

PRIMA PARTE: BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' LA LUNGA SAS

1.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

In comune di Bardello, via Puccini n. 5 (ex strada comunale detta Dei Salti), immobile costituito da area della superficie catastale di mq 22.980 con sovrastanti fabbricati che costituivano un complesso avicolo ora non più in esercizio, il tutto così attualmente descritto a Catasto dei Fabbricati:

ditta catastale:

La Lunga sas di Bellorini Mario & c. con sede in Bardello

Foglio 1 mappale 902 sub. 3 via Dei Salti Piani S1-T-1 Categoria D/10
rendita Euro 24.198,00

(denuncia di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese il 14 marzo 1996 prot. 7349/1).

Il terreno sul quale insistono i fabbricati e in parte pertinenziale agli stessi, è descritto a Catasto Terreni col mappale 902, Ente Urbano della superficie di Ettari 2.29.80, così individuato a seguito delle seguenti denunce di cambiamento:

- Tipo Mappale n. 1413.1/1986 del 14 febbraio 1986 per fusione dei mappali 902, 119, 120, 122, 903;
- Tipo Mappale n. 7114.1/1995 del 30 novembre 1995 per ulteriore fusione con i mappali 12, 125, 126, 127, 749, 128, 779, 488, 123, 200, 124.

Confini secondo la mappa di Catasto Terreni:

a nord-ovest strada, a sud-est mappali 178, 2202, 2203, 2206, 2207, 1457, 117, a sud ovest dapprima strada e quindi i mappali 140, 139, 489, 490, 438, 137, 129; a nord-ovest confine territoriale col comune di Besozzo sezione Olginasio.

1.2 TITOLO DI PROPRIETA' E STORIA VENTENNALE

Società "La Lunga s.r.l." si è trasformata in "La Lunga s.a.s. di Bellorini Mario e C." con atto in data 15 marzo 1993 repertorio n. 67894 del dott. Luigi Prinetti trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 9 aprile 1993 ai numeri 4792/3311.

La società La Lunga s.r.l. aveva acquistato:

- i mappali 119, 120, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 200, 488, 749, 779, 902, 903 e fabbricati mappali 124, 183, 779, scheda 12/1978,



dott. Franco Zito, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 31 luglio 1992 ai numeri 10618/7740; acquisto da Ambrosetti Maria Teresa proprietaria della quota di un nono, Bellorini Maura proprietaria della quota di un nono, Bellorini Valeria proprietaria della quota di un nono, Simoni Giancarlo proprietario della quota di tre noni e Bellorini Mario proprietario della quota di tre noni;

- il mappale 125 da Molinari Antonio e Bravo Maria Gentile e il mappale 12 da Roncari Vittorina e Miglierina Carla con atto in data 5 febbraio 1990 repertorio n. 833 del dott. Luca Lori trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 26 febbraio 1990 ai numeri 2748/2118.

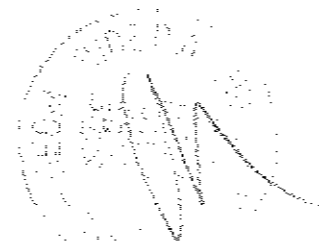
I signori Molinari Antonio e Bravo Maria Gentile erano divenuti proprietari del mappale 125 per decreto di usucapione pronunciato dal Pretore di Gavirate in data 10 febbraio 1989 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 5 dicembre 1989 ai numeri 17165/11842.

I signori Roncari Vittorina e Miglierina Carla erano divenute proprietarie del mappale 12 per successione di Miglierina Angelo apertasi il 10 ottobre 1984 dichiarazione di successione registrata a Gavirate il 18 marzo 1985 al n. 5 vol. 510 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il giorno 6 luglio 1985 ai numeri 6377/4791.

