

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE****FALLIMENTO SASSIROSSI S.R.L. - N. 4377/2016****DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI****Premessa**

In data 21 aprile 2017 al sottoscritto dott.arch. Dario Maria Grisostolo, con studio in Varese, via Daverio, 3, tel. 0332.313413, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al numero 240 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al numero 663, è stata confermata da parte del Curatore del fallimento in epigrafe, dott.ssa Manuela Bianchi, la nomina da parte del Giudice Delegato a perito estimatore dei lotti immobiliari di proprietà del "FALLIMENTO SASSIROSSI S.R.L.".

Quindi ora, ispezionati i luoghi ed acquisite le necessarie informazioni, redige la presente perizia di stima afferente tali beni immobili così come individuati e descritti nell'atto di compravendita conservato tra i documenti del Fallimento, ubicati in Comune di Magreglio (CO).

**Operazioni peritali**

In data 04 maggio 2017 il sottoscritto perito, ha effettuato un primo sopralluogo in Comune di Magreglio, per visionare gli immobili oggetto della presente stima (tutti terreni non edificati) e per acquisire presso l'Ufficio Tecnico le opportune informazioni e documentazioni afferenti gli strumenti urbanistici vigenti e/o approvati, ed in particolare le normative concernenti le possibilità edificatorie riferite ai terreni in argomento.

Inoltre, precedentemente, in data 22 marzo 2017, aveva provveduto ad effettuare le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Varese -



Servizi Catastali per rilevare la situazione riconosciuta degli immobili intestati al Fallimento.

Sono state acquisite le visure e le mappe che verranno prodotte a corredo della presente relazione di stima.

In data 20 luglio 2017, ha effettuato un accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Magreglio per ritirare il "Certificato di Destinazione Urbanistica" relativo alle particelle di terreno intestate al Fallimento, come richiesto formalmente dal Curatore.

In data 21 agosto 2017 ha compiuto un ulteriore accesso presso l'Agenzia del Territorio di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare le ordinarie ispezioni al fine di accertare l'eventuale sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni annotate in capo al Fallimento e la provenienza.

Sono state acquisite le relative documentazioni che verranno prodotte a corredo della presente relazione di stima.

Successivamente, verificato che il "Certificato di Destinazione Urbanistica" così come rilasciato non comprendeva le prescrizioni urbanistiche vigenti afferenti il mappale n. 2138, si è provveduto a richiedere un ulteriore certificato urbanistico riferito a detto mappale.

Ai primi di dicembre u.s. il Curatore riceveva il nuovo Certificato Urbanistico.

In data 11/01/2018 il sottoscritto perito provvedeva ad effettuare un ultimo accesso in Comune di Magreglio per accertarsi che non vi fossero state occupazioni e/o utilizzazioni abusive dei lotti.

In seguito, dopo la autorizzazione da parte del Giudice Delegato d.ssa Manuela Palvarini del 27/02/2018, il sottoscritto perito provvedeva ad



effettuare gli opportuni accessi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco per la ricostruzione del ventennio.

Relazione

**1. Identificazione dei beni**

I beni immobili oggetto della presente relazione peritale vengono identificati come segue:

In Comune di Magreglio (CO)

Alla visura catastale del 22 marzo 2017, terreni e fabbricati a nome SASSIROSSI S.R.L. con sede in Lavena-Ponte Tresa (VA) - C.F. 03104730126 - risultano intestati i seguenti immobili:

