

TRIBUNALE DI VARESE

FALLIMENTO FORLANI MAURO

n. 4690/2019 Reg. Fall.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA IDA CARNEVALE
CURATORE FALLIMENTARE DOTT. PAOLO STERCHELE

Io sottoscritto geom. Giuseppe Ribera con studio in Varese via Sabotino n. 11 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 1893 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 720, a seguito del conferito incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della società fallita posti in comune di Laveno Mombello e Varese, nonché di provvedere alla trascrizione della sentenza di fallimento, eseguiti gli opportuni e necessari accertamenti, presento la perizia che segue.

Il sig. Forlani Mauro è proprietario dei seguenti beni immobili.

- 1) In Laveno Mombello, via XXV Aprile n. 79, porzione di capannone industriale con area di pertinenza;
- 2) In Varese sezione censuaria di Capolago, la quota di un terzo di due particelle di terreno agricolo;
- 3) In Varese sezione censuaria di Varese, quota di 1/180 di reliquato di terreno, di fatto sede stradale in incrocio delle vie Corridoni e Castellini, al quale non viene attribuito alcun valore.

Si procede alla formazione di due lotti ai quali si attribuiscono i seguenti valori

Lotto	Descrizione	Mappali	Valore €
1	Laveno Mombello porzione capannone	1542/17	70.000,00
2	Varese Capolago particelle di terreno 1/3	492-2007	3.000,00

Beni immobili descritti nelle tre distinte perizie che seguono

PRIMA PERIZIA

1) Descrizione

- Nel complesso immobiliare ad uso industriale e artigianale con terreni annessi, sito in comune di Laveno Mombello, località Mombello, via XXV Aprile n. 79, porzione di capannone industriale composto di locale magazzino, ufficio, disimpegno e servizio igienico, ripostiglio, ex centrale termica, terreno di pertinenza.

2) Ubicazione

Unità raggiungibile da via Revelli che prende corpo da via XXV Aprile, strada interna che si diparte da passaggio a livello della ferrovia Trenord e porta verso il centro di Laveno.

Zona nella quale vi è edificio già industriale ed ora frazionato in varie unità nelle quali sono svolte attività in prevalenza artigianali.

3) Il contesto nel quale l'immobile è inserito

Unità posta in contesto artigianale e produttivo.

4) I servizi da cui è servito

Le due stazioni ferroviarie di Laveno Mombello sono facilmente raggiungibili in poco tempo, così come la Strada Provinciale n. 1, che prende corpo da rotonda stradale di Cittiglio, dalla quale si raggiunge l'autostrada.

5) Identificazione catastale

Catasto Fabbricati – Comune di Laveno Mombello

Intestato

Forlani Mauro nato a Varese il giorno 11 febbraio 1957

Dati identificativi e di classamento

Sezione MO Foglio 5 mappale 1452 sub. 17 via XXV Aprile n. 79 Piano T
Categoria D/8 Rendita € 1.409,93

Unità derivata da denuncia di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese il 13 febbraio 2001 protocollo 50133 presentata per miglior identificazione catastale.

Già scheda 93/1 del 24 luglio 1984.

L'accesso è stato svolto direttamente da via XXV Aprile, quindi via Revelli.

E' stato rilevato che all'interno dell'unità, rispetto al grafico della planimetria catastale, sono risultate alcune difformità interne in quanto un tavolato tra due pilastri è stato demolito ed altro a delimitazione di ufficio è stato costruito, il muro dividente il vano ex caldaia da ripostiglio è stato demolito con formazione di unica porta di accesso a tale ora unico accessorio.

E' stata inoltre rilevata la presenza di scala interna in muratura e cls che sale al primo piano, senza però alcuna possibilità di utilizzo in quanto l'apertura al termine della stessa al primo piano è chiusa con un muro.

Dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale con spesa complessiva, compresi diritti d'ufficio, compenso per il tecnico ed accessori, di € 800,00.

6) Confini

Dell'unità in Laveno Mombello

Passaggio comune, area del subalterno 6, sovrastante capannone di proprietà di terzi.

7) Provenienza e precedenti acquisti (storia ventennale)

Acquisto di Forlani Mauro da Essebi s.r.l. con atto in data 16 marzo 2001 repertorio n. 26719/8522 del dott. Giuseppe Tedone, registrato a Gavirate il 30 marzo 2001 al n. 566 serie 1V, trascritto a Varese il 30 marzo 2001 ai numeri 5138/3217.

