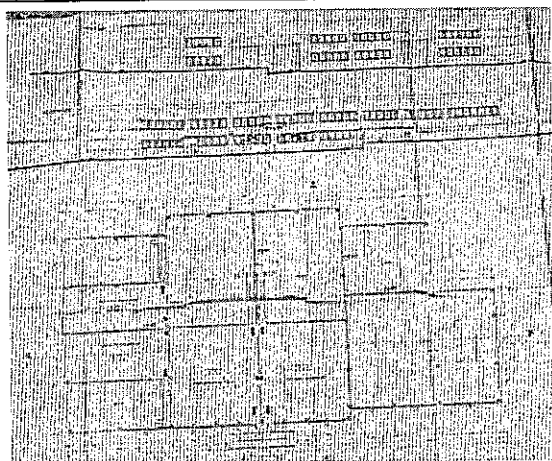
La cabina di trasformazione elettrica si trova nel lotto B.

Le opere previste per le aree esterne destinate a parcheggio, spazi di manovra, verde pubblico e privato, non sono state compiute.

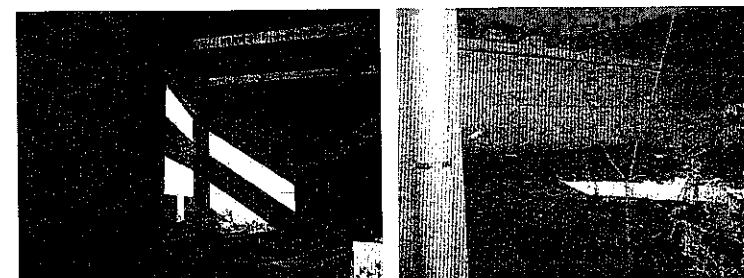
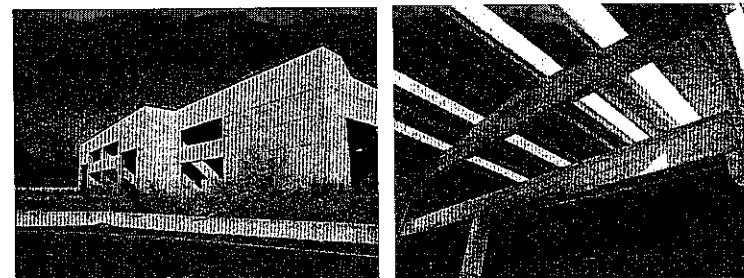
Il capannone del lotto C è stato realizzato per ospitare due immobiliari.

Le caratteristiche tecniche principali dell'immobile vengono di seguito descritte:

| | |
|------------------|--|
| Struttura | Gli elementi strutturali, quali pilastri, travi, tamponamenti esterni e orizzontamenti, sono in conglomerato cementizio armato prefabbricato. La posa degli elementi è stata eseguita per assemblamento. L'interpiano, corrispondente al soppalco del piano primo destinato a laboratorio, è realizzato con la medesima struttura. |
| Fondazioni | Data la struttura portante, è facile supporre che le fondazioni sono eseguite in modo puntuale, costituite da plinti interrati |
| Divisori interni | La divisione interna tra le campate è realizzata in blocchetti di cemento. I tavolati relativi alla creazione dei servizi igienici sono realizzati in materiale misto laterizio e blocchetti. |



Planimetria da titolo edilizio



Lo stato di conservazione dei luoghi è piuttosto decadente ed è evidente la condizione di degrado dovuta all'abbandono, sia per quanto riguarda i manufatti edilizi che per gli appezzamenti di terreno. La mancanza dei serramenti e delle pavimentazioni ha consentito alle intemperie di imbrattare e danneggiare le superfici a vista delle strutture. Sono presenti evidenti percolazioni dovute alle intemperie, su gran parte delle superfici verticali.

L'abbandono delle strutture aperte ha permesso l'ingresso degli intrusi e il deposito di rifiuti. Le aree esterne oltre ad essere ricettacolo di immondizia, sono invase dalle sterpaglie e da una vegetazione che si presenta priva di cura da diverso tempo.