Catasto dei Terreni - Foglio 9 - Proprietà per 1/1

- Part. 350 – Prato cl.3 – Sup. mq. 630 – R. D. € 2,28 – R..A. € 1,95
- Part. 351 – Prato cl.3 – Sup. mq. 700 – R. D. € 2,53 – R..A. € 2,17
- Part. 352 – Pr.Arb. cl.4 – Sup. mq. 170 – R. D. € 0,53 – R..A. € 0,44
- Part. 353 – Prato cl.3 – Sup. mq. 1700 – R. D. € 6,15 – R..A. € 5,27
- Part. 354 – Prato cl.3 – Sup. mq. 170 – R. D. € 0,61 – R..A. € 0,53
- Part. 407 – Prato cl.3 – Sup. mq. 830 – R. D. € 3,00 – R..A. € 2,57
- Part. 408 – Pascolo cl.1 – Sup. mq. 740 – R. D. € 0,96 – R..A. € 0,42
- Part. 473 – Prato cl.3 – Sup. mq. 680 – R. D. € 2,46 – R..A. € 2,11
- Part. 481 – Prato cl.4 – Sup. mq. 1020 – R. D. € 3,16 – R..A. € 2,11
- Part. 535 – Pr.Arb. cl.4 – Sup. mq.2530 – R. D. € 7,84 – R..A. € 6,53
- Part. 655 – Prato cl.3 – Sup. mq. 240 – R. D. € 0,87 – R..A. € 0,74
- Part. 779 – Pr.Arb. cl.4 – Sup. mq. 240 – R. D. € 0,74 – R..A. € 0,62
- Part. 782 – Prato cl.3 – Sup. mq. 520 – R. D. € 1,88 – R..A. € 1,61
- Part. 968 – Prato cl.4 – Sup. mq. 1920 – R. D. € 5,95 – R..A. € 3,97



- Part. 998 – Semin. cl.3 – Sup. mq. 130 – R. D. € 0,44 – R..A. € 0,20
- Part. 1991 – Prato cl.4 – Sup. mq. 75 – R. D. € 0,23 – R..A. € 0,15
- Part. 1993 – Pr.Arb. cl.3 – Sup. mq. 25 – R. D. € 0,09 – R..A. € 0,08
- Part. 1995 – Prato cl.3 – Sup. mq. 1495 – R. D. € 5,40 – R..A. € 4,63
- Part. 1998 – Prato cl.4 – Sup. mq. 850 – R. D. € 2,63 – R..A. € 1,76
- Part. 2098 – Pr.Arb. cl.3 – Sup. mq.190 – R. D. € 0,69 – R..A. € 0,59
- Part. 2108 – Prato cl.3 – Sup. mq. 30 – R. D. € 0,11 – R..A. € 0,09
- Part. 2147 – Prato cl.3 – Sup. mq. 230 – R. D. € 0,83 – R..A. € 0,71
- Part. 2148 – Prato cl.3 – Sup. mq. 80 – R. D. € 0,29 – R..A. € 0,25
- Part. 2199 – Prato cl.3 – Sup. mq. 340 – R. D. € 1,23 – R..A. € 1,05
- Part. 2200 – Prato cl.3 – Sup. mq. 75 – R. D. € 0,27 – R..A. € 0,23
- Part. 2201 – Prato cl.3 – Sup. mq. 135 – R. D. € 0,49 – R..A. € 0,42
- Part. 2226 – Prato cl.4 – Sup. mq. 10 – R. D. € 0,03 – R..A. € 0,02
- Part. 2227 – Prato cl.4 – Sup. mq. 35 – R. D. € 0,11 – R..A. € 0,07
- Part. 2202 – Pr.Arb. cl.4 – Sup. mq.20 – R. D. € 0,06 – R..A. € 0,05
- Part. 2203 – Pr.Arb. cl.4 – Sup. mq.15 – R. D. € 0,05 – R..A. € 0,04
- Part. 2204 – Pr.Arb. cl.4 – Sup. mq.135 – R. D. € 0,42 – R..A. € 0,35
- Part. 2205 – Prato cl.3 – Sup. mq. 10 – R. D. € 0,04 – R..A. € 0,03
- Part. 2206 – Prato cl.3 – Sup. mq. 30 – R. D. € 0,11 – R..A. € 0,09
- Part. 2207 – Prato cl.3 – Sup. mq. 1120 – R. D. € 4,05 – R..A. € 3,47
- Part. 2210 – Pr.Arb. cl.3 – Sup. mq. 5 – R. D. € 0,02 – R..A. € 0,02
- Part. 2211 – Pr.Arb. cl.3 – Sup. mq. 20 – R. D. € 0,07 – R..A. € 0,06
- Part. 2212 – Pr.Arb. cl.3 – Sup.mq.1725 – R. D. € 6,24 – R..A. € 5,35
- Part. 2213 – Pr.Arb. cl.3 – Sup. mq. 5 – R. D. € 0,02 – R..A. € 0,02
- Part. 2220 – Prato cl.3 – Sup. mq. 35 – R. D. € 0,13 – R..A. € 0,11