Le signore Ambrosetti Maria Teresa, Bellorini Maura e Bellorini Valeria erano divenute proprietarie della complessiva quota di tre noni per successione di Bellorini Giuseppe apertasi il 23 marzo 1979 dichiarazione di successione registrata a Gavirate il 19 marzo 1980 al n. 27 vol. 479 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 6 giugno 1980 ai numeri 5855/4844.

Le quote di tre noni ciascuno erano state acquistate dai signori Simoni Giancarlo e Bellorini Mario (con Bellorini Giuseppe poi deceduto) come segue:

- mappali 126 e 127; atto in data 25 febbraio 1966 repertorio n. 34558 del dott. Gino Giacosa trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 28 marzo 1966 ai numeri 2363/1936;
- mappale 779; atto in data 25 febbraio 1966 repertorio n. 34559 del dott. Gino Giacosa trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 28 marzo 1966 ai numeri 2364/1937;
- mappali 123, 200 e 488; atto in data 22 aprile 1969 repertorio n.



41474 del dott. Gino Giacosa trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 21 maggio 1969 ai numeri 4570/3839;

- mappali 749 e 128: atto in data 22 aprile 1969 repertorio n. 41475 del dott. Gino Giacosa trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 21 maggio 1969 ai numeri 4571/3840;

- mappale 124: atto in data 22 aprile 1969 repertorio n. 41476 del dott. Gino Giacosa trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 21 maggio 1969 ai numeri 4572/3841;

il sig. Bellorini Mario era così divenuto proprietario della complessiva quota di un terzo dei mappali 122, 120, 119, 902 e 903:

- acquisto della quota di tre diciottesimi da Simoni Gian Carlo e delle quote di un diciottesimo ciascuna da Ambrosetti Maria Teresa e Bellorini Maura, e così per la complessiva quota di cinque diciottesimi, con atto in data 21 novembre 1980 repertorio n. 9395 della dott. Geltrude Battistoni trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 16 dicembre 1980 ai numeri 13124/10699;

- acquisto della quota di un diciottesimo da Bellorini Valeria con atto in data 21 novembre 1980 repertorio n. 9396 della dott. Geltrude Battistoni trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 19 dicembre 1980 ai numeri 13287/10836.

I signori Simoni Gian Carlo e Bellorini Giuseppe avevano acquistato i suddetti mappali per la quota di un mezzo ciascuno con atto in data 13 aprile 1961 repertorio n. 5091/718 del dott. Giovanni Battista Fossa.

1.3 GRAVAMI IPOTECARI

1.3.1 Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 30229/6568 in data 21 ottobre 2005 a favore Banca Popolare di Bergamo spa per Euro 920.000,00 derivante da decreto ingiuntivo in data 14 ottobre 2005 repertorio n. 1345/2005 del Tribunale di Varese a garanzia della somma di Euro 794.060,90 gravante sui mappali di Bardello n. 18, 125, 12, 17, 119, 120, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 200, 488, 749, 779, 902, 903, 779, di Catasto Terreni e mappali 124, 183, 126, 127, 128, 749 di Catasto Fabbricati.

1.3.2 Trascrizione n. 29323/17383 in data 27 novembre 2006 portante Ordinanza di sequestro conservativo a favore Fin-Fide srl sede Bologna, atto del Tribunale di Bologna del 27 ottobre 2006 repertorio n. 1212/2006 gravante sul mappale 902 sub. 3 Catasto Fabbricati di Bardello, sequestro concesso sino alla concorrenza di Euro 131.645,71.



1.3.3 Trascrizione n. 28113/16298 in data 15 novembre 2007 portante verbale di pignoramento immobili a favore Italfondario spa sede Roma, atto del Tribunale di Varese in data 22 agosto 2007 repertorio n. 6307/2007 gravante sul mappale 902 sub. 3 Catasto Fabbricati di Bardello.

1.3.4 Trascrizione n. 292/19 in data 8 gennaio 2008 portante sentenza di condanna esecutiva a favore soc. Fin. Fide srl sede Bologna, atto del Tribunale di Bologna repertorio n. 34/2007 del 26 ottobre 2007.

