

TRIBUNALE DI VARESE

FALLIMENTO R.G. 4624/2019

EDILSCAVI S.A.S.

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA Ida CARNEVALE**
CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT.SSA Cristina BUZZETTI**

RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE

OTTOBRE 2022

INDICE

1 - PREMESSE	pag. 2
1.1 - Informazioni generali	pag. 2
1.2 – Reperimento dati catastali	pag. 2
1.3 – Descrizione dei beni oggetto di perizia	
1.3.1 – Lotto 1	pag. 2
1.3.2 – Lotto 2	pag. 5
1.3.3 – Lotto 3	pag. 7
2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO	pag. 9
2.1 – Lotto 1	pag. 9
2.2 – Lotto 2	pag. 10
2.3 – Lotto 3	pag. 11
3 - VERIFICHE IMMOBILIARI	pag. 7
3.1 – Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti	pag. 12
3.2 – Titolo e stato di possesso degli immobili	pag. 12
3.3 – Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni	pag. 12
3.4 – Regolarità edilizia e urbanistica di beni	pag. 12
4 - VALORE DEI BENI	pag. 12
4.1 – Lotto 1	pag. 12
4.2 – Lotto 2	pag. 15
4.3 – Lotto 3	pag. 16
5 - CONCLUSIONI	pag. 16
6 - ELENCO ALLEGATI	pag. 18

1.0 - PREMESSE

1.1 - Informazioni generali

La presente perizia è redatta dal sottoscritto geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Varese con il n. 2514, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese Sezione Civile al n. 1639, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1. La perizia è inerente al fallimento R.F. 4624/2019 del Tribunale di Varese nei confronti di Edilscavi S.A.S. e riguarda i terreni siti nel Comune di Binago, distinti in Catasto Terreni, foglio logico 9, foglio reale 3 con i mappali 910 – 912 – 913, foglio logico 9, foglio reale 4 con il mappale 4616, ed il mappale 5749 sito in Solbiate e non in Binago come erroneamente indicato al punto 1 del "Programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F." al foglio logico 9 e foglio reale 6.

1.2 – Reperimento dati catastali

Su incarico del Curatore Fallimentare Dott.ssa Cristina Buzzetti per la stima relativa ai terreni sopra indicati, la sottoscritta procedeva innanzitutto al reperimento dei dati catastali presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento anche all'ubicazione degli stessi, individuando l'opportunità di una ripartizione in tre diversi lotti:

n°	Comune	Foglio	Mappale	mq	Qualità	Classe	RD €	RA €	Quota
1	Binago	903	910	1320	Sem. arb.	1	8,18	6,14	1
	Binago	903	912	1300	Sem. arb.	1	8,06	6,04	1
	Binago	903	913	2860	Sem. arb.	1	17,72	13,29	1
2	Binago	904	4616	193	Sem. arb.	2	0,90	0,90	½
3	Solbiate	906	5749	10	Bosco ceduo	3	0,01	0,00	1