Part. 2221 – Prato cl.3 – Sup. mq. 20 – R. D. € 0,07– R..A. € 0,06

Part. 2222 – Prato cl.3 – Sup. mq. 35 – R. D. € 0,13– R..A. € 0,11

Part. 2223 – Pr.Arb. cl.3 – Sup. mq. 20 – R. D. € 0,07 – R..A. € 0,06

Part. 2224 – Pr.Arb. cl.3 – Sup. mq. 25 – R. D. € 0,09 – R..A. € 0,08

Part. 2225 – Pr.Arb. cl.3 – Sup. mq. 35 – R. D. € 0,13 – R..A. € 0,11

\* La particella 2138 elencata tra i terreni trasferiti alla Sassirossi nell'atto di compravendita con la società Euromed Costruzioni, non risulta essere stata volturata al Catasto dei Terreni al nominativo del fallimento.

Verosimilmente in quanto risulta in atti al Catasto dei Terreni come “Ente Urbano – senza intestazione”, che di norma, con tale classificazione, non viene volturata

La stessa particella però risulta tuttora tra i beni presenti nel Catasto dei Fabbricati (foglio 4 – particella 2138 – categoria: area urbana – consistenza mq. 942 – via Marie Therese Steiert snc piano T) con intestazione “Euromed Costruzioni s.r.l.”.

## **2. Descrizione sommaria**

Premesso che la identificazione come sopra nel Catasto dei Terreni è differente da quella presente nell'atto di acquisto per avvenute variazioni successive in seguito a frazionamento, i terreni si possono sinteticamente descrivere come varie particelle di forma articolata, ubicate disordinatamente ai margini del tessuto urbano edificato del Comune di Magreglio, tra di esse solo parzialmente confinanti.

Appaiono allo stato di terreni incolti e abbandonati, come minuscola porzione del “verde” che caratterizza tutto il territorio comunale.

Magreglio, dove la voce “turismo” è sempre stato un capitolo importante per



l'economia del paese (dagli anni cinquanta meta di villeggianti, specie dal non lontano milanese), oggi presenta un calo di attrattiva con conseguente stallo del mercato immobiliare.

### **3. Stato di possesso**

Le particelle come sopra individuate si trovano allo stato di terreni liberi, non coltivati e inutilizzati, ad eccezione di quanto indicato al capitolo 7, ultimo comma (contrassegnato da \*) della presente relazione.

### **4. Vincoli ed oneri giuridici**

#### **a) Iscrizioni e Trascrizioni**

A seguito delle ispezioni ordinarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/08/2017 a nome "Sassirossi s.r.l.", risulta la presente situazione:

#### Trascrizioni

1) – Atto tra vivi – Compravendita - PubblicoUfficiale Israel Ruben – Milano, repertorio 16155/4762 del 04/08/2009; Trascritta a Lecco il 06/08/2009 ai nn.12117/7852; Terreni in Magreglio: fg 9 – part. 407, 408, 655, 998, 1991, 1993, 1995, 1998, 2091, 2093, 2095, 2097, 2098, 2102, 2104, 2106, 2108, 2147, 2148, 350, 351, 352, 353, 354, 2138, 535, 782, 968, 473, 481, 779.

2) - Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento - Pubblico ufficiale Tribunale, repertorio 5 del 15/01/2016; Iscritta a Lecco il 28/12/2016 ai nn. 16275/11267; Terreni in Magreglio (vedi elenco punto 1)

#### **b) Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia**

Beni non soggetti in quanto terreni non edificati.

Vale comunque quanto indicato al capitolo 7, ultimo comma



(contrassegnato da \*) della presente relazione.

***c) Accertamento di conformità Catastale***

1) Dalla lettura delle mappe catastali si rileva la presenza di una costruzione in corrispondenza della particella 354, mentre le visure riportano il lotto libero, senza edificazione alcuna.

L'assenza di costruzioni si è rilevata anche in sede di sopralluogo.

2) Le particelle 2199, 2200, 2201, 2226, 2227, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2210, 2211, 2212, 2213, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, derivano dal frazionamento del 17/08/2010 protocollo n. CO0168542 in atti dal 17/08/2010 che ha portato alla soppressione delle particelle 2091, 2093, 2095, 2097, 2102, 2104, 2106 già elencate nell'atto di compravendita.