Acquisto di Società Essebi s.r.l. da Loversan s.r.l. con atto in data 19 novembre 1986 repertorio n. 119792 del dott. Edo Franco Ferrazzi registrato a Gallarate il 5 dicembre 1986 al numero 4640 Serie prima, trascritto a Varese il 17 dicembre 1986 ai numeri 14936/11118.

8) Evidenze in atti notarili

In atto 16 marzo 2001 dott. Giuseppe Tedone.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessioni e pertinenze così come spettanti alla società venditrice in forza dei titoli di provenienza e del possesso.

All'unità immobiliare qui compravenduta segue e compete inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, quali: il terreno su cui sorge la suddetta unità immobiliare, le fondazioni, i muri maestri, il tetto ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune nonché le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed il godimento comune, ai sensi dell'art. 1117 n. 3 del codice civile.

L'unità immobiliare qui compravenduta è gravata di servitù di fognatura a favore della porzione di capannone a primo piano che resta di proprietà della parte venditrice; tale servitù potrà esercitarsi in corrispondenza dell'angolo sovrastante i servizi igienici della porzione a piano terra.

La parte acquirente, prende atto ed accetta che tra i proprietari di unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare è stato costituito con atto a mio rogito in data 21 novembre 1987 n. 2334 di repertorio il Consorzio per il Miglioramento Urbanistico denominato "Consorzio Revelli" e si obbliga sin d'ora ad aderire a tale consorzio e a versare le relative quote così come stabilito dagli Organi Statutari di detto Consorzio.

9) Esistenza di canoni, livelli, diritti reali d'uso, abitazione e usufrutto, servitù,

usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, vincoli storico artistici ed altro

Eccezion fatta per quanto portato dai sopradescritti atti, nulla al riguardo.

10) Gravami ipotecari

Eseguita ispezione ipotecaria a nome Forlani Mauro nato a Varese il giorno 11 febbraio 1957, con aggiornamento dei repertori alla data del 7 ottobre 2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

1) Iscrizione di ipoteca volontaria n. 9205/2142 in data 18 maggio 2010 di € 170.000,00 a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a. dipendente da concessione a garanzia di mutuo dell'importo di € 85.000,00 da rimborsare in 15 anni;

2) Trascrizione in data 29 ottobre 2019 numeri 19343/13252 a favore Unione di Banche Italiane spa dipendente da atto di pignoramento immobiliare in data 8 ottobre 2019 repertorio n. 2723 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese per l'importo di € 50.409,61 oltre interessi e spese;

3) Trascrizione n. 4157/2939 in data 4 marzo 2021 della Sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della massa dei creditori.

Non risultano trascritte domande giudiziali.

11) Verifica se sono stati stipulati preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire

Dall'ispezione ipotecaria non è risultata trascrizione di preliminari.

12) Stato di possesso dell'immobile - Spese condominiali

All'atto del sopralluogo, è risultato nella disponibilità del sig. Forlani Mauro.

13) Pratiche edilizie e Posizione urbanistica

Unità in vecchio fabbricato industriale costruito, come da dichiarazione ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 in atto di acquisto, in data anteriore al primo settembre 1967.

Il comune di Laveno Mombello in data 6 agosto 2001 ha rilasciato alla venditrice Essebi s.r.l. Concessione Edilizia in sanatoria n. 34/01 a seguito di domanda presentata in data 25 maggio 2001 prot. n. 6748 e successiva integrazione presentata in data 16 luglio 2001 prot. n. 9220 da Essebi s.r.l., riguardante la esecuzione di modifiche interne con frazionamento di unità immobiliari in edifici produttivi, via XXV Aprile n. 79, mappali 1452 sub. 17 (quella qui in oggetto) ed altre che non riguardano.

Si rileva che rispetto al grafico di progetto, l'unità allo stato attuale presenta le medesime difformità interne così come in precedenza descritte al riguardo della posizione catastale.

Da ricerca eseguita dall'Ufficio Tecnico comunale, non è risultata alcuna pratica edilizia a nome del sig. Mauro Forlani, per cui dovrà essere presentata CILA in sanatoria con pagamento della sanzione di € 1.000,00. Spesa complessiva compreso compenso per il tecnico ed accessori €

2.200,00.

