

TRIBUNALE DI VARESE

Il Giudice Fallimentare

Dott. Nicola Cosentino

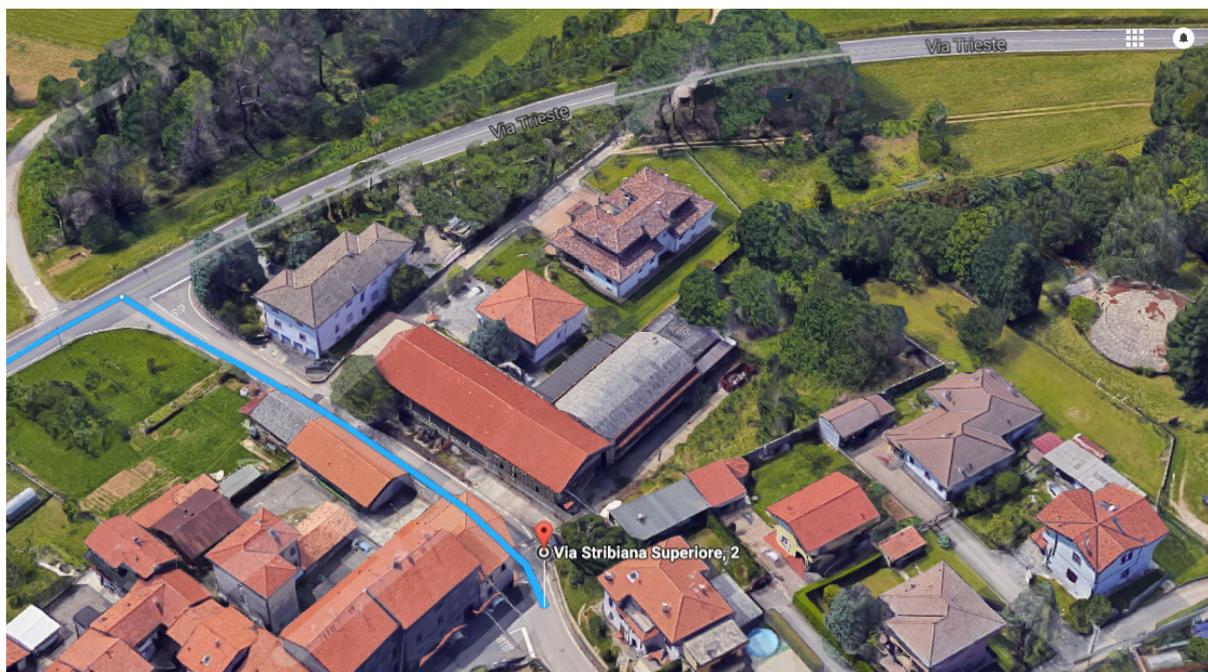
Rg. n. 3504/2005

**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



21100 Varese (Va) Viale Aguggiari, 10

Fax. 1782274749 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

Il sottoscritto Ctu Titta Farinella Geom. Davide, nato a Cittiglio (Va) il 30/05/1055, con studio e residenza a Varese viale Padre G.B. Aguggiari 10, 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, è stato nominato esperto stimatore con disposizione del Sig. Giudice Fallimentare Dott. Nicola Cosentino in data 13/12/2016, successivamente in data 10/01/2017 il Dott. Ardo Jemoli, Curatore Fallimentare, comunicava tale disposizione allo scrivente. Il Giudice Fallimentare dispone il rinnovo della relazione di perizia dallo stesso Ctu redatta nel anno 2005, previo accesso ai luoghi, secondo il quesito in uso presso l'ufficio esecuzioni immobiliari che di seguito viene riportato.

Modalità

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Sarà acquisito l'atto di provenienza in favore del soggetto esecutato. Compito dell'esperto è *controllare -ove necessario anche rinnovando le visure -* la proprietà dei beni pignorati e la regolarità delle trascrizioni, informando immediatamente il giudice dell'esecuzione se i beni pignorati appartengano, anche solo in parte, a terzi o se il diritto reale oggetto di espropriazione sia diverso, per qualità e quantità, da quello indicato nel pignoramento o, infine, se sussista ogni altra ragione di irregolarità della vendita.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

L'esperto viene autorizzato a ritirare i documenti ipocatastali in atti nonché a visionare e richiedere, presso gli uffici competenti, eventuale ulteriore documentazione.