3) vedi quanto indicato al capitolo 1, terzultimo comma (contrassegnato da \*) della presente relazione.

***5. Altre informazioni per l'acquirente***

In caso di trasferimento della particella 2138, deve essere regolarizzata la situazione indicata al capitolo 1, terzultimo comma (contrassegnato da \*) della presente relazione.

***6. Precedenti proprietari***

1) - A seguito di atto di compravendita con la "Euromed Costruzioni s.r.l." – Pubblico Ufficiale Israel Ruben – Milano, repertorio 16155/4762 del 04/08/2009; Trascritto a Lecco il 06/08/2009 ai nn.12117/7852, pervennero alla "Sassirossi s.r.l." i terreni in Magreglio e precisamente: fg 9 – particelle: 407, 408, 655, 998, 1991, 1993, 1995, 1998, 2091, 2093, 2095, 2097, 2098, 2102, 2104, 2106, 2108, 2147, 2148, 350, 351, 352, 353, 354, 2138, 535,



782, 968, 473, 481, 779

2) - Con atto tra vivi – Mutamento di denominazione sociale, la “Casartelli Costruzioni s.r.l.” si trasformava in “Euromed Costruzioni s.r.l.” – Pubblico Ufficiale Israel Ruben – Milano, repertorio 13264/3164 del 26/06/2007; Trascritto a Lecco il 13/07/2007 ai nn.13572/8103

3) – Le particelle 407, 408, 655, 998, 2093, 2095, 2097, 2102, 2104, 2106 e 2098 pervennero alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Odescalchi Vittoria (Roma – 01/06/1965) e Odescalchi Michele (Roma – 14/03/1968) – Pubblico Ufficiale Ragnisco Francesco Maria - Roma, repertorio 61139/15964 del 19/03/2007; Trascritto a Lecco il 23/03/2007 ai nn.5732/3307.

Le stesse particelle 407, 408, 655, 998, 2093(ex 383 parte), 2095(ex 384 parte), 2097(ex 409 parte), 2102(ex 424 parte), 2104(ex 425 parte), 2106(ex 715 parte) e 2098(ex 409 parte) pervennero a Odescalchi Vittoria e Odescalchi Michele per denuncia di successione in morte di Romeo Elena del 08/02/2004; registrata a Roma il 01/02/2005 Volume 365 n.16.

Le stesse particelle 407, 408, 655, 998, 2093(ex 383 parte), 2095(ex 384 parte), 2097(ex 409 parte), 2102(ex 424 parte), 2104(ex 425 parte), 2106(ex 715 parte) e 2098(ex 409 parte) pervennero a Romeo Elena a seguito di scrittura privata, Pubblico Ufficiale Fabi Andrea - Como, repertorio 18783 del 09/01/1974; registrata a Como il 10/01/1974 al n. 872

4) – Le particelle 352 e 354 pervennero alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Romeo Aldo Maria (Roma – 25/11/1940) e Romeo Nicola (Roma – 23/05/1939) – Pubblico Ufficiale Fabi Andrea – Erba, repertorio 115939/31125 del 19/03/2007; Trascritto a



Lecco il 27/09/2006 ai nn.17632/11118.

Le stesse particelle 352 e 354 pervennero a Romeo Aldo Maria e Romeo Nicola a seguito di atto di compravendita con Finmerlex s.a. in liquidazione, pubblico ufficiale Nelli Petrone Simonetta – Roma, repertorio 6767/2028 del 20/03/1990; trascritto a Lecco il 26/03/1990 ai nn. 2337/3160.

5) – La particella 351 pervenne alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Verri Ferdinando (Milano – 16/07/1923) Boccaletti Ebe (Roverbella – 26/03/1920), Verri Maurizio Roberto (Milano – 10/03/1957) – Pubblico Ufficiale Fabi Andrea – Erba, repertorio 115939/31125 del 04/09/2006; Trascritto a Lecco il 27/09/2006 ai nn.17633/11119

La stessa particella 351 pervenne a Verri Ferdinando, Boccaletti Ebe, Verri Maurizio Roberto per denuncia di successione in morte di Verri Antonio del 13/03/1988; registrata a Milano il 23/05/1988 al n. 3724

6) – La particella 350 pervenne alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Bertoli Agnese (Erba – 28/11/1953) Pubblico Ufficiale Fabi Andrea – Erba, repertorio 115939/31125 del 04/09/2006; Trascritto a Lecco il 27/09/2006 ai nn.17633/11120

La stessa particella 350 pervenne a Bertoli Agnese in forza di successione di Bertoli Natale deceduto il 09/06/1968 (denuncia n. 71 vol. 127 presentata all’Ufficio del Registro di Erba) e ricongiungimento di usufrutto in morte di Rusconi Luisa del 27/02/2006.