Il lotto C1 è formato da tre particelle catastali contigue con una superficie complessiva di circa 1.337 mq. Nel piano di lottizzazione originaria l'area è destinata a verde privato e non richiede opere di qualificazione.

5 URBANISTICA

5.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

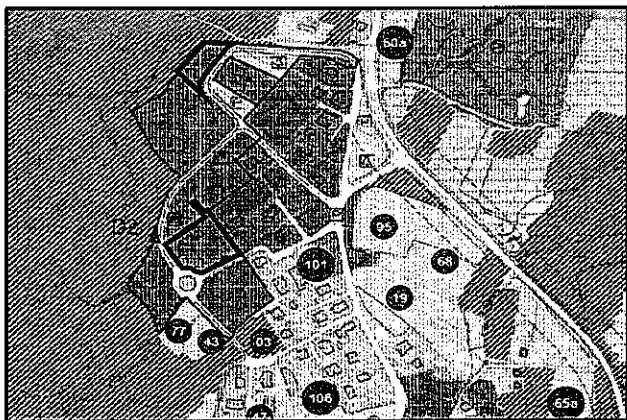
Il Piano Regolatore Generale del comune di Caronno Varesino è stato approvato, con deliberazione della G.R.L. n. 18883 del 30.09.2004. Al momento dell'approvazione del Piano di Lottizzazione che ha portato all'edificazione dell'area in oggetto, lo strumento era ancora vigente.

Il Piano Attuativo di via Piave-via Morandi, che ha prodotto il P.L. in variante al PRG, era stato adottato il 14.02.2007 con delibera del C.C. n.3, depositata al protocollo comunale il 09.05.2007 al n. 4120. (Allegato 3 – pagina 2 dell'Allegato "B" della Convenzione)

Le opere circostanti relative all'urbanizzazione primaria sono state interamente realizzate ma non si è proceduto al collaudo finale, come da informazioni reperite presso il Comune. La mancata realizzazione della strada comunale prevista nel piano di lottizzazione, penalizza il grado di accessibilità del complesso immobiliare, soprattutto in funzione dei servizi di trasporto, carico e scarico delle attività che ipoteticamente dovessero insediarsi.

LOTTO C-C1

Il Lotto C-C1 a cui appartengono gli immobili oggetto di stima ricadeva nella zona denominata "Zona D2-produttiva con obbligo di Piano Attuativo". Gli interventi consentiti erano disciplinati dalle NTA all'art. 39 (Allegato 10).



Zona D2 – Zona produttiva mista (art. 39 N.T.A.)

Come si evince dal confronto delle tavole grafiche, il nuovo PGT non interviene con alcuna variazione all'interno del piano di lottizzazione in quanto gli interventi assentiti all'epoca del PGT, ad oggi risultano ancora in fase di ultimazione. Ad ulteriore conferma di ciò, rispetto alla zona nella quale ricade l'immobile, la legenda del PGT riporta una perimetrazione che indica "Piani in itinere". In merito alle previsioni del nuovo PGT riguardo la "Zona di Tessuto Produttivo Consolidato Misto" nella quale ricadrà il capannone una volta reso agibile, gli interventi ammissibili sono disciplinati all'art.2.3.5.del Piano delle Regole. (Allegato 11).

Gli immobili oggetto di stima risultano compatibili con le destinazioni previste dal PRG, lo strumento urbanistico che ne ha consentito la realizzazione attraverso l'assoggettamento degli interventi ad un Piano attuativo convenzionato, e di quelle del PGT intervenuto successivamente poiché indica l'area in oggetto come area in completamento senza indicazioni aggiuntive che possano modificare le previsioni originarie.