14) Descrizione

Unità immobiliare posta a piano terra, parte di preesistente edificio industriale di non recente costruzione. Si compone di un ampio vano con destinazione catastale magazzino, un vano ufficio, disimpegno con wc, ripostiglio già centrale termica. Lo stato attuale di semi abbandono, con parti del pavimento rimosse, rende difficoltoso se non impossibile il regolare svolgimento di attività nel suo interno. Area esterna esclusiva dell'indicata superficie di 100 m².

Costruzione in muratura di tipo ordinario, portone in ferro, finestre in metallo con vetro stampato, pavimento nel vano ufficio, servizio, ed in generale ove ancora esistenti, in monocottura.

L'utilizzo di tale unità deve prevedere interventi di manutenzione e verifica, con possibili rifacimenti degli impianti.

L'esistente scala interna, per il migliore utilizzo dell'unità è da rimuovere in quanto costituisce un ostacolo ai movimenti interni nell'unità e di conseguenza al regolare svolgimento di attività. Si ipotizza costo per lavori di sua rimozione di complessivi di € 3.000,00, compresi noleggi e smaltimenti in discarica ed € 1.200,00 per inerenti spese tecniche.

Altezza interna circa metri 3,60. Superficie circa m² 260.

15) Valutazione

Si adotta il criterio di stima comparata con utilizzo delle seguenti fonti: Camera di Commercio di Varese, Agenzia delle Entrate.

Rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali di Camera di Commercio di Varese, anno 2020, zona Area valli che comprende anche Laveno Mombello, riporta valori a m² da € 250,00 a € 400,00.

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per laboratori in Laveno Mombello in stato conservativo normale riporta valori da € 325,00 a € 495,00 a m²

Considerato il riscontrato precario stato dell'unità e degli interventi che si renderanno necessari per renderla operativa, si applica valore medio dei due minimi (€ 250,00 ed € 325,00 = € 287,50), arrotondato a € 300,00 e per l'area esclusiva valore di € 30,00 a m².

Parte	m ²	€ m ²	€
Magazzino, ufficio, wc	260	300,00	78.000,00
Area esterna	100	30,00	3.000,00
		Totale €	81.000,00

Detrazione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore dell'unità con applicate le detrazioni.

Valore stimato		€ 81.000,00
Detrazioni		
5% di € 78.000,00 per vizi occulti	€ 3.900,00	
Variazione catastale	€ 800,00	
Sanatoria edilizia	€ 2.200,00	
Rimozione scala interna	€ 3.000,00	
Spese tecniche per rimozione scala	€ 1.200,00	
	Totale	€ 11.100,00
	Restano	€ 69.900,00

Per arrotondamento € 70.000,00.

All'unità immobiliare in Laveno Mombello via XXV Aprile n. 79, mappale 1452 sub. 17, è stato attribuito il valore di € **70.000,00**.

Nel seguito foto da Google Maps, due foto di esterni e otto di interni.

Allegati al termine del fascicolo peritale

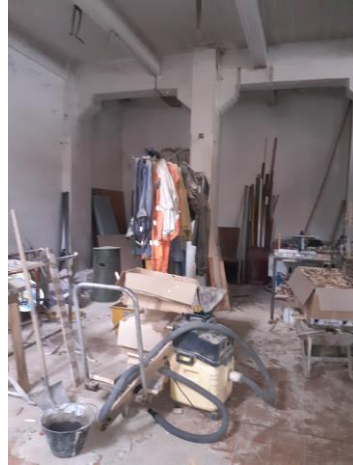
Visura Catasto Fabbricati
Copia della planimetria catastale
Estratto di mappa
Sintetico ipotecario a nome Forlani Mauro
Note di iscrizione ipotecaria 9205/2142 18/05/2010
Nota di trascrizione ipotecaria 19343/13252 del 29/10/2019
Nota di trascrizione sentenza di fallimento 4157%2939 del 04/03/2021
Copia atto 16/03/2001 notaio dott. Giuseppe Tedone e nota di trascrizione
Nota di trascrizione atto 119792 dott. Edo Franco Ferrazzi
Concessione Edilizia in sanatoria 159/01 del 6 agosto 2001
Parte dei grafici di progetto
Estratto rilevazione prezzi immobili di Camera di Commercio
Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Varese, 19 ottobre 2021

geom. Giuseppe Ribera







SECONDA PERIZIA

1) Descrizione

Nel comune di Varese sezione censuaria di Capolago, la quota di un terzo di due particelle di terreno di destinazione agricola.