7) – La particella 353 pervenne alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Azzoni Andrea (Oliveto Lario – 02/05/1950), Pubblico Ufficiale Fabi Andrea – Erba, repertorio 115939/31125 del



04/09/2006; Trascritto a Lecco il 27/09/2006 ai nn.17633/11121

La stessa particella 353 pervenne a Azzoni Andrea a seguito di atto di compravendita con Coprani Lidia e Coprani Mario, Pubblico Ufficiale Pasquale Iannello – Milano, repertorio 123055 del 01/06/2006

La stessa particella 353 pervenne a Coprani Lidia e Coprani Mario per ricongiungimento di usufrutto in morte di Pirola Giuseppa del 22/12/1999

8) – La particella 968 pervenne alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Verri Ferdinando (Milano – 16/07/1923) Boccaletti Ebe (Roverbella – 26/03/1920), Verri Maurizio Roberto (Milano – 10/03/1957) – Pubblico Ufficiale Fabi Andrea – Erba, repertorio 115940/31126 del 04/09/2006; Trascritto a Lecco il 27/09/2006 ai nn.17637/11123

La stessa particella 968 pervenne a Verri Maurizio per denuncia di successione in morte di Verri Antonio del 13/03/1988; registrata a Milano il 23/05/1988 al n. 3724

9) – La particella 481 pervenne alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Calderati Elide (Civenna – 28/08/1946) Pubblico Ufficiale Israel Ruben – Milano, repertorio 12757/2873 del 22/02/2007; Trascritto a Lecco il 27/02/2007 ai nn.3958/2361

La stessa particella 481 pervenne a Calderati Elide a seguito di scrittura privata, Pubblico Ufficiale Fabi Andrea - Como, repertorio 17908 del 27/09/1973; registrata a Como il 04/10/1973 al n. 9167

10) – Le particelle 473 e 779 pervennero alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con il Sig. Landi Roberto (Civenna – 14/08/1948) Pubblico Ufficiale Israel Ruben – Milano, repertorio



12758/2874 del 22/02/2007; Trascritto a Lecco il 27/02/2007 ai nn.3959/2362

Le stesse particelle 473 e 779 pervennero a Landi Roberto per denuncia di successione in morte di Begni Daria (Magreglio – 06/02/1924) del 24/01/2004; la defunta ebbe a lasciare testamento olografo: atto notaio Schiantarelli Giandomenico – Tirano, repertorio 90645/28130 del 13/09/2004, trascritto a Lecco il 29/09/2004 ai nn. 15388/10052; per detto testamento fu presentata adesione e acquiescenza con atto notaio Schiantarelli Giandomenico – Tirano, repertorio 90646 del 13/09/2004, trascritto a Lecco il 18/03/2005 ai nn. 4877/2986; per la predetta successione fu presentata la relativa dichiarazione registrata a Erba il 25/11/2004 al n. 274/2004 ed il cui certificato fu trascritto a Lecco il 04/02/2005 ai nn. 2034/1328.

11) – Le particelle 353, 782 pervennero alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Azzoni Andrea (Oliveto Lario – 02/05/1950), Azzoni Anna (Magreglio – 17/07/1959), Azzoni Giulio (Lecco – 24/03/1958) e Azzoni Guido Fortunato (Oliveto Lario – 27/02/1948) – Pubblico Ufficiale Fabi Andrea – Erba, repertorio 115940/31126 del 04/09/2006 Trascritto a Lecco il 27/09/2006 ai nn.17637/11123

Le stesse particelle 353, 782 pervennero a Azzoni Andrea, Azzoni Anna, Azzoni Giulio e Azzoni Guido Fortunato per denuncia di successione in morte di Segalli Carla del 23/12/1993; registrata a Menaggio il 16/06/2006 al n. 209