5.2 CONVENZIONE URBANISTICA

La convenzione urbanistica a corredo del piano di lottizzazione è stata firmata da:

- 1) Comune di Caronno Varesino
- 2) Immobiliare Pini con una porzione di proprietà che rappresentava l'85,791%
- 3) Tekno MP con una porzione di proprietà che rappresentava il 14,209 %
- 4) Leasint S.p.A. Società di leasing per la proprietà di Tekno MP

Vedi Tavola generale allegato 15

La convenzione è stata sottoscritta in data 28.04.2008 e registrata in data 07.05.2008 al n. 12113, prescrive che venga redatto un Piano di Lottizzazione Industriale, assoggettato a procedura di approvazione comunale. (Allegato 2 e 3)

I parametri della convenzione sono i seguenti:

| | |
|--------------------------------------|--|
| Indice di edificabilità fondiaria If | = 0.6 mq/mq Sf |
| Rapporto di copertura RC | = 40% Sf |
| Parcheggio Sp | = come art.13 n.t.a |
| Altezza Massima H max | = 8.50 mt |
| Verde Sv | = 20% Sf |
| Distanza da confini DC | = minimo 5 mt. - 0.00 in caso di costruzione in aderenza |
| Distanza da fabbricati Df | = minimo 10 mt. -0.00 in caso di costruzione in aderenza |
| Distanza dalle strade Ds | = 10 mt Salvo continuazione allineamenti esistenti, inferiori ai minimi suddetti, in caso di costruzione in aderenza ad edifici preesistenti |

Le superfici di edificabilità massima ammesse, definite nella relazione allegata al Piano di

Lottizzazione sono così calcolate:

- Superficie di P.A.: mq.37.767,53
- Superficie Fondiaria: mq. 27.211,63
- Superficie Coperta: mq. 11.973,12
- Superficie Lorda di Pavimento: mq. 16.326,9

Tale Convenzione riporta l'obbligo di ultimazione degli edifici entro 10 anni (2018) dalla stipula.

Alla firma della Convenzione vengono contestualmente cedute gratuitamente le aree con destinazione ad uso pubblico, ma non avendo il Comune interesse ad acquisirle nella totalità, in parte ne richiede la monetizzazione al momento della stipula della Convenzione stessa. Per la restante porzione di aree ove siano previste le opere di urbanizzazione primaria, si stipula che la realizzazione e gli oneri siano integralmente a carico dei lottizzanti (come espressamente descritto agli artt. 3 e 4 della Convenzione)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n.14/2008 del 22.04.2008, allegato alla Convenzione, indica quali siano i mappali destinati a "Strada Urbana su Tracciato di Progetto" e quali destinati a "Standard di Progetto".

Dall'esame della documentazione pervenuta, in particolare dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caronno Varesino in data 06.04.2016 riporta che le seguenti particelle qui di seguito elencate risultano caratterizzate dalle seguenti destinazioni urbanistiche (allegato 8):

| Lotto C C1 | |
|--|--|
| Foglio 904, Particella n. 7928 Foglio 904, Particella n. 7929 Foglio 904, Particella n. 7605 Foglio 901, Particella n. 7617 Foglio 901, Particella n. 7788 Foglio 901, Particella n. 7873 | Piani attuativi in itinere (rif. Art. 2.3.8 norme tecniche del Piano delle Regole del PGG) |
| Foglio 901, Particella n. 7617 Foglio 901, Particella n. 7788 Foglio 901, Particella n. 7873 | Fascia di rispetto degli elettrodotti |

Nel C.D.U. viene anche riportato quanto segue "L'eventuale potenzialità edificatoria è subordinata al rilievo topografico delle superfici reali e alla verifica circa l'esistenza di vincoli di pertinenza di inedificabilità che fossero gravanti sul Lotto; inoltre nella verifica dell'indice

di edificabilità dovranno essere comprese anche eventuali pre-esistenze". (Allegato 8).

È bene precisare che gli immobili non ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004 Parte III e s.m.i. pertanto, per l'esecuzione di interventi che alterano l'aspetto esteriore, non è necessaria la preventiva acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica prevista all'articolo 146 del medesimo decreto.

5.3 PIANO DI LOTTIZZAZIONE - INDICI URBANISTICI (Allegato 2)

Riguardo la viabilità immediatamente circostante, le strade e la rotonda previste nel piano di lottizzazione sono state in larga misura realizzate, a meno di una strada che il comune non aveva interesse a realizzare, e così anche la segnaletica relativa. L'accesso al fabbricato è consentito dalla sola via Morandi, direttamente collegata a via Piave (SP 20), che conduce alla rotonda sulla quale affaccia il capannone. L'illuminazione pubblica è presente solo in prossimità della rotonda sulla quale affaccia l'edificio.

