

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: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yalenati.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 per i tre lotti: A-A1, B-B1, C-C1	pag.	18
	3.5 Disponibilità	pag.	19
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

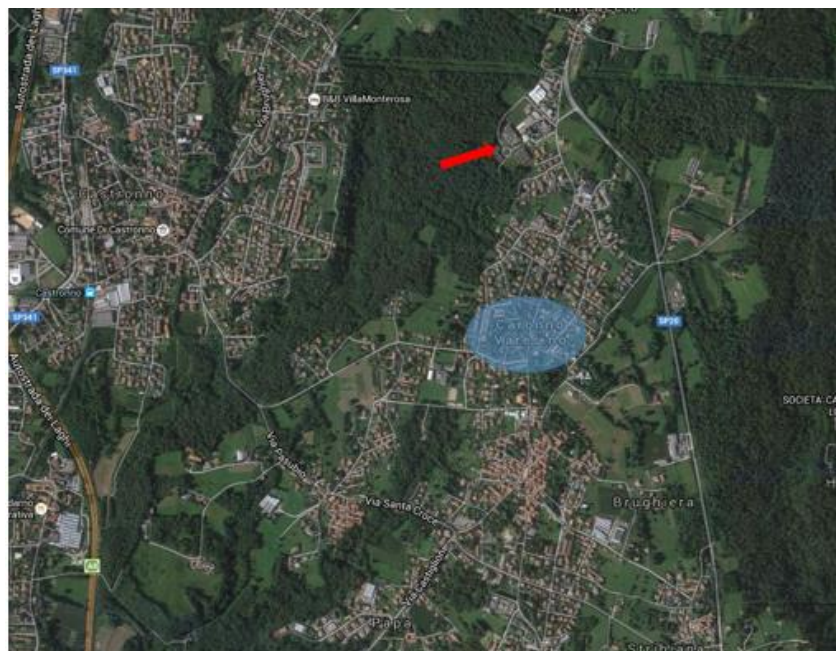
Il Comune nel quale è inserito il bene è Caronno Varesino, nella provincia lombarda di Varese.



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/Arno 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

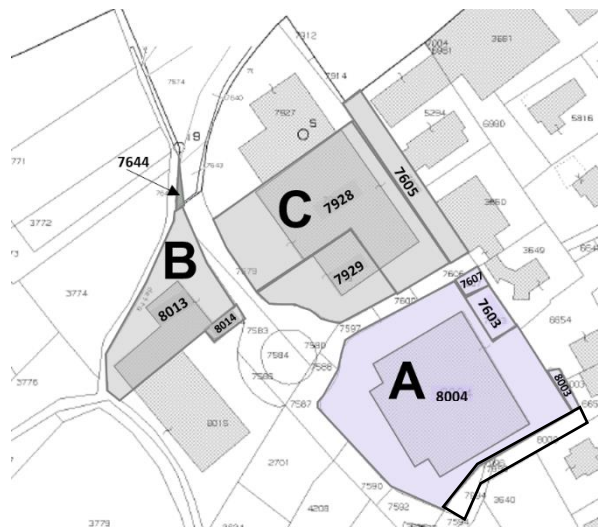
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

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 elaborati planimetrico – 7 estratti di mappa*)

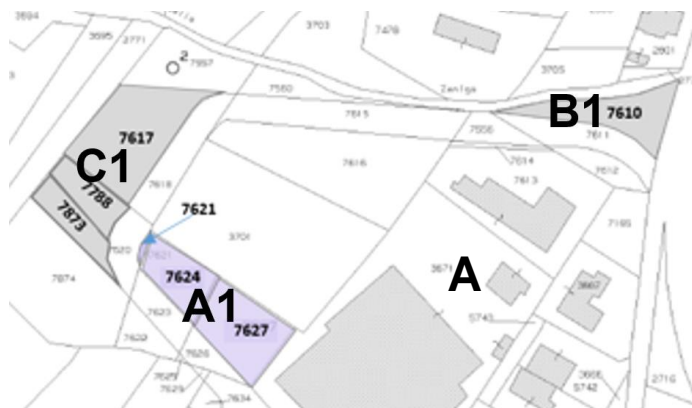
Lotto A-A1

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 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		
Appezziamenti 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 alla data del fallimento.