1.3.5. Trascrizione n. 6510/4135 in data 10 aprile 2009 portante Sentenza dichiarativa di fallimento atto repertorio 200 del 14 maggio 2008 Tribunale di Varese gravante sul mappale 902 sub. 3 Catasto Fabbricati di Bardello.

1.4 POSIZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Bardello dispone quanto segue: l'area oggi distinta nell'unico mappale 902, ma con riferimento agli originari numeri di mappa, presenta le seguenti destinazioni:

- una porzione in origine distinta dai mappali 902, 119, 120, 122, 903, 779, 480, 123 e da parte dei mappali 200, 124 e 125, è posta zona urbanistica C1, residenziale di espansione disciplinata dall'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, edificabile previa approvazione di strumento urbanistico attuativo esteso al perimetro individuato nelle tavole di azionamento, identificato e perimetrato come P.E.1;

- una porzione in origine distinta da parte dei mappali 125, 200 e 124 è destinata a nuova viabilità comunale;

- una porzione in origine distinta dalla residua parte dei mappali 125, 200 e 124, dai mappali 126 e 127 e da piccola parte del mappale 749 è posta in zona E1 agricola;

- una porzione in origine distinta dai mappali 12 e 128 e dalla maggior parte del mappale 749 è posta in zona D2 produttiva di espansione disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione. Edificabile previa approvazione di strumento urbanistico attuativo esteso al perimetro individuato nelle tavole di azionamento identificato e perimetrato come P.E. 13.

Nello specifico le norme urbanistiche dispongono:



Art. 18 Zona C1 residenziale di espansione.

La zona comprende aree, non interessate da costruzioni esistenti e con preesistenze di cui è prevista la demolizione, che necessitano di una specifica preventiva organizzazione urbanistica per essere utilizzate edificatoriamente. Destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, artigianale di servizio, direzionale, terziaria, ricettiva, di ricovero autovetture, per insediamenti privasti di interesse comunitario, per impianti sportivi di uso privato. Interventi Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione esecutiva esteso al perimetro individuato sulle tavole di azzonamento del P.R.G. Le costruzioni così realizzate, una volta data piena attuazione a detto strumento, potranno formare oggetto di interventi di manutenzione, di ristrutturazione, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso il volume edificando non potrà essere superiore a quello demolito. Il volume realizzabile è prescritto in valore assoluto da tabella, nella quale per il P.E. 1 è previsto volume di mc 6.000, area da cedere per formazione di standards residenziali mq 1060 per insediamento di 40 abitanti.

Art. 21 Zona D2 produttiva di espansione. P.E. 13

La zona D2 comprende aree destinate a nuovi insediamenti produttivi da realizzare ottemperando a prescrizioni contenute in piani esecutivi già approvati o da sottoporre ad approvazione laddove è indicato l'obbligo di presentazione preventiva. Destinazione d'uso, fatto salvo quanto disposto dalla D.G.R. V/50416 del 28.3.1994. Produttiva, commerciale, deposito di materiali, ricovero di autovetture, direzionale e terziaria al servizio di insediamenti produttivi, residenza limitatamente per ciascun insediamento nell'abitazione per il custode, per un massimo di 300 mc. Indici La superficie lorda di pavimento è prescritta in valore assoluto da tabella A detta superficie può essere destinata per un massimo del 20% a funzioni diverse dalla produttiva o dalla commerciale. Al Piano Attuativo denominato P.E. 13 è attribuita capacità edificatoria complessiva di mq 19.000 di Superficie Lorda di Pavimento secondo la seguente ripartizione: mq 11.400 in capo alle aree facenti parte del P.E. 13 e mq 7.600 in capo alle aree fondiarie identificate con perimetro e asterisco.

Art. 24 Zona Agricola E1

Comprende le parti del territorio destinate all'uso agricolo. Destinazioni d'uso coltivazione della terra, allevamento di animali, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti che derivano dall'uso agricolo dei terreni, opere realizzate in funzione della



conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli.

