

Geom. Davide TITTA FARINELLA

Varese 27/10/2020

Pag. - 1 - 4

https://d.docs.live.net/eeae25a53ed49aff0/2020-A-DTF/2020_OCIS/2020_3504-05-Fall_Ocis-Addendo.docx

TRIBUNALE DI VARESE

**Il Giudice Fallimentare
D.sa Ida Carnevale**

Rg. n. 3504/2005

**Fallimento O.C.I.S. s.r.l.
Oleodinamica Caronnesi Impianti Speciali
in Liquidazione con sede in Caronno Varesino
C.F. 041933970129
Curatore Fallimentare
Dott. Ardo Jemoli
Addendo alla perizia del 2017**

Il sottoscritto Ctu Titta Farinella Geom. Davide, nato a Cittiglio (Va) il 30/05/1955, con studio e residenza a Varese Via Francesco Algarotti 11, c.f. TTTDVD55D30C751M, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 1613 di posizione, iscritto all'albo dei Consulenti dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Varese al n. 859 di posizione, premette di essere già stato nominato esperto stimatore con disposizione del Sig. Giudice Fallimentare Dott. Nicola Cosentino in data 13/12/2016.

Premette altresì che in data 22/09/2020 il Giudice Fallimentare D.sa Ida Carnevale dispone addendo con precisazioni alla relazione di perizia dallo stesso Ctu redatta nell'anno 2005, e aggiornata nel 2017 secondo il quesito in uso presso l'ufficio esecuzioni immobiliari con particolare riguardo ed evidenziazione per l'attuale stato e andamento del mercato immobiliare, per vizi esistenti e/o potenziali dell'immobile.

....

Premessa la:

6 Regolarità edilizia e urbanistica

L'edificazione dell'edificio sull'area è databile in più periodi databili dalla fine anni '50:

1. NULLA OSTA ANNO 1959 DEL 30/12/1959 PROT. 4455
2. NULLA OSTA ANNO 1961 PROT. 4618
3. NULLA OSTA IN SANATORIA ANNO 1963 DEL 07/06/1965 PROT. 2808



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



4. Autorizzazione di agibilità Capannone industriale del 14/09/1963
5. NULLA OSTA ANNO 1972 DEL 29/01/1972 PRAT. 7
6. Autorizzazione di abitabilità Ufficio del 21/03/1973
7. CONCESSIONE EDILIZIA N. 81/81 DEL 28/12/1981

L'immobile di che trattasi è un fabbricato industriale ubicato in Via Stribiana Superiore del Comune di Caronno Varesino. all'epoca della perizia 2005 nell'ormai decaduto PRG era posto in zona urbanistica D2 - Zona Produttiva Mista, quanto edificato nel 1959 (identificato con lettera A colore verde nella tavola allegata) e ampliato successivamente nel 1963-1972-1981 (identificato con lettera B colore azzurro nella tavola allegata). È composto da due ali collegate tra loro da tettoia chiusa. La struttura è in C.A. con tetto a volta quello edificato nel '59 e tetto a due falde quello successivo. Il manto di copertura della prima sezione edificata nel '59 "A" è presumibilmente ma quasi certamente considerata l'epoca in "Eternit" (amianto cemento), il cui stato a vista non sembra destare preoccupazioni in ordine a sfaldamenti e rotture, si consiglia l'analisi chimico fisica del materiale di copertura al fine di verificare la presenza di amianto.

La copertura edificata successivamente sulla porzione di fabbricato "B" è in tegole in cotto. La proprietà è completamente recintata e presenta la sua edificazione a confine sul lato sud e sul lato ovest. L'accesso alla struttura avviene dalla pubblica via Stribiana ove sono presenti parcheggi esterni. Un altro accesso e scarico è presente sul fronte ovest della proprietà ma inutilizzato e inutilizzabile. Le superfici pertinenziale esterne al fabbricato sono in parte utilizzate come spazio di manovra e deposito temporaneo con pavimentazione in cemento ed in parte a verde nella residua porzione posta a ovest sul mappale 1728 e a quota superiore sui mappali 1727 e 3261.

Il Corpo "A" presenta un'altezza media di mt. 5.45 mentre il corpo "B" di mt. 6.45, le tettoie un'altezza di mt. 4.50 e la parte magazzino posta a ovest del corpo "A" mt. 3.20.

Successivamente a titoli sopra descritti, non sono state prodotte nuove istanze, e dall'esame della documentazione, e dall'esito del sopralluogo sia in loco che presso l'Ufficio Tecnico Comunale si evincono alcune difformità (già rilevate nel 2005 ed allora sanabili) evidenziabili nella tavola 3 allegata alla presente relazione e consistenti nella realizzazione in ampliamento due porzioni di immobile, una posta a nord ovest "formazione di struttura a magazzino" ed a sud est "formazione di tettoia e chiusura della stessa", allo stato ed alla data odierna tale opere non sono sanabili in ossequio alla disposizioni del vigente Pgt Comunale che perimetra l'area comparto di cui è perizia in ambito speciale AC9.