Quesito

l'esperto:

1) proceda all'identificazione dell'immobile pignorato, con indicazione dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti; verifichi la conformità catastale, anche alla luce del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010, con acquisizione di copia delle planimetrie depositate in catasto ovvero segnalazione della loro assenza e indicazione dei costi di regolarizzazione;

2) descriva il bene in modo particolareggiato quanto alle caratteristiche generali, esterne ed interne, ai pregi e ai difetti dell'immobile, al grado di finitura, alle caratteristiche costruttive e alla tipologia di materiali utilizzati e di impianti esistenti, ad eventuali vizi costruttivi evidenziati, con indicazione delle caratteristiche della zona, dei principali collegamenti pubblici, dei principali servizi offerti dalla zona; sarà indicata la presenza di materiale, di qualsiasi genere, presente all'interno dell'immobile, di cui si preveda la necessità di rimozione da parte dell'acquirente, precisandosi la presenza di sostanze tossiche o nocive, il cui smaltimento implichi speciali procedure e accorgimenti, con indicazione dei relativi costi; sarà verificata l'esistenza di certificazioni di conformità relative agli immobili nonché di certificazioni sulle prestazioni energetiche dell'edificio, allegandone copia alla relazione ovvero segnalandone l'assenza;



- 3) riferisca sullo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e a provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 4) precisi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) precisi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
a titolo esemplificativo si precisa quanto segue:
vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
domande giudiziali;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (a tal fine è indispensabile acquisire e allegare, per consentire i primi accertamenti, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di celebrazione, o in alternativa, certificato di stato libero; copia dei provvedimenti o degli accordi di separazione/divorzio, con oscuramento delle parti non attinenti ai profili in esame e dai carattere personale);
atti di asservimento urbanistico:
vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
iscrizioni ipotecarie, anche successive alla trascrizione del pignoramento
trascrizioni di pignoramenti, anche se trascritti successivamente alla trascrizione del pignoramento sulla base del quale si procede;
- 6) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- 7) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) acquisisca informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 10) determini il valore di mercato dell'immobile calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli



adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Sarà precisata la possibilità di divisione in lotti, con individuazione analitica e catastale degli stessi e determinazione del valore di mercato di ciascun lotto.

1) proceda all'identificazione dell'immobile pignorato, con indicazione dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti; verifichi la conformità catastale, anche alla luce del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010, con acquisizione di copia delle planimetrie depositate in catasto ovvero segnalazione della loro assenza e indicazione dei costi di regolarizzazione;

1) Descrizione Catastale

Oggetto della presente relazione di perizia è una proprietà ubicata in Comune di CaronnoVaresino (Va) via Stribiana Superiore 7, identificata come segue:
A catasto Fabbricati:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CARONNO VARESINO(Codice B807) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		8	1728				D/1				Euro 4.274,20	VIA STRIBIANA SUPERIORE piano: T; Variazione del 16/02/2012 protocollo n. VA0044852 in atti dal 16/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17165.1/2012)	
		8	1729										

A Catasto Terreni:

2. Immobili siti nel Comune di CARONNO VARESINO(Codice B807) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	1727		-	SEMIN ARBOR	2	04	10	Euro 2,54 L. 4.920	Euro 1,69 L. 3.280	Impianto meccanografico del 03/12/1984		
2	9	3261		-	SEMIN ARBOR	2	04	70	Euro 2,91 L. 5.640	Euro 1,94 L. 3.760	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

di piena proprietà della ditta:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	O. C. I. S. S. R. L. OLEODINAMICA CARONNESE IMPIANTI SPECIALI IN LIQUIDAZIONE con sede in CARONNO VARESINO	01933970129*	(1) Proprieta' per 1/1

a catasto terreni area su cui sorge l'immobile:



21100 Varese (Va) Viale Aguggiari, 10
Fax. 1782274749 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

Area di enti urbani e promiscui dal 23/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Reddito			
						ha	ca	Deduz		Dominicale	Agrario
1	9	1728		-	ENTE URBANO	16	50				Tipo mappale del 28/03/1986 protocollo n. VA029505U in atti dal 23/10/2003 (n. 3340.2/1986)
Notifica				Partita		1					
Annotazioni		comprende il fg. 9 n. 1729									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 1729

Mappali Fabbricati Correlati

Sezione - SezUrb - Foglio 8 - Particella 1728

Sezione - SezUrb - Foglio 8 - Particella 1729

come da visure catastali prodotta negli allegati sotto la lettera A

Confini

Confini della proprietà, costituita dai mappali 1727, 3261, 1728 a corpo, da nord in senso orario: mappali 4992 con fabbricato accessorio in aderenza, 4993 con fabbricato accessorio in aderenza, 4994 con fabbricato accessorio in aderenza, via Stribiana, strada, 5135 con fabbricato accessorio in aderenza, 7244, 7243, 3181, 1696, 1697, 4992.