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	Lotto B1 - 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, 7586
7585	Lotto B - 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 C – 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 C1 – soppressa e parte nel Lotto C1
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.
7556	Ceduta al comune con convenzione urbanistica
	Da certificato 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

Dal Certificato Notarile Ventennale redatto 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 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 a seguito di accorpamenti, frazionamenti e aggiornamenti catastali 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 - 7595
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	Invariato
8014	Parte 7585, parte 7582
Appezamenti terreno B1	
7610	Invariato
LOTTO C	
7928	Parte7581, parte 3658, parte 3659, parte 7604.
7929	Parte7581, 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

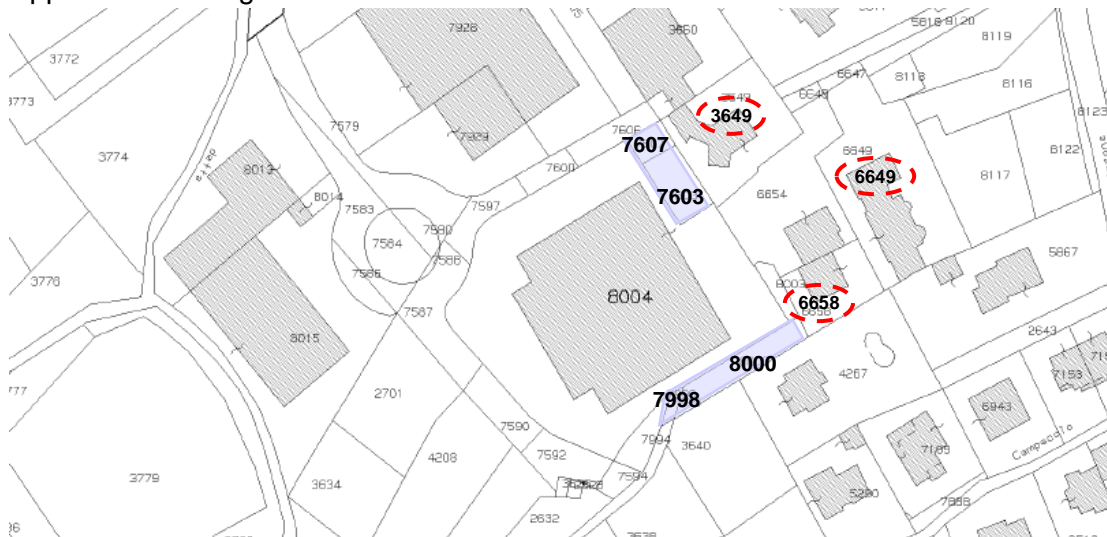
3.3 Servitù e vincoli

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. <i>(vedi allegato 1 - atto di Rep n. 83.958)</i>
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 carraio 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 col citato atto <i>(vedi allegato 9.1 pag. 10 del certificato notarile)</i> Area con promessa di cessione gratuita al Comune di Caronno Varesino come da dichiarazione del 12/09/2012 <i>(vedi allegato 14)</i> .

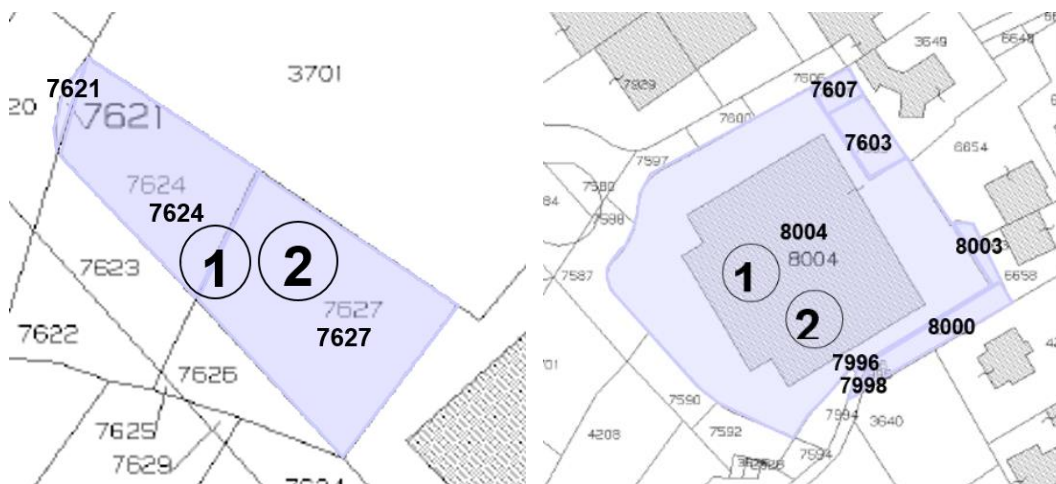
Rappresentazione grafica delle servitù del lotto A-A1



