

TRIBUNALE DI LECCO

Sezione Seconda
Concordato preventivo rep. 2/05
“MANIFATTURE SEGALINI spa in liquidazione
Giudice Delegato – Dr. Dario Colasanti
Curatore – Rag. Alberto Bassoli

Premessa: il rag. Alberto Bassoli, in qualità di curatore nel Concordato preventivo in epigrafe, in data 02 ottobre 2013 incaricava il sottoscritto CTU arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna, con studio in Lecco via F.lli Cairoli 15/, professionalmente iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Lecco al n. 255 per la revisione del valore del compendio di proprietà della società Manifatture Segalini spa in liquidazione già oggetto di revisione in data 3 giugno 2011.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Molteno via Poscastello

catasto terreni fg. 9

area così identificata:

mappale 50 mq. 1.850

mappale 53 mq. 4.470

mappale 55 mq. 2.400

mappale 56 mq. 1.480

mappale 68 mq. 6.720

mappale 88 mq. 730

mappale 90 mq. 895

mappale 119 mq. 390

mappale 140 mq. 1.660

mappale 141 mq. 2.790

mappale 591 mq. 600

mappale 592 mq. 580

mappale 1299 mq. 2.070

mappale 1798 mq. 650

vengono altresì inseriti al solo scopo di quantificarne la superficie

mappale 85 mq. 2.070

mappale 86 mq. 1.560

mappale 87 mq. 2.590

mappale 1632 mq. 870

mappale 1633 mq. 240

mappale 613 mq. 9.360

mappale 1847 mq. 210

mappale 1848 mq. 140

mappale 1406 mq. 2.680

superficie complessiva mq. 29.834

Reliquati stradali individuati così individuati

mappali 1714

mappale 1715

mappale 3492

mappale 1996 mq. 120

mappale 1997 mq. 90

mappale 1998 mq. 20

mappale 1725

mappale 1797 mq. 190

si precisa che i mappali 1714 – 1715 – 3492 sono sede stradale della via G. Matteotti , e sono residui di terreni venduti con atti antecedenti il ventennio alla ***omissis*** e rimasti in capo alla Manifatture Segalini spa.

I mappali 1996,1997,1998 costituiscono strada che dalla via comunale, via Roma, arriva al mappale 1217.

Il mappale 1725 è strada interna a lotti di terreni venduti con atti antecedenti il ventennio.

Il mappale 1797 è strada secondaria d'accesso alla manifattura

In ragione di quanto sopra detto viene considerato ai soli fini di valutazione le aree ai mappali 1996-1997-1998-1797 per una superficie complessiva di circa mq. 420

Catasto Fabbricati

fg. 3 mappale 90/702 – 141/702 – 613/702 – 1633/702

Superficie complessiva mq 47.005

di cui superficie complessiva netta ai fini della determinazione del valore mq. 34.615

DESTINAZIONE URBANISTICA

PGT dicembre 2013

Articolo 40. Ambiti produttivi – Area (Ex Segalini)

In quest'area si conferma la destinazione attualmente esistente. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione.

Non è ammessa la ristrutturazione come pure la demolizione e fedele ricostruzione dei fabbricati. Non sono ammessi incrementi della volumetria, della SLP o della Sc esistenti.

Vige altresì il divieto di frazionare artificiosamente sia l'area che i fabbricati al suo interno: il comparto deve essere trattato nella sua interezza.

Tuttavia il comparto potrà essere soggetto ad **un Piano Integrato di intervento, finalizzato anche ad un cambio di destinazione d'uso, che preveda la riqualificazione dell'intero comparto**. In tal caso l'operatore dovrà necessariamente farsi carico della realizzazione di un collegamento viario tra Via A. Moro e Via Roma.