2) Identificazione catastale

Catasto Terreni – Comune di Varese – Sezione Capolago

Intestati

Forlani Alessandro nato a Varese il 14 settembre 1955 proprietà 1/3

Forlani Dante nato a Varese il 15 giugno 1959 proprietà 1/3

Forlani Mauro nato a Varese il giorno 11 febbraio 1957 proprietà 1/3

Dati identificativi

Foglio Logico 9

Mappale 492 Prato Classe 2 Ettari 0.09.85 r.d. € 4,58 r.a. € 4,32

Mappale 2007 Sem. Arb. Classe 3 Ettari 0.04.20 r.d. € 2,17 r.a. € 1,52

3) Confini a corpo

Mappali 2006, 701, 699, 2011, 2008, 2566

4) Provenienza e precedenti acquisti (storia ventennale)

Successione di Carcano Angela apertasi il 25 gennaio 2013, dichiarazione registrata a Varese il 14 ottobre 2013 al numero 10450/9990/13 trascritta a Varese il 19 novembre 2013 ai numeri 16533/11705.

Si rileva che non risulta trascritta accettazione di eredità.

Immobili pervenuti pro quota a Carcano Angela per successione di Carcano Giulio apertasi il 30 dicembre 1977 dichiarazione registrata a Varese il 16 giugno 1978 al numero 58 volume 48, trascritta a Varese il 25 settembre 1978 ai numeri 9040/7626.

Carcano Angela era divenuta unica proprietaria per divisione con atto in data 27 luglio 1983 repertorio n. 5919 della dott.ssa Franca Bellorini, registrato a Varese il giorno primo agosto 1983 al numero 6966 modello 71/M serie Seconda, trascritto a Varese il 26 agosto 1983 ai numeri 9559/7764.

5) Evidenze in atti notarili

In atto 27 luglio 1983 dott.ssa Franca Bellorini

Una striscia di terreno della costante larghezza di metri 3 corrente lungo tutto il tratto ovest dei mappali numeri 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 617 e quale risulta colorata in giallo e contraddistinta da tratteggio verticale nero, viene assoggettata a servitù di passo e transito pedonale e carraio onde permettere l'accesso e lo scarico ai lotti assegnati con la presente divisione a Carcano Maria, Carcano Vincenzina, Carcano Santino, Carcano Angela ved. Forlani, Carcano Angela ved. Elli e Carcano Antonietta.

Detta strada privata, per la quale vengono a costituirsi con il presente atto le reciproche servitù si dirama dalla strada consorziale dei Gerbi. Sopra e sotto detta strada potranno essere installate le allacciature principali con obbligo delle relative spese da ripartirsi in parti uguali tra i contenti.

6) Esistenza di canoni, livelli, diritti reali d'uso, abitazione e usufrutto, servitù, usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, vincoli storico artistici ed altro

Eccezion fatta per quanto portato dal sopradescritto atto, nulla al riguardo.

7) Gravami ipotecari

Eseguita ispezione ipotecaria a nome Forlani Mauro nato a Varese il giorno 11 febbraio 1957, con aggiornamento dei repertori alla data del 7 ottobre 2021, è risultata la seguente formalità pregiudizievole.

- Trascrizione n. 4157/2939 in data 4 marzo 2021 della Sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della massa dei creditori.

Non risultano trascritte domande giudiziali.

8) Verifica se sono stati stipulati preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire

Dall'ispezione ipotecaria non è risultata trascrizione di preliminari.

9) Stato di possesso dell'immobile

Le particelle di terreno in Varese Capolago mappali 492 e 2007 sono apparse incolte ed in stato di abbandono.

10) Posizione urbanistica

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio sono posti in zona Aree Agricole AA ambito nel quale sono ammesse esclusivamente le costruzioni previste dall'articolo 59 della Legge Regionale 12/2005 (imprenditori agricoli e simili).

11) Descrizione

Nel rione di Capolago, terreno di giacitura pianeggiante, posto in ambito agricolo, nelle vicinanze di corso d'acqua oltre il quale corre strada campestre via Del Filagno, allo stato attuale incolto con vegetazione spontanea, di attuale non semplice identificazione in loco e conseguente poco pratico accesso. Superficie complessiva m² 1.435.

12) Valutazione

Si attribuisce valore agricolo come determinato dalla Commissione Espropri della provincia di Varese e pubblicato anche dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Comune di Varese Regione Agraria n. 4.

Qualità Prato valore a m² € 5,49

Qualità Seminativo Arborato valore a m² € 6,36.