1.5 PRATICHE EDILIZIE

Per il complesso edilizio in esame, il comune di Bardello in data 12 dicembre 2000 rilasciava il seguente documento: vista la domanda di agibilità presentata in data 8 maggio 2000 prot. n. 2058 relativa a immobile destinato ad azienda agricola oggetto di interventi edilizi di cui alle Concessioni Edilizia n. 1/88 del 17 febbraio 1988, n. 1/88 bis del 23 febbraio 1989, n. 37/88 del 23 novembre 1988, n. 31/91 del 31 ottobre 1991, n. 11/93 del 1 febbraio 1994, vista la documentazione integrativa depositata in data 11 dicembre 2000 prot. 5153, visto il D.P.R. 27 aprile 1994 n. 425, si comunica che la domanda di agibilità citata in premessa è stata intesa accolta dalla data del 11 dicembre 2000.

Immobili la cui costruzione veniva autorizzata dalle seguenti pratiche edilizie.

- 1) Autorizzazione edilizia n. 26 in data 15 aprile 1961 per la costruzione di capannoni ad uso industriale;
- 2) autorizzazione edilizia n. 28 del 29 maggio 1961 per la costruzione di una casa di abitazione del guardiano con abitabilità autorizzata dal giorno 22 settembre 1961 rilasciata il 22 settembre 1961;
- 3) autorizzazione edilizia n. 35 in data 31 dicembre 1961 per costruire capannone ad uso industriale;
- 4) nulla osta pratica 71R in data 9 ottobre 1964 per costruire un capannone ad uso industriale;
- 5) nulla osta pratica 73R in data 18 gennaio 1965 per costruire un capannone con struttura e copertura in ferro da usarsi come incubatoio;
- 6) nulla osta pratica 77 R.V. in data 12 febbraio 1965 per costruire pollai prefabbricati;
- 7) licenza edilizia pratica n. 91 in data 10 novembre 1965 per la costruzione di n. due silos;
- 8) licenza edilizia n. 26/35 in data 25 maggio 1968 per la costruzione di n. due pollai e una tettoia prefabbricati in legno;
- 9) concessione edilizia n. 1/88 rilasciata in data 17 febbraio 1988 per modifiche interne e rifacimento copertura;
- 10) concessione edilizia n. 1/88 bis in data 23 febbraio 1989 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia 1/88;



- 11) concessione edilizia n. 37/88 del 23 novembre 1988;
- 12) concessione edilizia n. 31/91 in data 31 ottobre 1991 per la costruzione di cabina elettrica;
- 13) concessione edilizia n. 40/91 in data 5 febbraio 1992 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia 31/91;
- 14) concessione edilizia n. 11/93 del 1 febbraio 1994;
- 15) concessione edilizia in sanatoria n. 47/94 in data 12 luglio 1995 per manutenzioni ed adeguamenti tecnologici e sanitari, movimenti terra e modifiche a recinzione;
- 16) concessione edilizia in sanatoria n. 11/93 in data 1 febbraio 1994 a seguito di domanda di condono edilizio presentata il 26 febbraio 1986 per difformità a licenza edilizia n. 28/61 per costruzione casa e per costruzioni destinate ad attività industriali.

1.6 DESCRIZIONE

Complesso di fabbricati con area pertinenziale che costituiva allevamento avicolo, oggi inattivo e per la maggior parte in condizioni di abbandono, al quale si accede da via Puccini, già strada comunale Dei Salti, superato cancello.

Si compone di complesso di fabbricati costituiti, nella zona di ingresso, da alloggio del custode, box, fabbricato con uffici ed altri vani di servizio per i dipendenti con adiacente incubatoio, e verso l'interno da altro fabbricato incubatoio e pollaio intermediato da deposito attrezzature con antistante magazzino con mulino oltre al quale vi sono altri quattro fabbricati, in serie di due, pollai davanti ai quali vi è fabbricato per deposito legname ed altro pollaio; altro pollaio ed ultimo fabbricato sempre ad utilizzo pollaio.