6 EDILIZIA

6.1 TITOLI EDILIZI (ALLEGATI 4)

La prima richiesta di autorizzazione pervenuta al Comune nell'ambito del Piano di Lottizzazione è la Domanda di Permesso di Costruire n. 27 del 23.09.2008, inerente la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

La costruzione ex-novo del capannone risale all'anno 2009, anno nel quale sono state presentate le richieste di autorizzazione edilizia tramite Denuncia di Inizio Attività:

- DIA n. 38/09 del 23.06.2009- Lotto A
- DIA n. 37/09 del 23.06.2009- Lotto B
- DIA n. 36/09 del 23.06.2009- Lotto C
- DIA n. 82/09 del 03.12.2009- Recinzioni Lotti A-B-C
- DIA n. 21/11 del 15.09.2011- Cabina Enel

Tali richieste riguardavano la costruzione di tre capannoni industriali prefabbricati (Lotti A-B-C), con attività da destinarsi, e di tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nella convenzione stipulata con il Comune, realizzate e mai collaudate.

Successivamente, a completamento delle opere iniziate, sono state presentate nuove richieste di autorizzazione relative ai lotti ed alle recinzioni degli stessi, alcune in variante alle DIA originarie:

- DIA n. 26/11 del 09.11.2011- variante al PdC n. 27 del 23.10.09 verifica se riguarda tutti e 3 i L

- SCIA n. 23/11 del 28.10.2011 verifica se riguarda tutti e 3 i L
- DIA n.02/2012 del 09.01.2012 verifica se riguarda tutti e 3 i L
- DIA n.85/12 del 06.08.2012
- DIA n.84/12 del 06.08.2012
- DIA n.83/12 del 06.08.2012
- DIA n.31/13 del 13.03.2013
- CEA n.49/13 del 13.05.2013 verifica se riguarda tutti e 3 i L

La DIA 85 84 83 del 2012 consistevano nella richiesta di completamento dei capannoni e quindi in un rinnovo delle autorizzazioni originarie. Rispetto a queste ultime autorizzazioni, i lavori avrebbero dovuto completarsi entro i tre anni dalla comunicazione di inizio lavori, pertanto quelle che portano la data del 2012 sono scadute, mentre quelle del 2013 scadranno a breve.

Per poter riattivare l'iter amministrativo di completamento edilizio, è necessario presentare nuovamente le istanze per "Opere di completamento" tramite DIA.

6.2 Conformità edilizia

Al momento della stesura della presente relazione l'immobile è dichiarato in corso di costruzione. Dal punto di vista esterno l'immobile corrisponde agli elaborati grafici presentati in Comune, mentre non avendo terminato la distribuzione interna non è possibile verificare la conformità.

A seguito del sopralluogo tenutosi il 19.01.2016 si è potuto verificare che lo stato reale dei luoghi mostra l'edificio ancora in fase di ultimazione. Attualmente risultano costruiti l'involucro esterno prefabbricato, il soppalco, la copertura e alcuni tavolati interni al piano terra. Conseguentemente, non si possono avere riscontri certi sulla documentazione edilizia e catastale che al momento è solo parzialmente verificata. L'immobile pertanto risulta censito al Catasto Fabbricati come categoria "in corso di costruzione", con la sola eccezione della cabina elettrica alla quale è stata attribuita la categoria D/1.

Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune per il compimento dell'iter amministrativo che si concluda con l'emissione del certificato di agibilità, attualmente risulta carente delle seguente documentazione:

- 1) Prima della ripresa lavori
 - DIA di completamento opere edilizie ed impiantistiche
 - Richiesta di collaudo opere di urbanizzazione primaria
- 2) Dopo la fine lavori
 - Verifica della necessità di un adeguamento alla normativa antisismica chiedere

al prefabbricatore se necessario

- Verifica dei requisiti acustici secondo la normativa vigente
- Verifica dei requisiti di isolamento termico rispetto alla normativa vigente
- Richiesta certificati di collaudo statico delle strutture
- Accatastamenti delle unità immobiliari
- Vincolo di asservimento delle aree fondiarie di pertinenza agli indici di utilizzazione edilizia (vincolo "non aedificandi" art. 9 della convenzione)
- Richiesta di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura
- Attestato di prestazione energetica (APE) ove previsto