Le stesse particelle 353, 782 pervennero a Azzoni Andrea, Azzoni Anna, Azzoni Giulio, Azzoni Guido Fortunato e Segalli Carla per denuncia di



successione in morte di Azzoni Dino del 16/11/1989; registrata a Erba il 15/06/2006 al n. 205

Le stesse particelle 353, 782 pervennero a Azzoni Dino a seguito di scrittura privata, Pubblico Ufficiale Teodoro Berera - Lecco, repertorio 32846 del 29/11/1973; registrata a Lecco il 19/12/1973 al n. 21753 vol.310

12) – Le particelle 1991, 1993, 1995, 1998, 2108, 2138, 2147 e 2148 pervennero alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Antonioli Isabella (Milano – 06/09/1924), Pubblico Ufficiale Fabi Andrea – Erba, repertorio 99559 del 22/06/2004 Trascritto a Lecco il 28/06/2004

Le stessa particelle 1991 (ex 420 parte), 1993 (ex 421 parte), 1995(ex 422 parte), 1998 (ex 423 parte), 2108 (ex 405 parte), 2138(ex 405 parte), 2147 (ex 405 parte) e 2148 (ex 405 parte) pervennero a Antonioli Isabella a seguito di atto di compravendita con Antonioli Ilde, Pubblico Ufficiale Cesare Bellotti – Milano, repertorio 45919 del 22/04/1983, Registrato a Milano il 09/05/1983 al n. 8029

13) – La particella 2091 pervenne alla “Casartelli Costruzioni s.r.l.” a seguito di atto di compravendita con Romeo Pierina (Milano – 26/02/1915) Pubblico Ufficiale Israel Ruben – Milano, repertorio 13685 del 18/10/2007; Trascritto a Lecco il 05/11/2007

La stessa particella 2091(ex 380 parte) pervenne a Romeo Pierina a seguito di permuta, Pubblico Ufficiale Fabi Andrea - Como, repertorio 36499 del 23/04/1983; registrata a Como il 05/11/1983 al n. 1201

### ***7. Descrizione particolareggiata del bene***

I terreni oggetto della presente stima (come sopra catastalmente individuati



e evidenziati nelle mappe prodotte a corredo della presente relazione peritale) sono posti nel territorio comunale di Magreglio, in località Madonna della Neve, verso il confine con il Comune di Oliveto Lario.

La zona è caratterizzata dall'ampia vegetazione tipica della Prealpi, dove i rilievi montuosi circostanti fanno da corona naturale.

In generale le particelle sono raggiungibili tramite strade ordinarie.

Non risultano completamente pianeggianti, ma nemmeno irte e scoscese.

Le particelle sopraindicate complessivamente misurano una superficie catastale di mq 19.987=

In Comune di Magreglio sono operanti due distinti strumenti urbanistici:

1. il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 54464 del 02/05/1990, modificato ed aggiornato con successive varianti
2. il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) , approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 21/10/2013 ma mai pubblicato sul B.U.R.

In tale situazione, ai fini dell'uso delle aree, le normative prevedono che valga la classificazione più restrittiva.

I Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Magreglio (allegati a corredo della presente stima) attestano le singole classificazioni di ogni particella in entrambi gli strumenti urbanistici.

Dall'esame di tali documenti si evince che per tutte le particelle la classificazione più restrittiva non consente l'edificabilità, con le seguenti eccezioni:

- la particella n. 473, per la quale il PRG indica la classificazione come



“zona C3”, mentre il PGT indica la classificazione come “zona CRU10”.

In pratica entrambi gli strumenti urbanistici ammettono una potenzialità edificatoria per particella (senza entrare nelle prescrizioni specifiche che, in questa sede di stima, non appaiono significative). La superficie misura mq.680,00=

- la particella n. 2138 , per la quale il PRG indica la classificazione come parte in “zona C3”, ed in parte “attrezzature urbane – parchi”, mentre il PGT indica la classificazione come “tessuto urbano a media densità fondiaria”. In pratica entrambi gli strumenti urbanistici ammettono una potenzialità edificatoria per porzione di particella non destinata a parco (senza entrare nelle prescrizioni specifiche che, in questa sede di stima, non appaiono significative). La superficie della porzione edificabile è stata calcolata graficamente pari a mq. 700,00= circa.

