

TRIBUNALE DI VARESE
Il Sez. Civile e Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa Ida Carnevale

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Paola Parisi

RG 13/2023



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Terreno in Caronno Varesino (VA)

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com

Bene in **Caronno Varesino (VA)**
via Varese

LOTTO UNICO

(terreno)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione giuridica del bene

In Comune di Caronno Varesino, appezzamento di terreno edificabile della superficie (catastale) di mq 740

Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 della società Clima Filter S.r.l.
Con sede in Malnate (VA), Codice Fiscale 03773410125

Identificati al catasto Terreni del Comune di Caronno Varesino come segue: (allegato 2)

Intestati: **Clima Filter S.r.l.** proprietà per 1/1

dati identificativi: **Fg. 9 Part. 3706**

dati classamento: Qualità SEMINATIVO ARBORATO Classe 2 Superficie 07 are 40 ca
Reddito Dominicale € 4,59, Reddito Agrario € 3,06

Coerenze (da nord in senso orario)

Del terreno: particella 2871, particella 2827, particella 4673, Strada Provinciale 20 (strada per Morazzone), particella 2801, particella 2808.



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

STATO DI OCCUPAZIONE

Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17/10/2023 alla presenza del curatore fallimentare e di un incaricato della società proprietaria (soggetto fallito), il bene è risultato libero da materiali e incolto.

Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenda delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente la proprietà (soggetto fallito) quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'appezzamento di terreno nello stato "libero".

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 5) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6), e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico**

NESSUNO

- **Altre limitazioni d'uso**

Come indicato nel certificato notarile si riporta quanto segue: "si segnala la presenza della seguente nota riguardante l'immobile oggetto della presente certificazione:

"In data 19/03/1993 ai nn. 3704/2629, di cui all'atto in data 19/02/1993 in autentica Notaio Andrea Bortoluzzi di Cuvio Rep. n. 34147, portante costituzione di servitù di metanodotto a favore di SNAM S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 00153220249".

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

TRASCRIZIONE del 21/07/2023 – Registro Particolare 10838 Registro Generale 15257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 24/2023 del 09/06/2023

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

A favore: Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale Clima Filter S.r.l.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, il terreno in esame non costituisce parte di alcun condominio

Particolari vincoli e/o dotazioni:

Richiamando quanto già segnalato al precedente paragrafo e come indicato nel certificato notarile si riporta quanto segue: "si segnala la presenza della seguente nota riguardante l'immobile oggetto della presente certificazione:

In data 19/03/1993 ai nn. 3704/2629, di cui all'atto in data 19/02/1993 in autentica Notaio Andrea Bortoluzzi di Cuvio Rep. n. 34147, portante costituzione di servitù di metanodotto a favore di SNAM S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 00153220249.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Il terreno, posto alla quota del piano stradale, è dotato di un accesso carrabile sterrato

Attestazione APE

Non necessario

Certificazioni di conformità degli impianti

Non necessario

Certificato di idoneità statica:

Non necessario

PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

Attuale proprietario

- L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di proprietà della società Clima Filter S.r.l., con sede in Malnate (VA), c.f. 03773410125 per atto di vendita a rogito Notaio Fulvio Masedu del 20/12/2021 Repertorio 1327/1013 e trascritto in data 23/12/2021 ai nn. 27014/19207 per acquisto

(allegato 5)

- Ai predetti (sopra generalizzati) l'immobile era pervenuto in forza di successione legittima del

Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Gallarate in data 08/03/2019 al n. 36087, Vol. 88888 e Certificato di denuncia di successione trascritto in data 12/03/2019 ai nn. 4457/2997; Accettazione tacita di eredità trascritta in data 23/12/2021 ai nn. 27015/19208

CONFORMITA' URBANISTICA

Situazione urbanistica (allegato 4)

Considerata la natura del bene in esame, il sottoscritto PE ha provveduto a richiedere al competente Ufficio del comune di Caronno Varesino, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), di cui si riporta per estratto:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

SI CERTIFICA

che i terreni ubicati nel territorio di questo Comune, come sottoindicati, identificati sulla base della mappa catastale estratta dal sito informatizzato dell'Agenzia del Territorio (SISTER) e dei confini in essa indicati, nel PGT vigente risultano caratterizzati dalle destinazioni urbanistiche di seguito specificate:

Mappale n. 3706, Foglio n. 9 della mappa catastale:

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE DENSO

Vincoli:

- fascia di rispetto stradale (D.lgs. 30/04/92 n.285)
- varchi locali (corridoio ecologico).