All'esterno della recinzione vi è cabina Enel.

Fabbricati tutti realizzati in muratura di tipo ordinario e copertura per la maggior parte con pannelli in eternit.

Il tutto rappresentato nella planimetria catastale e fotografie allegate.

1.7 CONSISTENZE DEI FABBRICATI

In zona urbanistica C1 PE1

Alloggio custode: superficie in pianta circa mq 110, box superficie mq 16; parte uffici e servizi superficie circa mq 120; incubatoio superficie circa mq 406; incubatoio superficie circa mq 455; deposito attrezzature superficie circa mq 98; pollaio superficie circa mq 735; magazzino e mulino superficie circa mq 350; quattro pollai della complessiva superficie di circa 3244 mq; deposito superficie circa mq 40, pollaio superficie circa mq 200.



Superficie complessiva mq 5775 (di cui circa mq 5.500 per pollai ed incubatoi) e volume complessivo di circa mc 16.174.

In zona agricola

Pollaio superficie circa mq 270, deposito superficie circa mq 77, altro corpo pollai con al mezzo magazzino superficie complessiva mq 1134; volume complessivo circa mc 5010.

In zona D2 PE13

Area tenuta a prato ubicata in posizione esterna alla recinzione.

1.8 VALUTAZIONE

Secondo il vigente strumento urbanistico, l'area qui in oggetto, della complessiva superficie catastale di mq 22.980, è stata suddivisa in distinte zone urbanistiche le quali con riferimento alle superfici catastali e per stima grafica da confronto tra mappa e planimetria di PRG, sono delle seguenti dimensioni:

- circa 13.550 mq in zona "C1" PE1,
- circa 750 mq in zona destinata a nuova viabilità comunale,
- circa mq 4.810 in zona agricola,
- circa mq 3.870 in zona "D2" PE13.

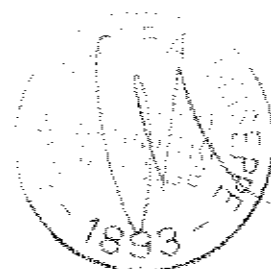
Valutazione parte in zona "C1" PE1

-Le norme di P.R.G. in vigore dispongono che gli edifici esistenti nell'area C1 di cui al PE1, dovranno essere demoliti e ricostruiti con attribuzione di massimo volume realizzabile di 6.000 mc.

Il valore attuale pertanto deve essere riferito a quello dell'area nuda senza considerare quello degli esistenti fabbricati, ovvero con detratto il costo per loro demolizione. Inoltre l'area è stata oggetto per oltre un trentennio di utilizzo intensivo per allevamento avicolo, per cui un suo utilizzo per costruzione di tipologia residenziale, non potrà prescindere da eventuale risanamento del terreno, nel caso una specifica indagine rivelasse inquinamenti nel sottosuolo.

I costi per la demolizione degli esistenti fabbricati devono essere quantificati tenuto conto che la quasi totalità degli stessi si presenta con copertura in lastre di cemento amianto, lana e controsoffitti in cartone. Le opere necessarie per lo smaltimento, come da legge n. 257 del 27 marzo 1992 e Decreto Ministeriale 6 settembre 1994 che disciplinano le modalità di intervento, riferite ad una superficie di mq 6.770 di intervento, hanno un costo così quantificabile:

preparazione del piano di lavoro	€	250,00
----------------------------------	---	--------



trattamento incapsulante, smontaggio, smaltimento	€	101.550,00
smaltimento in discarica lana di roccia	€	47.390,00
smaltimento in discarica del cartone all'intradosso	€	24.268,00
oneri per la sicurezza, ponteggi, camminamenti ecc	€	<u>23.767,00</u>
Sommano	€	197.225,00
Demolizione dei fabbricati mc 16174 x € 13,00	€	<u>210.262,00</u>
Totale	€	407.487,00

Il costo di una eventuale bonifica potrà essere quantificata solo dopo specifiche prove, ed è ipotizzabile in 10,00 € a mq.