\* In merito all’utilizzo dei terreni si fa presente che le particelle 1991, 1993, 1995, 1998, con destinazione urbanistica a parco urbano sono in effetti utilizzate come parco urbano, ma non risultano essere mai state acquisite dalla Pubblica Amministrazione.

N.B. per una specifica lettura delle destinazioni delle singole particelle si rimanda ai Certificati di Destinazione Urbanistica allegati.

#### **8. Valutazione complessiva del bene**

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto perito, con riferimento ad indagini di mercato locale relative ad immobili del tipo e nella posizione simile a quelli in esame, sia per la situazione catastale ed edilizio-urbanistica, sia per quella territoriale, tenuto conto che l’andamento delle contrattazione immobiliari presenta uno squilibrio in favore della



offerta rispetto alla domanda, ritiene di attribuire agli immobili in questione i seguenti valori unitari:

- Per le porzioni di terreno aventi la destinazione più restrittiva a parchi (e/o simili), il valore unitario viene stimato pari a €/mq 5,00=
- Per le porzioni di terreno aventi la destinazione più restrittiva ad area boschiva (e/o simili), il valore unitario viene stimato pari a €/mq 1,00=
- Per le porzioni di terreno aventi potenzialità edificatoria il valore unitario viene stimato pari a €/mq 60,00=

Si calcola quindi il seguente valore di stima:

- terreni a parco (e/o simili) mq. 17.032 x €/mq. 5,00 = € 85.160,00
- terreni a bosco (e/o simili) mq. 1.575 x €/mq. 1,00 = € 1.575,00
- terreni edificabili mq. 1.380 x €/mq. 60,00 = € 82.800,00

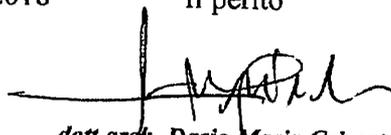
**Complessivamente il valore di stima** dei beni immobili (terreni) intestati al "Fallimento Sassirossi s.r.l." ubicati nel Comune di Magreglio, assomma a **€ 169.535,00 ( centosessantanovemilacinquecentotrentacinque/00).**

### Conclusione

Con quanto sopra esposto il sottoscritto perito ritiene di aver correttamente espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Varese, 19 aprile 2018

Il perito



**dott. arch. Dario Maria Grisostolo**  
 via Francesco Daverio, 3 - 21100 Varese  
 tel/fax 0332 313413 mobile 3356179452  
 e-mail: d.grisostolo@tin.it  
 pec: dario maria.grisostolo@archinworldpec.it  
 Cod.Fisc. GRSDMR49M27L682U  
 Partita IVA 00540890126

*P.S. Le visure catastali e le relative planimetrie, le ispezioni ipotecarie e le fotografie eseguite a corredo della presente relazione, vengono consegnate separatamente al Curatore fallimentare*



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE**

**FALLIMENTO SASSIROSSI S.R.L. - N. 4377/2016**

**PRECISAZIONE IN ORDINE AI VALORI DI STIMA**

- I terreni edificabili (valutazione €/mq. 60,00) sono i seguenti:

Part. 473 Part. 2138 (parte)

- I terreni a parco (o simili) (valutazione €/mq. 5,00 ) sono i seguenti:

Part. 350 Part. 351 Part. 352 Part. 353 Part. 354 Part. Part. 408 Part. 473

Part. 535 Part. 655 Part. 779 Part. 782 Part. 968 Part. 998 Part. 1991

Part. 1993 Part. Part. 1998 Part. 2098 Part. Part. 2147 Part. 2148 Part. 2226

Part. 2227 Part. 2207 Part. 2210 Part. 2211 Part. 2212 Part. Part. Part. 2222

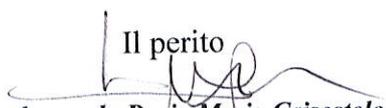
Part. 2223 Part. 2224 Part. 2225 Part. 2224 Part. 2200 Part. 2201

- I terreni a bosco (o simili) (valutazione €/mq. 1,00) sono i seguenti:

Part. 481 Part. 2199 Part. 2202 Part. 2203 Part. 2204 Part. 2205 Part. 2206

Part. 2213

Varese, 10 gennaio 2020

Il perito  
  
**dott.arch. Dario Maria Grisostolo**  
via FrancescoDaverio, 3 - 21100 Varese