APPROFONDIMENTO SUL PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO

Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) sono uno strumento urbanistico il cui fine è quello di riqualificare il tessuto urbano, edilizio ed ambientale. L'ambito dell'intervento e le opere sono tali da incidere sulla riorganizzazione urbana. I P.I.I. sono inoltre caratterizzati dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie sia pubbliche che private. Attraverso il PGT i Comuni promuovono la formazione di P.I.I. nell'ambito delle previsioni del Documento di piano. Affinché si possa promuovere un P.I.I. devono essere presenti almeno due di questi elementi:

- pluralità di destinazioni e funzioni, riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate;
- rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

L'obiettivo del programma integrato è di riqualificazione urbana ed ambientale , con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché, come nel caso della Segalini , aree urbane obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse

L'attivazione dei programmi integrati di intervento è possibile per l'area in questione attraverso la presentazione di proposte di programmazione integrata da soggetti privati o singolarmente o riuniti in consorzio .

ALTRI VINCOLI GRAVANTI/CRITICITA'

1-presenza di reticoli idrici minori regolamentati da :

DGR 25-02-02 n. 7/7868 relativo al reticolo idrografico minore , nonché la redazione della proposta di regolamento di polizia idraulica. Modalità ed i criteri per l'individuazione del reticolo idrografico minore nonché per l'attività di polizia idraulica, consistente nel controllo della gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corsi d'acqua.

L.R. 1/2000 che prevede il trasferimento delle funzioni relative all'adozione dei provvedimenti di polizia idraulica concernenti il reticolo minore ai comuni.

DGR 25-01-02 individua con apposite tabelle i tratti dei corsi d'acqua classificati come principali, la cui manutenzione e gestione è di competenza della Regione Lombardia

6.3 ZONA IDROGRAFICA C

La zona idrografica è situata nella parte centro meridionale dell'area di studio; il deflusso di tale area è concentrato nella parte centro-settentrionale (zona a valle pianeggiante costituita da depositi lacustri a bassa permeabilità), tra la Via Giovanni XIII e la linea ferroviaria Como-Lecco, in corrispondenza della zona industriale, dove ci sono una serie di canali, dei quali alcuni intubati. Essi confluiscono in un unico canale che sottopassa la ferrovia Monza-Molteno-Oggiono, con recapito finale nel torrente Bevera a monte di loc. Gaesso. I canali sopraccitati sono tutti rappresentati nella tavola n. 1 (carta di inquadramento di dettaglio), mentre nella tavola n. 5 ne sono indicati solo i 3 principali. Per questi, come riportato nelle seguenti NTA, si ritiene possibile modificare l'attuale ubicazione e geometria, purché sia garantito e migliorato il deflusso dell'acqua nei canali suddetti, nei quali confluisce il deflusso superficiale di una vasta zona urbanizzata presente a monte (sud- via Giovanni XXIII)).

Le caratteristiche principali di questa zona sono:

superficie circa 0,4 km² (circa 12 % dell'intera superficie comunale)

quota massima circa 302 m slm

quota minima circa 262 m slm

quota media circa 266 m slm

lunghezza massima asta principale o asse drenante principale o dimensione massima circa 0,7 km uso prevalente del territorio urbano edificato

collettore recapito finale e principale delle acque T. Bevera

6.4 ZONA IDROGRAFICA D

La zona idrografica è sviluppata tra i torrenti Bevera e Gandaloglio, limitata a SE da Via DE Gasperi. La superficie topografica immerge prevalentemente da SW verso NE, quindi la maggior parte delle acque superficiali sono incanalate o tendono a convergere verso il torrente Gandaloglio.

Per questo, gli interventi più necessari da realizzare sono prevalentemente nel Reticolo idrografico Maggiore, direttamente nei torrenti Bevera e Gandaloglio. Ad es. tramite adeguate manutenzioni e pulizie dei canali; nonché con sistemi di monitoraggio nei periodi di intense piogge. Va anche valutata la possibilità di allargare opportunamente la vasca di sedimentazione esistente nel tratto di torrente Bevera appena al di fuori della zona D, al fine di ottenere effetti anche di laminazione dei principali eventi di piena.