Conformità Catastale

Il sottoscritto tecnico ha proceduto a verificare la conformità catastale, alla luce del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010, acquisendo le planimetrie catastali dei due immobili prodotte negli allegati sotto la lettera B1 e B2. Sul confronto di quanto identificato dalla scheda catastale e quanto presente in loco il sottoscritto tecnico non conferisce la conformità catastale all'immobile de quo. Sulla base delle valutazioni che seguono ritiene inutile provvedere alla regolarizzazione.

PROVENIENZA

Chi vendette l'immobile alla O.C.I.S. S.R.L. OLEODINAMICA CARONNESE IMPIANTI SPECIALI IN LIQUIDAZIONE con sede in Caronno Varesino C.F. 01933970129 con atto di Compravendita a mezzo scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 06/12/2004 repertorio n. 81212/25900 Notaio Ristretta Mario da Brescia trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Varese il 20/12/2004 ai n. 30944 R. Part. e 18952 R. Gen. la società SBS LEASING S.P.A. con sede in Brescia C.F. n. 01000500171

A sua volta la società SBS LEASING S.P.A. con sede in Brescia C.F. n. 01000500171 acquistò i beni con atto notarile pubblico in data 20/03/1991 repertorio 41813 Notaio Aldo Graffeo trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Varese il 29/03/1991 ai n. 3461 reg. Part. e 4725 Reg. Gen. dai Sigg.:

Bertella Giuseppe nato a Rho il 13/04/1944

Bertella Massimo nato a Rho il 03/01/1955

Bertella Vittorio nato a Caronno Varesino il 173/01/1960 che a loro volta ereditarono i beni in forza di denuncia di successione in morte del padre Bertella Domenico nato a Polpenazze del Garda il 27/03/1915 e deceduto in Caronno Varesino il 11/06/1984 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 05/11/1985 ai n. 7709 reg. Part. e 10154 reg. Gen.

Si producono allegati alla presente Visure storiche di tutte le particelle catastali componenti l'immobile di che trattasi.



21100 Varese (Va) Viale Aguggiari, 10

Fax. 1782274749 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

2) descriva il bene in modo particolareggiato quanto alle caratteristiche generali, esterne ed interne, ai pregi e ai difetti dell'immobile, al grado di finitura, alle caratteristiche costruttive e alla tipologia di materiali utilizzati e di impianti esistenti, ad eventuali vizi costruttivi evidenziati, con indicazione delle caratteristiche della zona, dei principali collegamenti pubblici, dei principali servizi offerti dalla zona; sarà indicata la presenza di materiale, di qualsiasi genere, presente all'interno dell'immobile, di cui si preveda la necessità di rimozione da parte dell'acquirente, precisandosi la presenza di sostanze tossiche o nocive, il cui smaltimento implichi speciali procedure e accorgimenti, con indicazione dei relativi costi; sarà verificata l'esistenza di certificazioni di conformità relative agli immobili nonché di certificazioni sulle prestazioni energetiche dell'edificio, allegandone copia alla relazione ovvero segnalandone l'assenza;

2 Descrizione Particolareggiata

Oggetto della presente è un fabbricato con area pertinenziale posto in Via Stribiana Superiore 7 in comune censuario ed amministrativo di Caronno Varesino (Va).

L'edificazione dell'edificio sull'area è databile in più periodi agli 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
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. È posto in zona urbanistica D2 - Zona Produttiva Mista, 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 edificazioni a confine sul lato sud e sul lato ovest. L'accesso alla struttura avviene dalla pubblica via Stribiana ove sono presenti parcheggi esterni.

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.

Finiture

Le finiture esterne sono tipiche della tipologia edilizia dell'epoca cioè in C.A. a vista e tamponamenti intonacati al rustico.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ad aria e di impianto elettrico sezionato per una potenzialità di kw/h 20.-



Le pavimentazioni sono in battuto di cemento, (allo stato in mediocre stato di conservazione e manutenzione e alquanto intrise di olio minerale) i serramenti sono in ferro dotati di vetro semplice e i portoni di ingresso sono scorrevoli a tutta altezza. Gli spazi interni sono liberi e sufficientemente ampi. Le dimensioni interne sono circa mt. 20 x 11.35 corpo A e 23.75 x 11.10 il corpo B. L'unità immobiliare è sfitta.