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 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

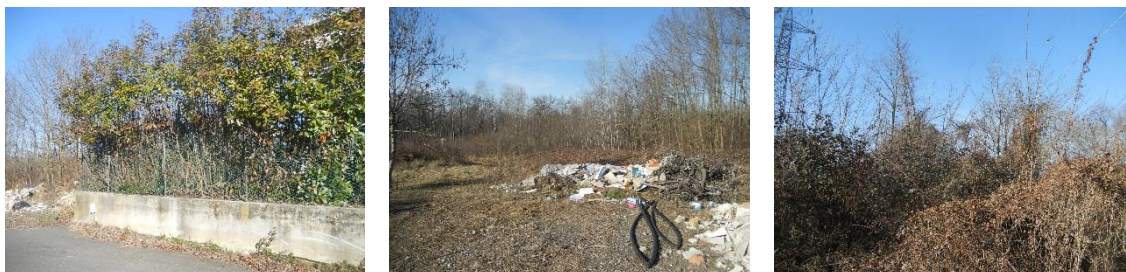
Alla data del sopralluogo tenutosi il 19/01/2016, gli immobili risultavano liberi da persone o attività, gli immobili risultano in fase di costruzione e in stato di abbandono.

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



4 DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto A - A1

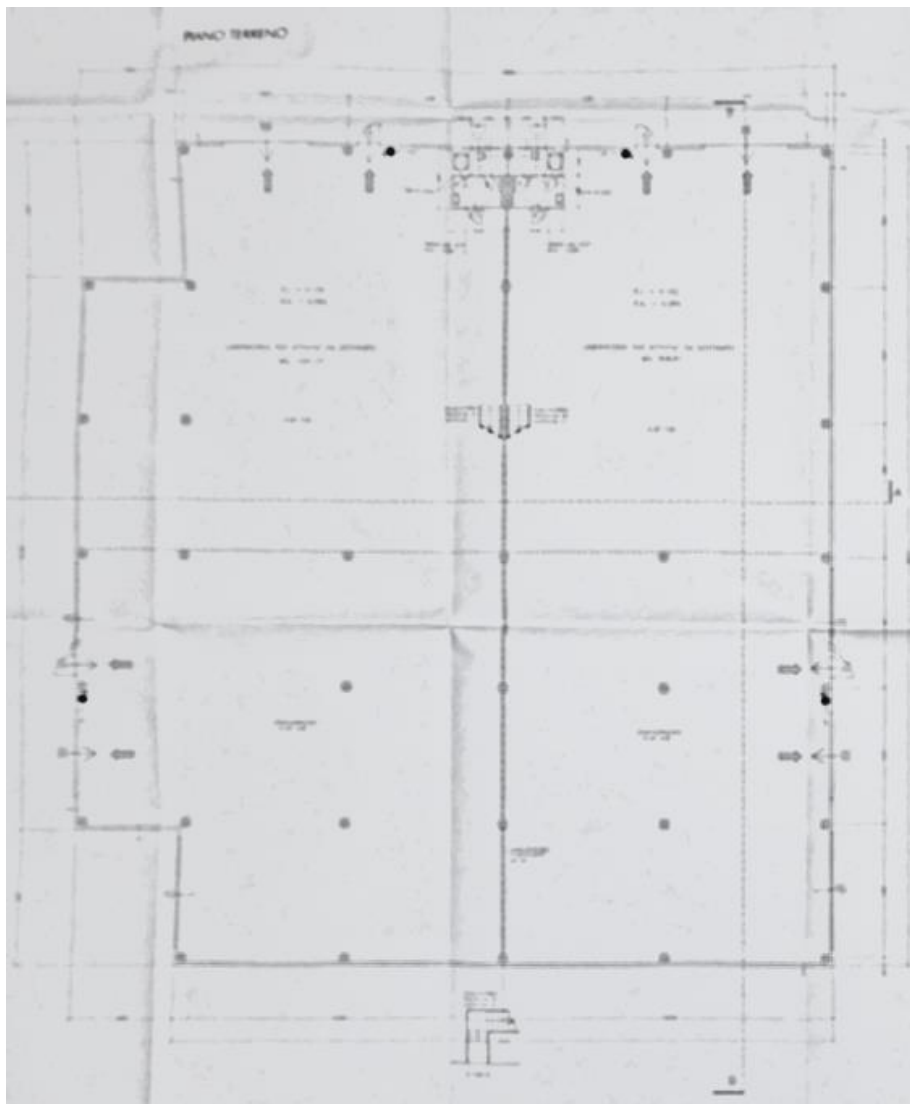
Oggetto della presente è il Lotto A-A1 composto da un capannone con area di pertinenza alcuni appezzamenti di terreno.