3) Attività insediata

- Dichiarazioni di conformità degli impianti (o certificato di collaudo ove previsto)
- Verifica della necessità o meno di CPI – a carico del titolare dell'attività

7 CONSISTENZA

7.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico - immobiliare) distingue tra due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

"Capannone industriale: costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta."

"Capannone tipico: costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente."

L'immobile oggetto di valutazione, una volta terminate le opere che consentiranno l'ottenimento del Certificato di Agibilità, corrisponderanno alla categoria del Capannone Industriale

Per le caratteristiche tipologiche e funzionali, il bene oggetto di stima si connota come

"Capannone industriale". Al fine di determinare la superficie commerciale dello stesso, si adottano i seguenti criteri.

- La superficie reale di tutti i luoghi interni del capannone viene considerata senza alcun coefficiente correttivo quindi valutata al 100%.
- Le superficie reali del piazzale esterno e della cabina elettrica vengono considerate con coefficiente di abbattimento pari al 10%.

Come già riportato nei paragrafi precedenti i lotti di vendita sono stati composti abbinando ad ogni capannone una quota parte degli appezzamenti di terreno di proprietà del fallimento.

Per determinare la consistenza dei capannoni e loro area di pertinenza si è fatto riferimento alla tavole dei titoli edilizi presentate in comune.

Per quanto riguarda le superfici delle aree scoperte di pertinenza, le stesse risultano quale somma delle superficie dei cortili interni che contornano i capannoni e che sul Catasto Terreni risultano graffate alla particella del capannone stesso.

Capannone - Lotto C – Dati dimensionali riportati nei disegni allegati ai titoli edilizi

| | Sup. Reale (mq) | Coefficiente di riduzione | Sup. Commerciale (mq) |
|----------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|
| Sup. capannone | 2.641 | 100% | 2.641 |
| Parcheggi e spazi di manovra | 1.601,56 | 10% | 160,1 |
| Parcheggio ad uso pubblico | 206,55 | - | 0 |
| Verde | 1.208,32 | 10% | 120,8 |
| Superficie commerciale del lotto | | | 2.921,9 |

Il lotto B comprende le seguenti particelle: 7928, 7929 e 7605

Appezzamenti di terreno – C1

Il lotto C1 ha una superficie di circa 1.337 mq ed è composto dalle particelle 7617, 7788, 7873. L'ar'a è detsinata a verde privato e non richiede opere di qualificazione.

8 VALUTAZIONE

8.1 METODO DI STIMA

Gli immobile oggetto di valutazione sono composti da un capannone in fase di costruzione e appezzamenti di terreno.

Il valore di ogni lotto sarà determinato come segue:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Valore di vendita del capannone e relative aree di pertinenza come se l'immobile fosse finito | - | Costo necessari per completare l'opera e le eventuali opere di urbanizzazione | = | Valore del bene nello stato in cui si trova comprensivo delle particelle abbinata |
|---|---|---|---|---|

Le particelle abbinata: Lotti A1, B1 e C1 sono considerato prive di valore in quanto non sono collocato in prossimità' dei capannoni e sono prive di capacità edificatoria. Le particelle promesse in cessione gratuita al comune saranno considerate prive di valore.

8.2 DETERMINAZIONE DI VALORE DI MERCATO DEI CAPANNONI COME SE FOSSERO FINITI

Per la determinazione di tale valore si adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare nonché della società TEMA della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore.

Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i capannoni:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: CARONNO VARESE

Spazio zona: Periferica/PERFERICA

Codice zona: D1

Micronea: 1

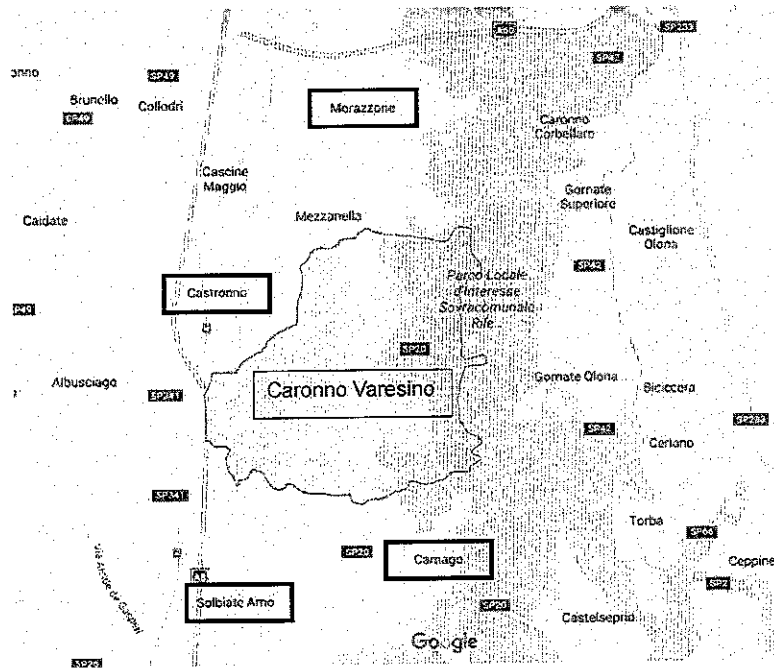
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|---------------------|-----|------------------|------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni Industriali | Normale | 400 | 600 | L | 1,6 | 2,5 | L |
| Laboratori | Normale | 300 | 500 | L | 1,5 | 2,4 | L |



Il Borsino immobiliare non riporta dati relativi al comune di Caronno varesino. Per avere dei dati di confronto sono stati esaminati i valori di vendita dei capannoni nei comuni limitrofi. Vedi allegati 16.



| Comune | Tipologie capannone | Min €/mq | Max €/mq |
|---------------|------------------------------|------------|--------------|
| Solbiate Arno | Capannone industriale | 238 | 337 |
| Morazzone | Capannone industriale | 334 | 449 |
| Camargo | Capannone industriale | 238 | 334 |
| Castronno | Capannone industriale | 238 | 334 |
| Media | Capannone industriale | 262 | 363,5 |

| Comune | Tipologie capannone | Min €/mq | Max €/mq |
|---------------|---------------------|--------------|--------------|
| Solbiate Arno | Capannone tipico | 273 | 378 |
| Morazzone | Capannone tipico | 299 | 405 |
| Camargo | Capannone tipico | 273 | 378 |
| Castronno | Capannone tipico | 273 | 378 |
| Media | | 279,5 | 384,8 |

In considerazione che per la valutazione i capannoni sono da considerarsi finiti e nuovi la valutazione della stima di vendita sarà basata su 480 €/mq per il capannone industriale e per il capannone tipico.

Il valore di vendita del capannone e area di pertinenza è quindi di:

| | Superficie commerciale (mq) | Valore €/mq | Totale € |
|---------|-----------------------------|-------------|--------------|
| Lotto C | 2.921,90 | 480 €/mq | 1.402.512,00 |

8.3 VALUTAZIONE DELLE OPERE MANCANTI PER COMPLETARE I CAPANNONI

A seguito del sopralluogo sono state visitate le tre unità. I capannoni, come descritto in precedenza, non sono finiti.

Per poter determinare il valore dell'unità nello stato in cui si trova si è proceduto alla definizione del valore dell'unità come se fosse finita sottraendo il valore delle opere mancanti e degli eventuali costi accessori per finire le opere.