Si segnala l'assenza di certificazione degli impianti dell'edificio.

Caratteristiche della Zona

Comune di Caronno Varesino, conta circa 5000 abitanti è posto ad una quota altimetrica compresa tra i 300 e i 400 mt.slm, Classificazione Sismica 4, Zona climatica E, gradi giorno 2700.

La Zona è localizzata nella periferia sud est del territorio comunale e l'edificio e l'area di cui è perizia è dista poche decine di metri dalla Sp n. 20 Via Varese, la zona ha prevalente vocazione residenziale, è metanizzata, ed urbanizzata con acquedotto e fognatura comunale e rete di distribuzione elettrica, la ricezione del segnale cellulare 3G è presente e buona con diversi operatori.

Il Comune di Caronno Varesino è servito da autolinee CTPI pubbliche che lo collegano con il Capoluogo di provincia ed altre destinazioni.

3) riferisca sullo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e a provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

3 Stato di possesso del bene

Le unità immobiliari oggetto della presente sono sfitte e libere .

4) precisi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4 Formalità vincoli o oneri

Alla data odierna non si sono rilevate formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5) precisi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

a titolo esemplificativo si precisa quanto segue:

*vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
domande giudiziali;*



convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (a tal fine è indispensabile acquisire e allegare, per consentire i primi accertamenti, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di celebrazione, o in alternativa, certificato di stato libero; copia dei provvedimenti o degli accordi di separazione/divorzio, con oscuramento delle parti non attinenti ai profili in esame e dai carattere personale);

atti di asservimento urbanistico:

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

iscrizioni ipotecarie, anche successive alla trascrizione del pignoramento

trascrizioni di pignoramenti, anche se trascritti successivamente alla trascrizione del pignoramento sulla base del quale si procede;

5 Formalità vincoli o oneri che saranno cancellati

5.1

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8455 Registro particolare n. 1574 Presentazione n. 61 del 31/03/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 17/03/2005 Numero di repertorio 2873

Pubblico ufficiale o Autorità emittente

GIUDICE DEL TRIBUNALE Codice fiscale 80025050164 Sede BERGAMO (BG)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 150.432,61 Tasso interesse annuo 7% Tasso interesse semestrale -

Interessi € 16.654,00 Spese € 8.079,00 Totale € 175.165,61

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente CREDITO BERGAMASCO S.P.A.

Indirizzo BERGAMO LARGO PORTA NUOVA N. 2

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B807 - CARONNO VARESINO (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13 Particella 1728 Subalterno -

Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA STRIBIANA SUPERIORE N. civico -

Immobile n. 2

Comune B807 - CARONNO VARESINO (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13 Particella 1729 Subalterno -

Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA STRIBIANA SUPERIORE N. civico -

Immobile n. 3

Comune B807 - CARONNO VARESINO (VA) Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1727 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza

Immobile n. 4

Comune B807 - CARONNO VARESINO (VA) Catasto TERRENI



Foglio 9 Particella 3261 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza

.....

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CREDITO BERGAMASCO S.P.A.

Sede BERGAMO (BG)

Codice fiscale 00218400166 Domicilio ipotecario eletto BERGAMO, VIA S.

BENEDETTO 6 C/O AVV.ARTURO BOTTI

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale O.C.I.S. S.R.L. - OLEODINAMICA CARONNESE IMPIANTI

SPECIALE IN LIQUIDAZIONE Sede CARONNO VARESINO (VA)

Codice fiscale 01933970129

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

.....

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito

allegati (ovvero altri

prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSE IN DATA 17.03.2005 DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AI N.RI 905/05 ING., 2873/05 R.G. E 1291/05 CRON., DICHIARATO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO.