La destinazione urbanistica del lotto a residenziale è incompatibile con le strutture presenti sull'area compromettono totalmente il fabbricato di cui è perizia svalutando lo stesso a valore zero in quanto non ristrutturabile e recuperabile ai fini abitativi; inducendo però nella stima gli interventi necessari ed occorrenti allo sfruttamento dell'area composta dai mappali elencati in descrizione catastale al computo delle opere necessarie per la demolizione del fabbricato medesimo e la rimozione e smaltimento della copertura in amianto presente.

Tali presupposti considerati inducono lo scrivente a valutare il terreno del comparto in oggetto come area nuda edificabile.

Premesso altresì la:



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



10 Determinazione del Valore di mercato - dati metrici

Come esposto nei capitoli della perizia 2017 il fabbricato esistente non ha un valore positivo ma bensì un valore negativo composto dalle spese per la demolizione dello stesso, dalla rimozione e smaltimento dell'Amianto presente sul corpo "A" spese questa da portare in deduzione e sottrarsi al valore dell'area nuda Superficie commerciale (dati desunti da elaborati tecnici progettuali).

Pertanto, la presente perizia verterà alla valutazione della sola area nuda edificabile con tipologia residenziale quantificando di seguito i costi derivanti e conseguenti per rendere nuda l'area:

Struttura	Superficie mq.	H. m.	Mc	Costo Mc/Mq.	Importo intervento €
Demolizione Capannone	833,00	5.70	4.748,00	15,00	59.765,00
Copertura in amianto rimozione	280,00			20,00	5.600,00
<ul style="list-style-type: none"> Indagini geologiche Esecuzione di 5 trincee con prelievo di tre campioni di terreno per trincea da sottoporre ad analisi per la definizione dei seguenti parametri: Cadmio, Nichel, Piombo, Rame, Zinco, Cromo totale, Cromo VI, Idrocarburi > 12, Idrocarburi < 12; IPA, BTex (legge di riferimento D lgs. 152/06) 				a.c.	8550,00
<ul style="list-style-type: none"> Piano di caratterizzazione in contraddittorio con ARPA Esecuzione di 3 trincee con prelievo di tre campioni di terreno per trincea da sottoporre ad analisi per la definizione dei seguenti parametri: Cadmio, Nichel, Piombo, Rame, Zinco, Cromo totale, Cromo VI, Idrocarburi > 12, Idrocarburi < 12; IPA, BTex. È presumibile che Arpa prenda 3-4 campioni. (legge di riferimento D lgs. 152/06) 				a.c.	12.350,00
Sommano oltre oneri fiscali					86:265,00

Valori di mercato rilevati, preso atto delle valutazioni reperite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2016 dell'Agenzia delle Entrate, delle quotazioni della Camera di commercio di Varese riferite all'anno 2015, dei valori ricorrenti nella zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente valutazione per unità immobiliari del tutto simili, recuperate presso agenzie immobiliari, dai dati reperiti presso l'ufficio Tributi e Tecnico del Comune di Caronno Varesino in ordine alla tassazione Imu il cui valore è utile all'indagine, il valore medio a mq. è pari e verosimilmente compreso tra €. 120 e 150 per aree con indice volumetrico corrispondente.



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiofitta@gmail.comPEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Determinazione del valore dell'area nuda edificabile

Per la determinazione del valore dell'area edificabile

Destinazione	Superficie lorda mq	Prezzo di mercato €/mq	Costi	Valore di mercato €
Area nuda	2.890,00	130,00 ¹		404.600,00
Recinzioni e urbanizzazioni presenti	2.890,00	25,00		72.250,00
Sommano				476.850,00
Operazioni di demolizioni, smaltimenti e indagini geologiche	a.c.		86.265,00	
Bonifica	Non Valutabile			
Valore al lordo salvo opere di bonifica attualmente non valutabili				390.585,00
Abbattimento per assenza garanzia vizi occulti 35%				-136.705
Valore netto €.				253.880,00
Arrotondato a €.				254.000,00
(euro-duecentocinquantaquattromila)				

Tanto ad evasione del gradito incarico ricevuto si rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per qual si voglia delucidazione, chiarimento o integrazione ritenuta utile, necessaria od occorrente.

il Ctu

Geom. Davide Titta Farinella

¹ Valore determinato nel 2017 – dai rilevamenti e indagini esperite i valori 2020 sono compresi tra 80 e 100 €/mq con pari indice di edificabilità



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.comPEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n. 1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Luigi Jemoli

Da: Per conto di: tribunale.varese@civile.ptel.giustiziacert.it <posta-certificata@telecompost.it>
Inviato: venerdì 13 novembre 2020 12:37
A: luigi.jemoli@pec.commercialisti.it
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Tribunale Ordinario di Varese Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012
Allegati: postacert.eml (181 KB); daticert.xml
Firmato da: posta-certificata@telecompost.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 13/11/2020 alle ore 12:37:26 (+0100) il messaggio

"Tribunale Ordinario di Varese Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012" è stato inviato da

"tribunale.varese@civile.ptel.giustiziacert.it"

indirizzato a:

luigi.jemoli@pec.commercialisti.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 63F17BA0-915B-7C44-F4ED-918CC1694280@telecompost.it