Gli strumenti urbanistici adottati dal comune di Caronno Varesino e attualmente in vigore identificano l'area come segue:

Norme Tecniche del Piano delle Regole:

2.3.2. Tessuto Urbano consolidato residenziale denso

E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto lungo le strade di attraversamento, in prossimità dei centri storici e che presenta un elevato indice volumetrico.

Le finalità perseguite dal Piano per questo tessuto sono:

- *il miglioramento delle condizioni ambientali complessive (inquinamento acustico e atmosferico);*
- *il miglioramento della qualità del tessuto urbano mediante la creazione di alcuni spazi aperti, la formazione di marciapiedi, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante l'arretramento, rispetto alla viabilità esistente, dell'edificazione a cortina;*
- *creare nuovi rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti;*
- *mantenere e potenziare una complessità funzionale della parte più centrale dell'abitato.*

Modalità di intervento

In tali tessuti gli interventi vengono così disciplinati:

- a) l'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua previa approvazione di Piano Attuativo;*
- b) gli interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e soprizzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, salvo quanto qui di seguito precisato:*

– gli interventi che determinano l'esigenza di nuove aree standard sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato per la cessione gratuita al Comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard di cui sopra ovvero, a scelta insindacabile dell'Amministrazione comunale, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale;

– gli interventi di ricostruzione e/ ricomposizione volumetrica sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e dovranno tendere a ricreare una continuità complessiva con gli edifici posti nell'intorno costituendo in tale modo un armonioso inserimento del nuovo manufatto edilizio nel tessuto urbano, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi pubblici;

c) tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e sopralzo e di ristrutturazione edilizia che interessino edifici ricadenti in aree confinanti con il tessuto del centro storico, devono essere corredati da uno studio planivolumetrico che deve essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

Gli atti convenzionali di cui sopra saranno registrati e trascritti a favore del Comune.

In ogni caso gli interventi si attuano a condizione che:

- vengano rispettati i parametri urbanistici indicati;
- il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo *lfM*, acquisibile con i criteri individuati nell'art. 1.2.5 (compensazione), negli artt. 1.2.7 e 1.2.8 (incentivazione e premialità) e nell'art. 1.2.9 (trasferimento volumetrico).

Ogni fabbricato che presenti indici e parametri urbanistico-edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito, potrà mantenerli in caso di sua demolizione e/o ricostruzione parziale o totale.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti

lfm 0,90 mc./mq.

lfM 1,10 mc./mq.

Rc 40%

P 35%

H 12,50 m. fatto salvo quanto previsto dal vincolo Enac

Dc min. 5,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Df 10,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Ds 5,00 m. per strade di calibro inferiore a m. 7,00

7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00

10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 15,00 e per tutte le strade

Provinciali.

Destinazioni principali ammesse:

R - residenza.

Destinazioni complementari / compatibili ammissibili

che devono essere svolte in fabbricati con tipologia assimilabile a quella residenziale:

I4.a - attività artigianali di servizio non molesto;

T1 - attività terziarie di contesto;

C1 - esercizi commerciali di vicinato;

C6 - pubblici esercizi di contesto;

S - funzioni di servizio.

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Nelle aree definite con la lettera d), al fine di tutelare e valorizzare il varco ecologico individuato dal PTR, gli interventi consentiti, saranno autorizzati solo se verranno effettuati nel rispetto del rapporto di copertura esistente.

Non è inoltre ammessa la realizzazione di nuovi accessori o manufatti pertinenziali e comunque tutti gli interventi che potrebbero impedire la funzionalità del varco, quali depositi di materiali e realizzazioni di recinzioni piene o non sollevate da terra per almeno 20cm.

Nel comparto contrassegnato con (**) vengono confermati gli indici di edificabilità previsti

dal Permesso di costruire n. 05/2011 e successiva variante DIA n. 13/2013, in base al Piano Casa L.R. 13/2009.

Vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica

2.6.1. Tessuto Urbano consolidato residenziale denso

Ai fini della qualificazione del paesaggio, e per garantire una maggiore protezione da fattori inquinanti, alcune particolari zone del territorio comunale sono state definite ed indicate graficamente nell'elaborato "PdR01- Quadro urbanistico" come fasce di rispetto stradale. Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione, se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti.

Esse sono invece destinate ad accogliere interventi di riqualificazione e di riforestazione urbana, barriere antirumore integrate nel verde o interventi di recupero ambientale.

Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, può essere consentita la realizzazione di:

- chioschi
- impianti di soccorso e di assistenza stradale
- volumi per impianti tecnici e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- piste ciclopedonali.