5.2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20866

Registro particolare n. 11831 Presentazione n. 61 del 16/07/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/04/2005 Numero di repertorio 1034/2005

Pubblico ufficiale o Autorità emittente

TRIBUNALE DI VARESE Codice fiscale 80100530122 Sede VARESE (VA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente DIEMME SERVIZI DI DIANI MASSIMILIANO

Indirizzo VIA VELLONE N. 30 - 21100 VARESE



21100 Varese (Va) Viale Aguggiari, 10

Fax. 1782274749 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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B807 - CARONNO VARESINO (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13 Particella 1728 Subalterno -

Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA STRIBIANA SUPERIORE N. civico -

Immobile n. 2

Comune B807 - CARONNO VARESINO (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13 Particella 1729 Subalterno -

Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA STRIBIANA SUPERIORE N. civico -

Immobile n. 3

Comune B807 - CARONNO VARESINO (VA) Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 1727 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 10 centiare

Immobile n. 4

Comune B807 - CARONNO VARESINO (VA) Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 3261 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 70 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

"O.C.I.S. S.R.L. OLEODINAMICA CARONNESE IMPIANTI SPECIALI"

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale "O.C.I.S. S.R.L. OLEODINAMICA CARONNESE IMPIANTI SPECIALI" IN LIQUIDAZIONE

Sede CARONNO VARESINO (VA)

Codice fiscale 01933970129

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

6) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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) Viale Aguggiari, 10

Fax. 1782274749 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

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 edificazioni 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.

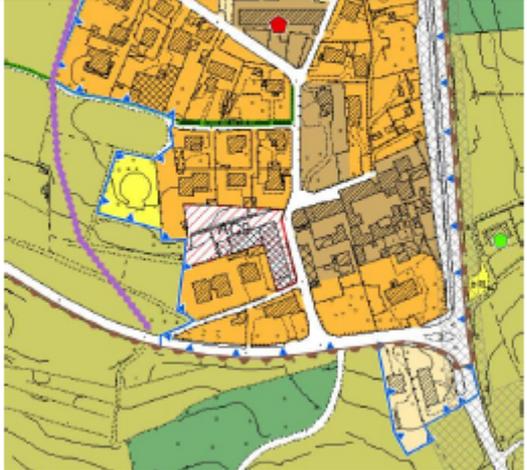
Il Corpo "A" presenta un'altezza media di mt. 5.45 mentre il corpo "B" di mt. 6.45, le tettoie un'altezza di mt. 4.50 e la parte magazzino posta a ovest del corpo "A" mt. 3.20.

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. di seguito riportato.



Comune di CARONNO VARESINO - Piano di Governo del Territorio
 PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE - 1° VARIANTE 2014 modificata a seguito
 accoglimento osservazioni presentate alla variante adottata
 agosto 2014

Ambito AC9	
<p>Identificazione dell'ambito di intervento:</p> <p>Ambito di completamento posto lungo la via Sribiana superiore</p>	
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato per riconversione da uso produttivo a residenziale
Dotazione Edificatoria di Comparto	Itm = 0,80 mc./mq.
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	L'intervento dovrà garantire la realizzazione di una superficie a parcheggio di 180 mq.
Rc	30 %
H	12,50 m
P rapporto di permeabilità	50 %
Destinazione d'uso principale	R - Residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
<p>Prescrizioni e Indicazioni del PGT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. 142/2004, di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della Legge 447/1995 e dall'art. 5 della L.R. 13/2001 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali. ▲ La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale". ▲ Considerato che trattasi di un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nella perimetrazione definita dalla Regione (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 in merito alla maggiorazione del contributo di costruzione" della Relazione del Documento di Piano), viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 % del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità. ▲ Prescrizioni della classe geologica II a 	

ARCH ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'
 ARCH MASSIMO MASTROMARINO

121



21100 Varese (Va) Viale Aguggiari, 10
 Fax. 1782274749 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

Comune di CARONNO VARESINO - Piano di Governo del Territorio
 PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE - 1° VARIANTE 2014 modificata a seguito
 accoglimento osservazioni presentate alla variante adottata
 agosto 2014