Facendo riferimento alla pubblicazione del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano "Prezzi delle tipologie edilizie del 2014", in particolare alla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza relativa alla tipologia "E4 Edilizia industriale - capannone con copertura a doppia pendenza - vedi Allegato 12

Per ogni categoria di lavorazione è stata valutata la percentuale di opere eseguite che risulta pari a 47,55% del valore complessivo dell'opera. Di conseguenza manca il 52,45% per terminare la costruzione.

| | Descrizione lavorazione | Incidenza singola lavorazione su importa del opera | | Avanzamento dei lavori verificato a seguito del sopralluogo | = | Percentuale lavorazione eseguite |
|----|---|--|---|---|---|----------------------------------|
| 1 | Scavi e rinterrati | 5,15% | x | 85,00% | = | 4,38% |
| 2 | Fondazioni | 6,03% | x | 100,00% | = | 6,03% |
| 3 | Pavimento | 9,00% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 4 | Fognature | 6,35% | x | 5,00% | = | 0,32% |
| 5 | Struttura | 27,90% | x | 90,00% | = | 25,11% |
| 6 | Pannelli | 18,72% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 7 | Copertura | 11,71% | x | 100,00% | = | 11,71% |
| 8 | Serramenti | 3,51% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 9 | Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza) | 0,22% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 10 | Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza) | 7,46% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 11 | Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza) | 1,24% | x | 0,00% | = | 0,00% |
| 12 | Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza) | 2,72% | | 0,00% | | 0,00% |
| | | 100,00% | | | | 47,55% |
| | | | | Percentuale opere mancanti | | 52,46% |

La stessa scheda riporta che il costo di costruzione medio per capannoni con un'altezza maggiore di 6.50 ml è di 382 €/mq.

| | Costo di costruzione | Valore delle opere mancanti |
|---------|--------------------------------|-----------------------------|
| Lotto C | 2.641 mq x 382 €/mq x 52,46% = | 529.249 € |

8.4 VALUTAZIONE DELLE OPERE RIGUARDANTI GLI APPEZZAMENTI DI TERRENO

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno abbinati al lotto C e individuati con C1 questi sono destinati a verde privato e non richiede opere di qualificazione.

8.5 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La crisi economica degli ultimi anni ha avuto un notevole impatto sul mercato immobiliare soprattutto sul mercato degli immobili d'impresa. Da più fonti si percepisce che l'offerta di capannoni supera la domanda, i tempi di vendita si sono allungati e di conseguenza anche i prezzi si sono ridotti.

Questa percezione viene confermato dal documento "1° osservatorio Città metropolitana – investire sul territorio – mercato degli immobili di impresa, cantiere infrastrutturali e dinamiche del sistema produttivo nei territori della città metropolitana di Milano" edito

Assolombarda, Camera di Commercio, Tema – Territori Mercato e Ambiente in collaborazione con i maggiori centri studi immobiliari nazionali, pubblicato a Marzo 2015 (periodo corrispondente ai prezzi pubblicati dall'OMI e riportati nel prossimo capitolo).

Lo studio, nel capitolo dedicato al mercato dei capannoni descrive le dinamiche del mercato degli immobili d'impresa. In allegato lo stralcio del documento (*Allegato 13*).

In sintesi vengono individuati i seguenti trend:

- 1) Eccesso di offerta e contrazione della domanda
- 2) Tempi di vendita allungati
- 3) Domanda maggiore per capannoni di piccole dimensioni: tra i 200 e i 500 mq
- 4) Lo spazio dedicato agli uffici occupa una piccola parte rispetto alla superficie complessiva dell'immobile
- 5) Molta importanza è data alla presenza di aree scoperte dedicate al carico/scarico delle merci
- 6) Il numero degli immobili di media grandi dimensioni offerti è in aumento e i proprietari si vedono costretti a rivedere i prezzi al ribasso. Gli sconti di prezzo si aggirano attorno il 20% per immobili con superfici tra 500-2.000 e del 25-30% per gli immobili con superfici superiori ai 2.000 mq.

8.6 VALUTAZIONE

A seguito di quanto sopra riportato in modo dettagliata risulta che per il **lotto C-C1**:

| | |
|---|---------------------|
| Il valore del capannone se fosse finite sarebbe | 1.402.512,00 € |
| Valore delle opere mancanti per finire il capannone | - 529.249,00 € |
| Valore degli appezzamenti di terreni | 0,00 € |
| Lavori necessari per sistemare gli appezzamenti di terreno come da convenzione urbanistica e piano di lottizzazione | - 0 |
| Totale | 873.263,00 € |

In considerazione che

1. La posizione del capannone non è ottimale in quanto non è ben accessibile
2. E' necessario terminare i lavori ed avviare le procedure edilizie
3. Il manufatto esistente dovrà essere verificato ed eventualmente ripristinato
4. Andamento del mercato dei capannoni non è positivo

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 20%:

€ 873.263 -20% = € 698.610,40

Il valore a corpo del bene risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di €698.000 (euro seicentonovantottomila/00).