Sono inoltre ammessi parcheggi scoperti, canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete e cabine elettriche, idrica, fognante, irrigua, ecc.), strade e sistemazioni viarie, recinzioni trasparenti di altezza inferiore a m. 2,00 complessivi e distanti dal ciglio stradale almeno m. 7,50.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle fasce di rispetto stradale possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

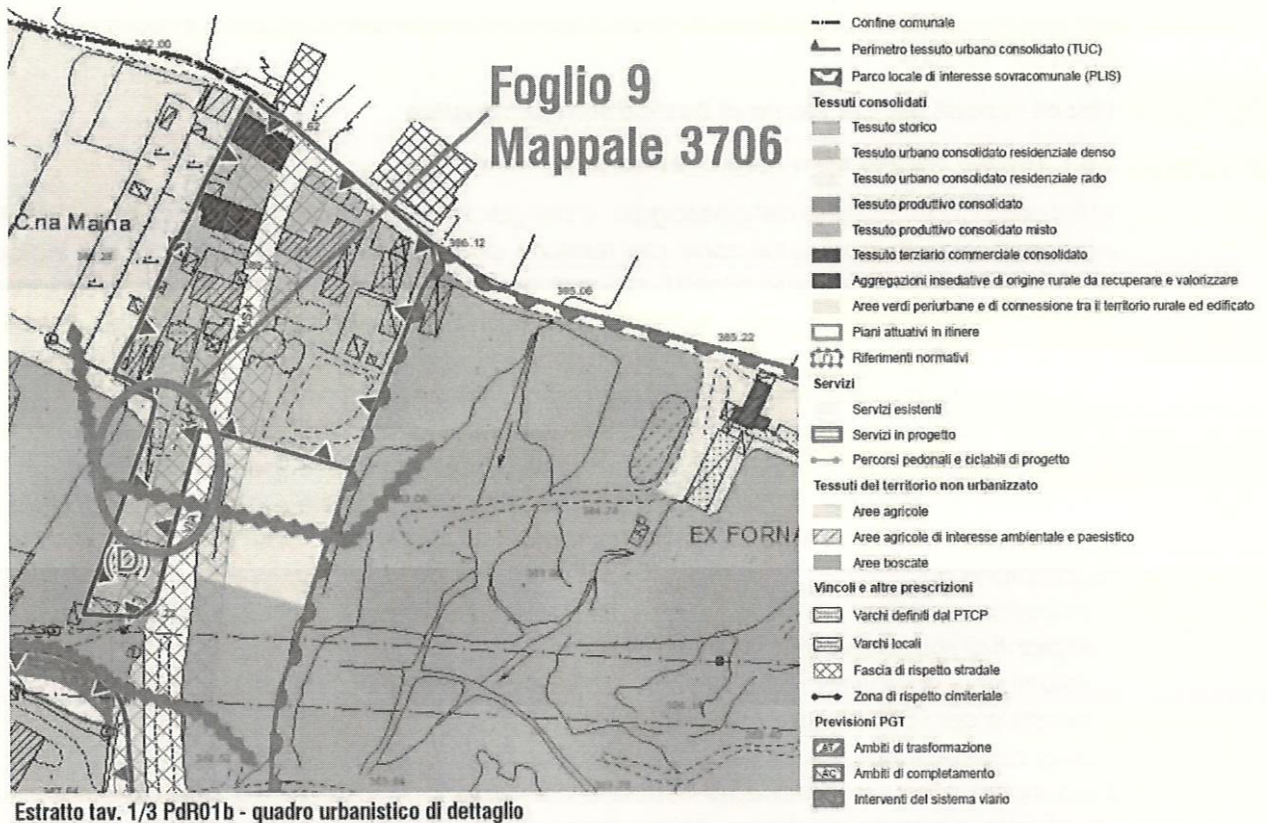
La fascia di rispetto stradale non rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

Nelle fasce di rispetto stradale, almeno per una profondità di m. 3,00 dal ciglio della strada, gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate e a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi o prati.

2.12. Norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico

Omissis...Per quanto concerne i "Varchi locali", in corrispondenza di ciascuno di essi, deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico.

Il Documento di Piano identifica i "varchi locali" quali "zone del paesaggio in cui il grado di naturalità è alto e si percepisce una continuità della matrice naturalistica, pertanto in tali zone è da impedire un avanzamento dell'urbanizzato a discapito di quegli elementi che costituiscono importante funzione per la rete ecologica comunale."



Estratto tav. 1/3 PdR01b - quadro urbanistico di dettaglio

Il sottoscritto Esperto nominato evidenzia che il terreno in esame contraddistinto in Catasto Terreni alla particella 3706 del foglio 9 è attualmente accessibile dalla strada provinciale mediante l'attraversamento di un vialetto sterrato (che insiste sui mappali 4673 e 2827). Si precisa che i rilievi in loco sono stati eseguiti senza l'ausilio di strumentazione topografica e a tale proposito si evidenzia che per una più corretta definizione dei confini del terreno oggetto della presente procedura, si renderà necessario procedere al rilievo topografico mediante apposita strumentazione Topografica.