La previsione urbanistica di 6.000 mc è riferibile alla costruzione di fabbricati della complessiva superficie di mq 2.000 di cui almeno per mq 1.600 per residenza e quindi mq 400 per altre destinazioni. I fabbricati potranno disporre di balconi, terrazzi e portici non computabili in termini volumetrici e che potrebbero incidere anche fino al 10% delle complessive superfici lorde commerciali, che pertanto per la parte residenziale viene indicata in 1.760 mq.

Secondo prezzi di vendita attuali, considerato che fabbricati di tipo residenziale nuovi in Bardello sono vendibili ad € 1.800 a mq e quelli con altre destinazioni (es. commerciale) a prezzo di circa 2.500 a mq il quadro economico che ne risulta è il seguente:

Ricavo da vendita			
di fabbricati residenziali	mq	1.760 x 1.800 = €	3.168.000,00
di altri fabbricati	mq	400 x 2.500 = €	<u>1.000.000,00</u>
Sommano	€		4.168.000,00

Considerato che i costi per acquisto area, imposte, progetti, oneri comunali, urbanizzazioni, spese di costruzione, direzione lavori, spese tecniche in generale, oneri finanziari, utile dell'imprenditore incidono in percentuale stimabile nel 70% della somma ricavanda, il suo valore diviene pari al 30% del totale.

Valore dell'area: € 4.168.000,00 x 30%	€	1.250.400,00
--	---	--------------

dalla quale devono essere detratti

Costi demolizione e smaltimento eternit	€	407.487,00
Costo ipotizzabile per eventuale bonifica	€	<u>135.800,00</u>
Restano	€	707.113,00



Risulta che il valore complessivo della porzione immobiliare posta in zona C1 PE1 della superficie di circa mq 13.550 è di complessivi € 707.113,00 pari ad € 52,19 a mq di terreno.

Valutazione parte in zona destinata a nuova viabilità comunale

Superficie considerata di mq 750. Le norme non precisano se la cessione dovrà essere gratuita oppure a pagamento. In termini prudenziali si indica il prezzo di solito pagato dalle pubbliche amministrazioni per acquisizione di terreni da destinare a strada.

Mq 750 x € 20,00	€	15.000,00
------------------	---	-----------

Valutazione parte in zona E1 agricola

Fabbricati ivi esistenti: mq 1.481 x € 200,00	€	296.200,00
Area residua mq 3329 x € 15,00	€	49.935,00
Sommano	€	346.135,00

La copertura dei fabbricati è costituita da lastre in cemento amianto il cui costo per rimozione e smaltimento è quantificabile in complessivi € 53.000,00 e nuova copertura sugli stessi fabbricati ha costo stimabile in circa € 65.000,00.

Valore stimato	€	346.135,00
Meno costo demolizione e smaltimento eternit	€	53.000,00
Meno costo nuova copertura	€	65.000,00
Restano	€	228.135,00

Valutazione parte in zona D2 PE13

Valutazione a mq uguale a quella dell'area in zona C1 PE1

Mq 3.870 x € 52,00	€	201.240,00
--------------------	---	------------

Riepilogo

Parte in zona urbanistica C1 PE1	€	707.113,00
Parte in zona viabilità comunale	€	15.000,00
Parte in zona agricola	€	228.135,00
Parte in zona d2 pe13	€	201.240,00
Sommano	€	1.151.488,00

Il valore complessivo del complesso immobiliare già con destinazione avicola in comune di Bardello mappale 902 è stato stimato in complessivi € 1.150.000,00.



Allegati al termine della perizia:

estratto di mappa;
visure catastali;
planimetria catastale;
estratto dal PRG
copia di certificato di destinazione urbanistica;
20 fotografie.