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 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.

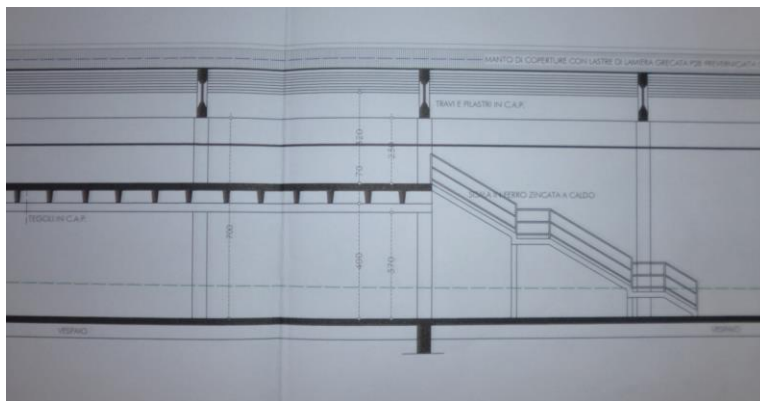


Planimetria da titolo edilizio

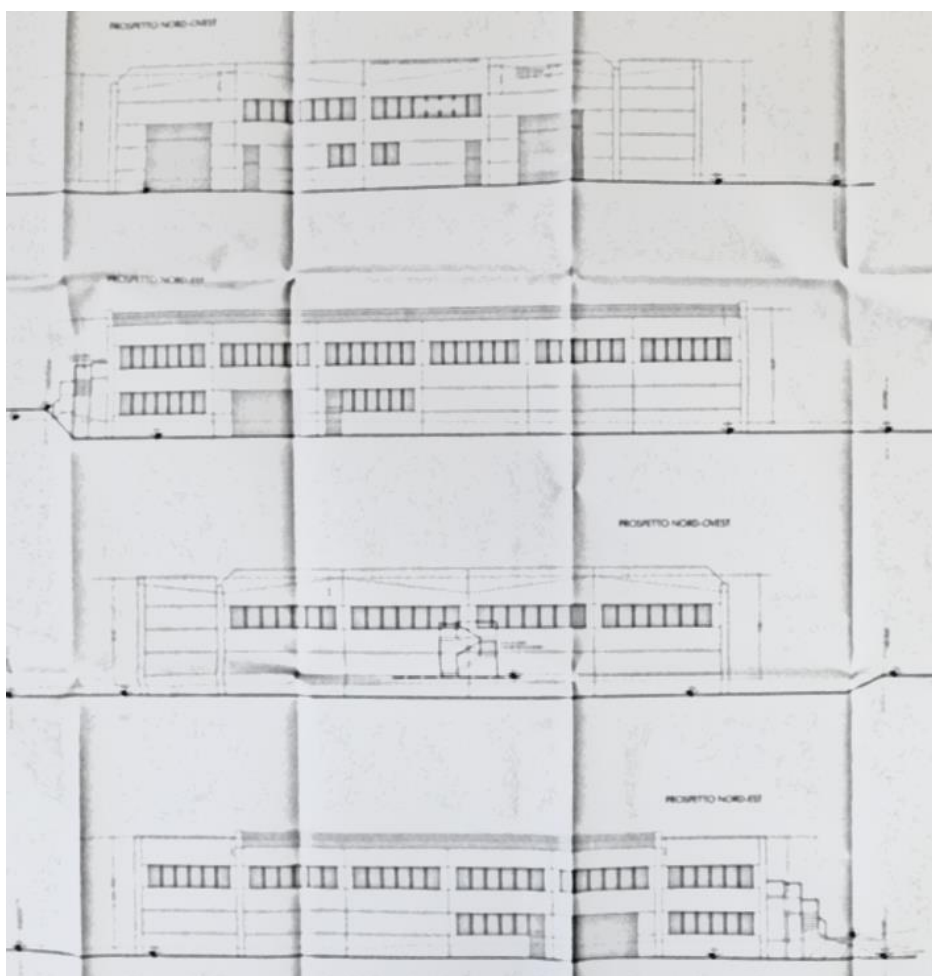
Il capannone oggetto di valutazione è stato progettato per ospitare due attività separate. In ognuna delle due porzioni di fabbricato era prevista la realizzazione di una scala e un soppalco.