Ambito AC9	
<p><u>Sottoclasse IIa (aree a morfologia da subpianeggiante a debolmente ondulata con possibili fenomeni di drenaggio difficoltoso/ristagno idrico nelle aree depresse)</u> Aree favorevoli allo sviluppo urbanistico. Nello specifico in via di minima dovranno essere verificati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità rappresentativa; - capacità portante e cedimenti indotti; - presenza di acque sotterranee, anche a carattere temporaneo e valutazione delle possibili interferenze con i piani di posa delle fondazioni; - eventuale presenza di rimaneggiamenti antropici pregressi e caratterizzazione dei materiali presenti; - grado di stabilità dei fronti di scavo con riguardo anche alle costruzioni adiacenti, sia in corso d'opera che a fine lavori; - modalità di intercettazione delle acque chiare e di prima pioggia; - eventuali interferenze con aree acclivi adiacenti; <p>In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - predisposizione di presidi per la sicurezza delle maestranze in relazione agli esiti della valutazione della stabilità dei fronti di scavo e in relazione alla profondità degli stessi; - evitare accumulo di acqua sul fondo di scavi aperti; - asportazione del suolo e più in generale dei livelli a caratteristiche meccaniche più scadenti o visibilmente non addensati; - verifica, in fase esecutiva, dello spessore dei livelli suddetti ed eventuale miglioramento delle caratteristiche del piano di posa delle fondazioni; - predisposizione di accorgimenti per l'intercettazione o la regimazione e l'allontanamento delle acque piovane o di corrivazione soprattutto in prossimità di aree acclivi avendo cura di evitare l'insorgenza sulle stesse di episodi di erosione in forma concentrata o diffusa e loro smaltimento nella rete fognaria esistente; - allacciamento degli insediamenti di nuova realizzazione sia produttivi che residenziali alla rete fognaria esistente. 	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incongruenze
Classificazione geologica e sismica	II a - Z4 c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze

stralcio dalla tavola dei vincoli:



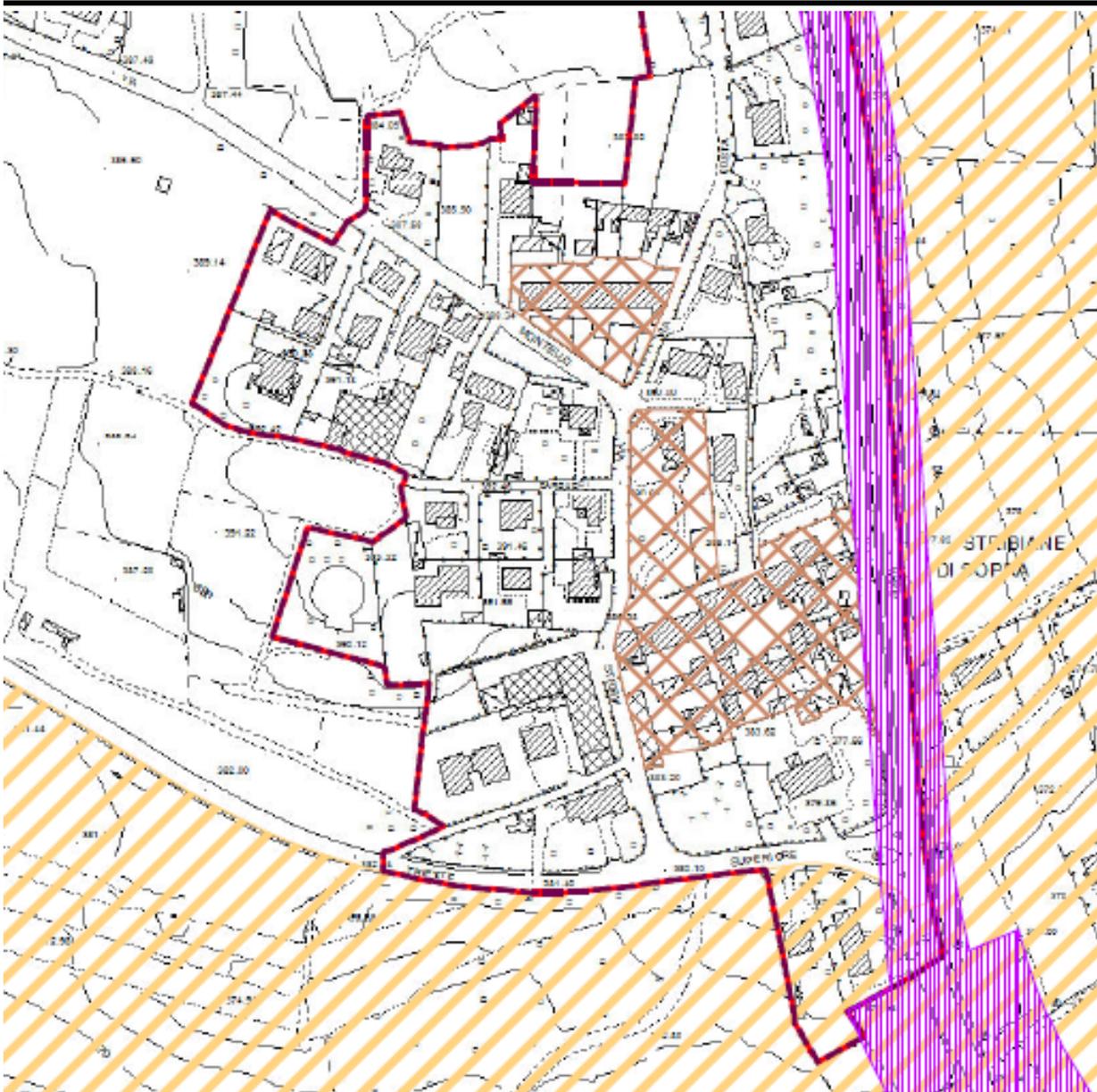
Legenda

-  Zona di protezione cimiteriale - 50 m (art.338 Rd 27/06/34 n°1265)
-  Fascia di rispetto stradale (D.Lgs. 30/04/92 n°285)
-  Fascia di rispetto degli elettrodotti
-  Pozzi di captazione idrica
-  Zona di tutela assoluta dei pozzi
-  Fascia di rispetto dei pozzi
-  Specchi d'acqua
-  Reticolo idrico principale
-  Reticolo idrico secondario
-  Reticolo idrico minore intubato
-  Fascia di rispetto fluviale
-  Parco di interesse sovracomunale PLIS
-  Aree a rischio archeologico
-  Area che fora le superfici di delimitazione ostacoli esterne al TUC
-  Area che fora le superfici di delimitazione ostacoli interne al TUC
-  Zona a rischio di lesioni reversibili

Fattibilità con gravi limitazioni individuate dallo studio geologica

-  Classe IVA
-  Classe IVB
-  Classe IVC





Tale destinazione urbanistica compromette totalmente il fabbricato insistente sull'area di cui è perizia svalutando lo stesso a parametro zero. Inducendo però nella stima gli interventi necessari allo sfruttamento dell'area composta dai mappali elencati in descrizione catastale al computo delle opere necessarie per la demolizione del fabbricato stesso e la rimozione della copertura in amianto presente.

Piani di Caratterizzazione – D.Lgs. 152/06

La normativa in materia di bonifica di siti inquinati, introdotta con l'art.17 del D.Lgs. 22/97 (**Decreto Ronchi**), è stata successivamente completata ed attuata dal **DM 471/99** e poi modificata dal **D.Lgs. 152/06**.

Con il **DM 471/99** sono stati definiti i limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee in relazione alla destinazione d'uso dei suoli; le procedure di riferimento per il



prelievo e l'analisi dei campioni; i criteri generali per la messa in sicurezza, bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati, nonché per la redazione dei relativi progetti.

Con il **D.Lgs. 152/2006 sono state introdotte alcune importanti novità in termini di valori limite di riferimento e di procedure operative.**

In particolare il D.Lgs.152/06, al Titolo V Parte IV, recependo il D.M. 471/99, disciplina, dal punto di vista tecnico-amministrativo le procedure da utilizzare in caso di fenomeni di contaminazione della matrice suolo e delle acque sotterranee.

L'iter tecnico-amministrativo per la valutazione dei fenomeni di contaminazione di un sito "potenzialmente" inquinato ha il suo inizio con la redazione del "Piano di Caratterizzazione", da produrre in conformità all'Allegato 2 parte IV titolo V del D.Lgs. 152/06.

Il Piano di Caratterizzazione rappresenta solo la prima fase di una caratterizzazione ambientale che si identifica nell'insieme delle attività che permettono di ricostruire i fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere le informazioni di base a supporto delle decisioni realizzabili e sostenibili per le eventuale messa in sicurezza e/o bonifica definitiva.

Secondo il D.Lgs 152/06 per caratterizzazione si intende il processo costituito dalle seguenti fasi:

1. Ricostruzione storica delle attività produttive svolte sul sito;
2. Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano di indagini ambientali, finalizzato alla definizione dello stato ambientale di suolo, sottosuolo e delle acque sotterranee;
3. Elaborazione del Piano di indagini;
4. Elaborazione dei dati raccolti e rappresentazione dello stato di contaminazione del suolo del sottosuolo e delle acque sotterranee.
5. Elaborazione del Modello Concettuale Definitivo;
6. Identificazione dei livelli di concentrazione residua accettabili- sui quali impostare gli eventuali interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica che si rendessero eventualmente necessari a seguito dell'Analisi di Rischio.