E' opportuno considerare che nel caso ci fosse un acquirente, disposto ad acquistare tutta la proprietà del fallimento composta dai tre lotti e gli appezzamenti di terreno sarebbe opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 15% sul prezzo totale dei tre lotti.

Milano, 28 Ottobre 2016



9. ELENCO ALLEGATI

- 1 Atti di compravendita
- 2.1 Relazione Tecnico Illustrativa Piano di Lottizzazione dep. 06.06.2007
- 2.2 Planimetria Piano di Lottizzazione
- 3 Convenzione URBANISTICA
- 4.1 Permesso di Costruire opere urbanizzazione primaria
- 4.2 DIA per nuove costruzioni
- 4.3 Pagamenti oneri di urbanizzazione secondaria
- 4.4 DIA di completamento
- 5 Visure storiche per immobile e per soggetto
- 6 Elaborato planimetrico
- 7 Estratti di mappa
- 8 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 9 Certificato Notarile e lettera notario
- 10 Estratto NTA del PRG
- 11 Estratto Piano delle Regole del PGT
- 12 Pubblicazione Collegio Ingegneri e Architetti Prezzi delle tipologie edilizie del 2014
- 13 Osservatorio Città Metropolitana
- 14 Dichiarazione unilaterale per la cessione gratuita di area 12/9/2012 rep- 6983
- 15 Tavola generale
- 16 Borsino immobiliare zone limitrofe

Firmato Da: MARCHI ROBERTO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 226c95



Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b0b3d0e7041abdf6fa453de4c91e568



SPA CAP. SOC. € 2.700.000,00
HOLDING

Cod. Cliente nuovo

Spett. Roberto Marchi
Corso Europa, 7
20122 MILANO
a.c.a. Dr. Roberto Macchi

Protocollo DB/ep NR. 53/19

Data 26-feb-19

OGGETTO: Fallimento Imm.re Pini

TESTATA: "LA PREALPINA" - Edizione Generale

Formato: Mini finestrella T 12

Dimensioni: mm 36 x mm 60 Euro 142,00

Impianto Euro 15,00

IVA 22% Euro 34,54

TOTALE Offerta a Voi riservata Euro 191,54

DATA DI PUBBLICAZIONE: gg. 6 dall'ordine (MARTEDI' e VENERDI')

PAGAMENTO: Pag. Anticipato

COORDINATE BANCARIE - CODICE IBAN: IT 25 I 03069 50243 100000013183

EMAIL PER COMUNICAZIONI: legali@prealpina.it

S.E.V. S.p.A.

*l'Amministratore Delegato
Daniela Bramati*

TIMBRO E FIRMA PER ACCETTAZIONE

DA COMPILARE A CURA DEL CLIENTE SE COMPRESO NELL'INDICE DELLE P.A. (WWW.INDICEPA.GOV.IT)

SPLIT PAYMENT: NO SI

FATTURA ELETTRONICA NO SI (CODICE UFFICIO)

Il contenuto del presente messaggio è riservato e confidenziale ed è rivolto unicamente al destinatario. Può contenere, inoltre, informazioni la cui riservatezza è tutelata legalmente.

Sono vietati la lettura, la riproduzione, la diffusione e l'uso di questo fax in mancanza di autorizzazione del destinatario.

Se avete ricevuto questo fax per errore, vogliate cortesemente distruggerlo e contattarci immediatamente al numero 0331.343.653

21100 VARESE - VIALE TAMAGNO, 13 - TEL. 0332.275700 - FAX 0332.275601 - REG. IMPR. VA 1850 - R.E.A. VA 13069 - C.F. & P. IVA 00237060124