Mappale 492 Prato	m ² 985 x € 5,49 = € 5.407,65
Mappale 2007 Seminativo Arborato	m ² 420 x € 6,36 = € <u>2.671,20</u>
	Totale € 8.078,85

Quota di un terzo: € 8.78,85 diviso 3 = € 2.692,95.
Per arrotondamento € 3.000,00.

Alla quota di un terzo delle particelle di terreno in Varese sezione Capolago mappali 985 e 420 è stato attribuito il valore di € **3.000,00**.

13) Conclusion

Nel seguito foto da Google Maps che riprende il contesto di ubicazione.

Allegati:

Visura catastale

Estratto di mappa

Parte di planimetria dal PGT con evidenziata l'ubicazione dei mappali

Sintetico ipotecario a nome Forlani Mauro

Nota di trascrizione Sentenza di fallimento 4157/2939 del 04/03/2021

Nota di trascrizione successione di Carcano Angela

Nota di trascrizione successione di Carcano Giulio

Nota di trascrizione atto di divisione 27 luglio 1983

Tabella valori medi terreni agricoli provincia di Varese

Varese, 19 ottobre 2021

geom. Giuseppe Ribera



Ambito di ubicazione dell'area da Google Maps



TERZA PERIZIA

1) Descrizione

Nel comune di Varese sezione censuaria di Varese, la quota di 1/180 di reliquato di terreno, ora sede stradale via Corridoni / Castellini

2) Identificazione catastale

Intestati

.....
Forlani Mauro nato a Varese il giorno 11/02/1957 proprietà 1/180
.....

Dati identificativi

Foglio Logico 9

Mappale 6813 Prato classe 2 Ettari 0.00.40 r.d. € 0,20 r.a. € 0,19

3) Confini

Mappale 23723 e via Corridoni

4) Provenienza e precedenti acquisti (storia ventennale)

Successione di Carcano Angela apertasi il 25 gennaio 2013, dichiarazione registrata a Varese il 14 ottobre 2013 al numero 10450/9990/13 trascritta a Varese il 19 novembre 2013 ai numeri 16533/11705. Per mappale 6813 quota dichiarata 3/180 ai tre figli eredi 1/180 ciascuno.

Si rileva che non risulta trascritta accettazione di eredità.

Immobili pervenuti pro quota a Carcano Angela per successione di Carcano Giulio apertasi il 30 dicembre 1977 dichiarazione registrata a Varese il 16 giugno 1978 al numero 58 volume 48, trascritta a Varese il 25 settembre 1978 ai numeri 9040/7626.

4) Esistenza di canoni, livelli, diritti reali d'uso, abitazione e usufrutto, servitù, usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, vincoli storico artistici ed altro

Nulla al riguardo

5) Gravami ipotecari

Eseguita ispezione ipotecaria a nome Forlani Mauro nato a Varese il giorno 11 febbraio 1957, con aggiornamento dei repertori alla data del 7 ottobre 2021, è risultata la seguente formalità pregiudizievole.

- Trascrizione n. 4157/2939 in data 4 marzo 2021 della Sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della massa dei creditori.

Non risultano trascritte domande giudiziali.

6) Verifica se sono stati stipulati preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire

Dall'ispezione ipotecaria non è risultata trascrizione di preliminari.

7) Stato di possesso dell'immobile - Spese condominiali

La particella mappale 6813 è sede stradale nell'incrocio tra via Corridoni e via Castellini.

8) Posizione urbanistica

Particella di terreno che secondo il vigente Piano di Governo del Territorio di Varese ha destinazione strada pubblica.

9) Descrizione

Particella di terreno ora parte di strada pubblica.

10) Valutazione

Tenuto conto del fatto che trattasi di reliquato di terreno da molti anni ormai divenuto sede stradale e di solo utilizzo pubblico, della superficie di m² 40 e della quota di comproprietà di 1/180, in termini ragionevoli non si attribuisce alcun valore.

Nel seguito due foto da Google Maps di vista prospettica e dell'incrocio tra le vie Corridoni e Castellini.

Allegati:

Visura Catasto Terreni

Estratto di mappa

Planimetria di PGT con evidenziata l'ubicazione dei due mappali

Sintetico ipotecario a nome Forlani Mauro

Nota di trascrizione successione di Carcano Angela (ved. allegati perizia 2)

Nota di trascrizione successione di Carcano Giulio (ved. allegati perizia 2)

Varese, 19 ottobre 2021

geom. Giuseppe Ribera