Le prime tre attività costituiscono una prima fase caratterizzata dalla raccolta di dati scaturite da indagini storiche relative al suolo ed alle acque sotterranee, effettuate dal soggetto obbligato a redigere il piano di caratterizzazione.

Qualora sia impossibile indagare storicamente sull'origine dei fenomeni di contaminazione il soggetto può effettuare in via preliminare delle indagini relative al suolo ed alla falda nell'area di sua proprietà. La prima fase del Piano di Caratterizzazione si conclude con la presentazione agli organi competenti del piano delle indagini realizzate.

Dopo l'approvazione di tale piano da parte delle autorità competenti, si passa alla seconda fase nella quale vengono prelevati i campioni delle matrici ambientali suolo ed acque sotterranee e vengono effettuate le analisi.

La messa in sicurezza e la bonifica del sito si rende necessaria quando la contaminazione delle matrici ambientali, rilevata in sito, supera le CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) tabellate nell'Allegato 5 al D.Lgs 152/06, e le CSR (Concentrazioni soglia di rischio) valutate con l'applicazione delle procedure di analisi di rischio sito specifica.

Per la stesura del Piano di caratterizzazione sono previste le seguenti attività:

- Descrizione e verifica della corrispondenza tra l'attività svolta e la destinazione urbanistica del sito



- Descrizione della storia del sito, dell'azienda, e di tutte le attività svolte e degli impianti utilizzati ed i controlli effettuati su di essi
- Descrizione del ciclo produttivo con descrizione dei prodotti utilizzati e presenti in azienda
- Rilievi e sopralluoghi nel sito per la redazione del piano di investigazione
- Descrizione del sito e di tutta l'area adiacente
- Descrizione delle reti utilizzate e presenti nel sito
- Acquisizione di dati necessari per la valutazione di attività pregresse con particolare approfondimento di episodi che abbiano potuto causare eventuali contaminazioni del suolo e della falda acquifera
- Descrizione del sito e dell'ambiente circostante dal punto di vista geologico ed idrogeologico
- Descrizione sistemi approvvigionamento idrico e pozzi artesiani se presenti
- Aree di potenziale interesse ai fini della caratterizzazione
- Elaborazione del Piano di investigazione
- Elaborazione del modello concettuale preliminare
- Individuazione ed inserimento degli allegati grafici e cartografie necessari per meglio illustrare le descrizioni dei documenti (planimetrie dell'area del sito con indicazione delle strutture impiantistiche, delle reti tecnologiche, fognature e punti di stoccaggio)
- Con l'elaborazione del Piano di caratterizzazione sarà stabilito il numero, la profondità dei carotaggi e le analisi da effettuare sui terreni.

7) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7 Regolarità edilizia e urbanistica Opere abusive

Come verificato al punto precedente, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non sono conformi ai progetti licenziati e depositati presso l'Amministrazione Comunale di Caronno Varesino, all'interno degli stessi sono state rilevate opere abusive non sanabili oggi 2017 in ossequio al Pgt Comunale Vigente.

8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



21100 Varese (Va) Viale Aguggiari, 10

Fax. 1782274749 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

Gravami da censi, livelli o usi civici

In base agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Varese all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese l'immobile di cui è perizia non è gravato da censi, livelli o usi civici, la provenienza del bene non deriva da alcuno dei suddetti titoli ma è di proprietà.

9) acquisisca informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9 Spese fisse di gestione

Il sottoscritto Ctu non ha rilevato spese di gestione in essere

10) determini il valore di mercato dell'immobile calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Sarà precisata la possibilità di divisione in lotti, con individuazione analitica e catastale degli stessi e determinazione del valore di mercato di ciascun lotto.

10 Determinazione del Valore di mercato - dati metrici

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

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 				a.c.	12.350,00



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)					
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.

Determinazione del valore dell' area

Per la determinazione del valore dell'area

Destinazione	Superficie lorda mq.	Prezzo di mercato €/mq	Costi	Valore di mercato
Area nuda	2.890,00	130,00		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 20%				78.117,00
Valore netto €.				312.468,00
Trecentododicimilaquattrocentosessantotto/00				

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



21100 Varese (Va) Viale Aguggiari, 10

Fax. 1782274749 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

Elenco allegati:

Catasto e conservatoria

- 1 visure catastali
- 2 scheda catastale PLN_97687384_1
- 3 ispezioni ipotecarie

elaborati del Ctu

- 4 planimetria generale
- 5 documentazione fotografica
- 6 verbale sopralluogo