2- iter burocratico complesso i cui tempi si aggirano intorno a tre anni. I programmi integrati sono soggetti ad approvazione comunale, attraverso delibera di giunta esecutiva e resa pubblica. Successivamente dopo i termini di pubblicazione entro cui è possibile fare delle osservazioni devono essere approvati dal consiglio comunale. Sono inoltre sottoposti a convezione . Quanto viene presentato consiste in un planivolumetrico che individua le zone d'intervento e i volumi e pertanto solo dopo l'approvazione di cui sopra è possibile procedere con la redazione della pratica edilizia progettuale vera e propria. Nella convenzione sopra citata occorre anche considerare la cessione di aree standard a servizio pubblico.

3-demolizione di tutte le strutture presenti e relativa certificazione di bonifica dell'area secondo la nuova normativa sulle aree industriali dismesse e i costi di smantellamento e verifica del suolo

CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore può essere eseguita per diversi scopi in quanto possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso essendo una società sottoposta ad iter concorsuale.

Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri.

Per quanto riguarda il bene da stimare, in considerazione delle imposizioni del PGT è possibile solo considerarle aree edificabili e pertanto, come per i fabbricati, anche per le aree edificabili vi sono diversi fattori che influiscono positivamente o negativamente sul valore delle stesse aree. Tali fattori fanno riferimento alle condizioni estrinseche, alle condizioni intrinseche ed alla situazione giuridica.

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa, come:

- la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama,.....);
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

Per situazione giuridica si deve intendere l'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti alla utilizzazione edilizia di un'area ed incidono, pertanto, sul suo valore.

I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge che viene resa esecutiva dagli strumenti urbanistici (PGT). I vincoli di diritto privato derivano dalla legge o possono dall'esistenza di servitù passive.

La conoscenza dei vincoli e degli indici permette di determinare, sul piano estimativo, la grandezza del fabbricato elevabile sull'area interessata. Da questa grandezza, espressa in volume o in superficie di sviluppo dei piani, dipende, a parità di altre condizioni, il valore dell'area. La configurazione planimetrica influisce sul valore delle aree fabbricabili perché è da essa che dipende il grado di utilizzazione dell'area stessa. Il massimo grado di utilizzazione si ha quando l'area presenta una forma regolare senza spigoli e rientranze che si potrebbero utilizzare solo trasformandole in aiuole. La forma rettangolare è, in genere, la più apprezzata.

2 scelta del metodo di stima/ fonti di informazione

I terreni edificabili si stimano, in pratica, in base al prezzo di mercato, per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita. E' necessario conoscere i valori pagati per aree simili che abbiano le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche. Lo scrivente ha effettuato indagini relative ai movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' " Ufficio Studi Omi Se" e l'Osservatorio immobiliare FIAP, che hanno registrato nel settore edilizio una situazione di stallo, contrazione che dal 2008 permane attualmente sugli immobili che di riscontro si riflette sulle aree in generale.

AGGIORNAMENTO DEL VALORE

Il sottoscritto CTU dopo aver esaminato la situazione già ampiamente descritta nel documento datato il 3 giugno 2011, dove metteva in evidenza la situazione di forte degrado degli immobili presenti che di fatto non permettevano più il loro utilizzo, essendo stati smantellati da tutti gli impianti e macchinari esistenti, che i volumi così rimasti hanno subito

ulteriore degrado , che la loro trasformazione avrebbe un costo superiore rispetto ad una nuova costruzione, e oltretutto non più consentita dal Comune di Molteno; ha analizzato le disposizione del PGT /2013 e quanto previsto dal DGR 25-02-02 n. 7/7868 sui reticoli minori , ha considerato che, il probabile investitore dovrà sottostare ad un iter burocratico con il Comune di Molteno importante, con tempi per l'ottenimento di tutti i permessi che vengono stimati intorno a tre anni e pertanto influenti sul valore dell'area, ha considerato i costi di demolizione e pulizia dell'area oltre che i tempi per l'ottenimento di certificazioni ambientali . Ha analizzato le quotazioni del mercato immobiliare per aree che si possono ritenere simili , è in grado ora di definirne il valore.

Valore attribuito

€. 4.800.000,00

pari a circa €. 138,00/ al mq.

Lecco, 15 maggio 2014