L'altezza complessiva interna è di circa 7 metri.

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



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. Le cessioni delle aree per la realizzazione della strada è stata promessa al comune ma non eseguita (vedi allegato 14) mentre a seguito di tale rinuncia sono stati aggiornati gli oneri di urbanizzazione.

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 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 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 Foglio 904, Particella n. 7994 Foglio 904, Particella n. 8000	Sede stradale e interventi del sistema viario	Vedi allegato 14
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 autorizzazione specifiche da parte dei VV.FF. (ex 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 dello 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 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 relitto 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 immobili 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 abbinate
---	---	---	---	---

Le particelle abbinate: 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 delle Entrate e del Borsino Immobiliare 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:

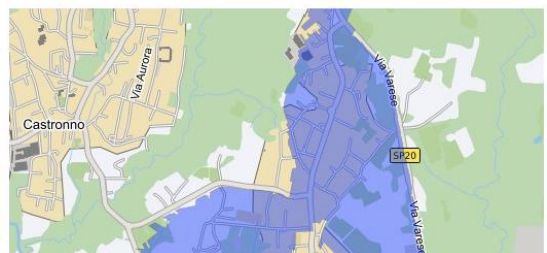
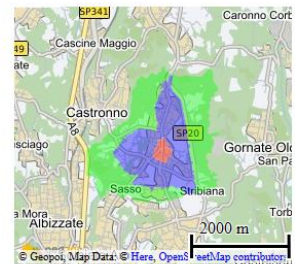
agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1
 Provincia: VARESE
 Comune: CARONNO VARESINO
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA
 Codice zona: D1
 Microzona: 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	380	580	L	1,5	2,4	L

Spazio disponibile per annotazioni



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
Carnago	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
Carnago	Capannone tipico	273	378
Castronno	Capannone tipico	273	378
Media		279,5	384,8

I valori riportati dal Borsino Immobiliare sono più bassi di quelli pubblicati dall’Agenzia delle Entrate. In considerazione che per la valutazione i capannoni sono da considerarsi finiti e nuovi, questa sarà basata su un valore prossimo alla media dell’OMI che corrisponde circa al valore massimo pubblicato dal Borsino Immobiliare per i capannoni nei comuni limitrofi e cioè 480 €/mq per i capannoni industriale e tipici.

I 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 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 A	3.102,09 mq x 382 €/mq x 52,46% =	621.650 €

8.4 VALUTAZIONE DELLE OPERE RIGUARDANTI GLI APPEZZAMENTI DI TERRENO (ALLEGATO 12)

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno abbinato al lotto A e individuati con A1 i lavori di riqualificazione dell'appezzamento di terreno sono valutati 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 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 e 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 €
<hr/> Totale	<hr/> 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, 8 Novembre 2016

Arch. Yael Anati



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