In merito alla capacità edificatoria, considerato che il terreno in esame ricade per lo più nella "fascia di rispetto stradale", il perito ha ritenuto indispensabile verificare la possibilità di utilizzare la perequazione urbanistica che consiste nella possibilità di cedere/vendere la capacità edificatoria ad altro terreno mediante iscrizione in apposito registro. Nel merito, il perito provvedeva quindi ad effettuare specifica richiesta scritta all'ufficio Edilizia Privata del comune di Caronno Varesino, che in data 22/02/2024 rispondeva quanto segue: "...le comunico che la perequazione urbanistica non è prevista dal nostro PGT vigente".

DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione generale del quartiere e zona

Il comune di Caronno Varesino presenta un territorio prevalentemente collinare con ampie aree boschive e agricole e si pone sulle principali vie di comunicazione tra Varese e Milano, a circa metà strada tra il capoluogo e la città di Gallarate.

Il terreno in esame è posto al confine nord del comune di Caronno Varesino, al confine con la frazione di Roncaccio.

La frazione risulta scarsamente servita dai mezzi pubblici e i servizi primari e secondari sono per lo più presenti nei comuni limitrofi.

Il più importante asse viabilistico che transita nelle vicinanze è la SP20.

Descrizioni del terreno

Il terreno in esame è costituito da un appezzamento di terreno sostanzialmente in piano, lasciato incolto con presenza di arbusti e vegetazione spontanea, di circa 740 m² di forma regolare (rettangolare) che si sviluppa parallelamente alla strada Provinciale 20.

Il terreno è attualmente accessibile dalla strada provinciale mediante l'attraversamento di un vialetto sterrato (che insiste sui mappali 4673 e 2827).

Come già indicato ai paragrafi precedenti si evidenzia la presenza in loco di paline che segnalano il passaggio nel sottosuolo del metanodotto.

CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie dell'area oggetto di stima è stata desunta dalla superficie catastale indicata in visura, della particella 3706 e foglio 9.

Destinazione	Identificativi catastali	qualità	U.M.	Superficie lorda
Terreno	Fg. 9 part. 3706	seminativo o arboreo	mq.	740,0
				740,0
				mq. lordi

STIMA

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Si precisa che, considerati i vincoli urbanistici gravanti sul terreno in esame e l'impossibilità di usufruire della "perequazione urbanistica" in quanto non prevista dal vigente PGT comunale, lo scrivente ha ritenuto di non poter applicare la stima mediante il "valore di trasformazione" (che consiste nella determinazione del valore mediante il calcolo della differenza tra il valore dell'opera realizzata e il costo per la sua realizzazione)

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: Valori Agricoli Medi (VAM)
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Atto di compravendita del 20.12.2021 relativo al terreno in esame

Valore determinato dall'esperto:

Alla luce delle considerazioni da fare in ambito economico, considerate le caratteristiche della zona oltre che del bene in esame, osservati i vincoli urbanistici e, in merito alla capacità edificatoria, l'impossibilità di usufruire della "perequazione urbanistica" in quanto non prevista dallo strumento urbanistico (PGT) vigente, considerata inoltre la scarsa presenza di mercato immobiliare in loco riferita a terreni agricoli, il sottoscritto perito ritiene di fondamentale utilità la possibilità di prendere in considerazione i valori espressi nell'atto di compravendita risalente a dicembre 2021 che costituisce un riferimento (dato comparabile di mercato) certo.

Analizzati inoltre anche i bollettini delle commissioni di esproprio (valori agricoli medi) considerato che nel periodo intercorrente tra la data di acquisto e la data odierna non si rilevano significativi scostamenti dei valori unitari, al fine di poter favorire la vendita, il sottoscritto PE determina il **valore dell'immobile a corpo di € 9.000,00**

Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Ubicazione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore "a corpo"
Terreno	Caronno Varesino	Fg. 9 part. 3706 seminativo arborato	740,0	€ 9.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Non necessarie

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Caronno Varesino (VA)	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 9.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
----- Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver inviato copia del presente elaborato e relativi allegati al Curatore Fallimentare e resta a disposizione del G.D. per eventuali chiarimenti.

Milano, 29 febbraio 2024

I'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Estratto di mappa
- Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria
- Allegato 6: Atto di provenienza
- Allegato 7: Agenzia delle Entrate comunicazione no contratti locazione
- Allegato 8: Certificato notarile