1.3 – Descrizione dei beni oggetto di perizia

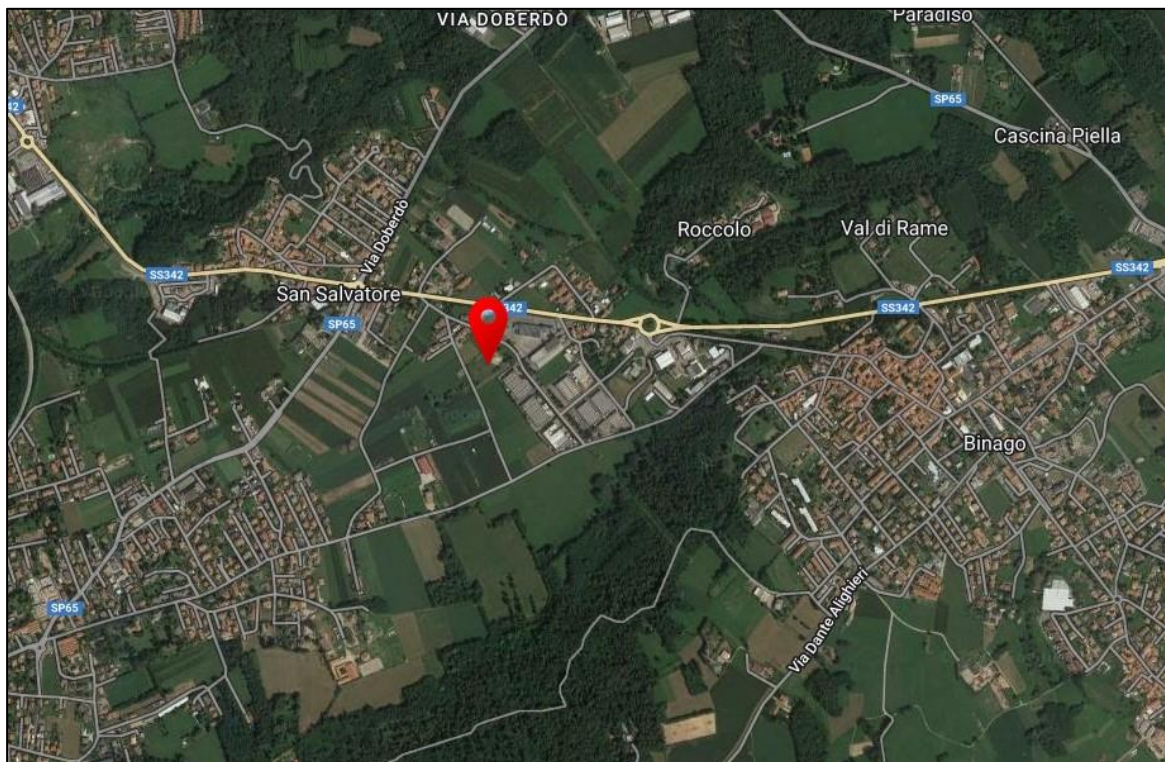
1.3.1 - Lotto 1

I terreni contraddistinti con le particelle 910 - 912 - 913 risultano ricompresi nel comparto a destinazione prevalentemente produttiva situato nella zona Ovest del territorio comunale di Binago, a Sud della Strada Statale 342 "Briantea" dalla quale si accede mediante il tracciato della Via Monte Rosa, con l'ultimo tratto a Nord su fondo sterrato in pessime condizioni mentre la Consorziale indicata in mappa sul lato Sud non è più identificabile sul posto.

La proprietà è divisa in due appezzamenti: il primo costituito dalla particella 910 con superficie catastale di 1320 mq e dimensioni rilevate dalla mappa di circa m 125 x 10, il secondo dalle particelle 912 e 913 con superficie catastale totale di 4160 mq e dimensioni di circa m 140 x 29 sempre rilevate dalla mappa.

Trattasi di terreno pianeggiante originariamente a prato ma ora invaso da rovi e piante infestanti.

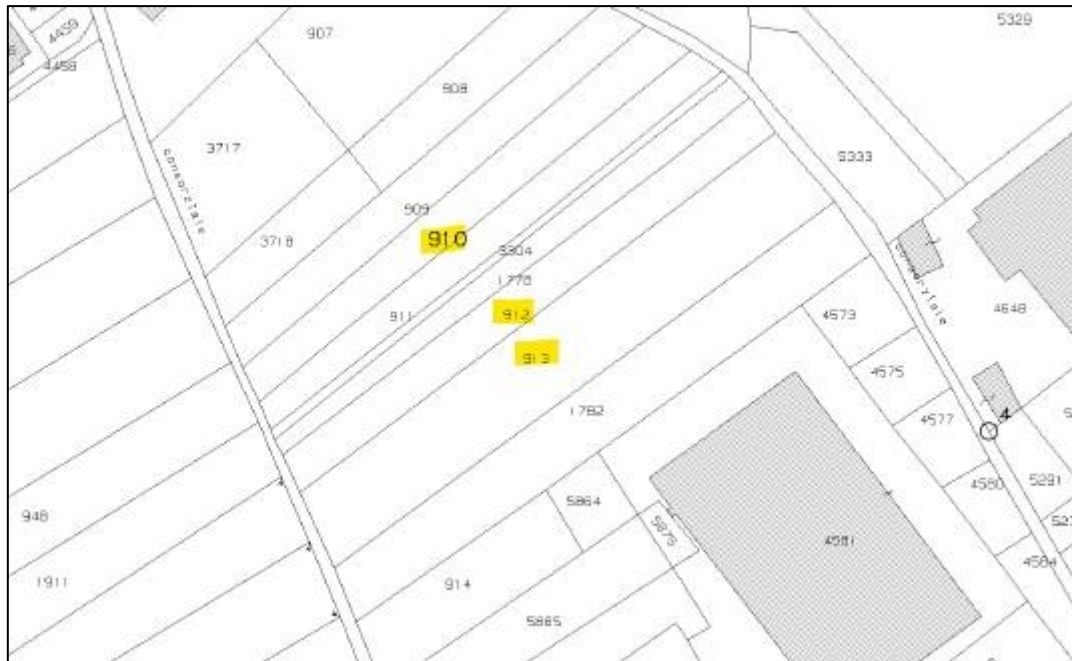
Per una più immediata identificazione del posizionamento dell'area si riportano l'immagine dal satellite reperita con programma Google Earth di pubblica consultazione e stralcio dell'estratto di mappa.



(Immagine google earth)



(Immagine google earth)

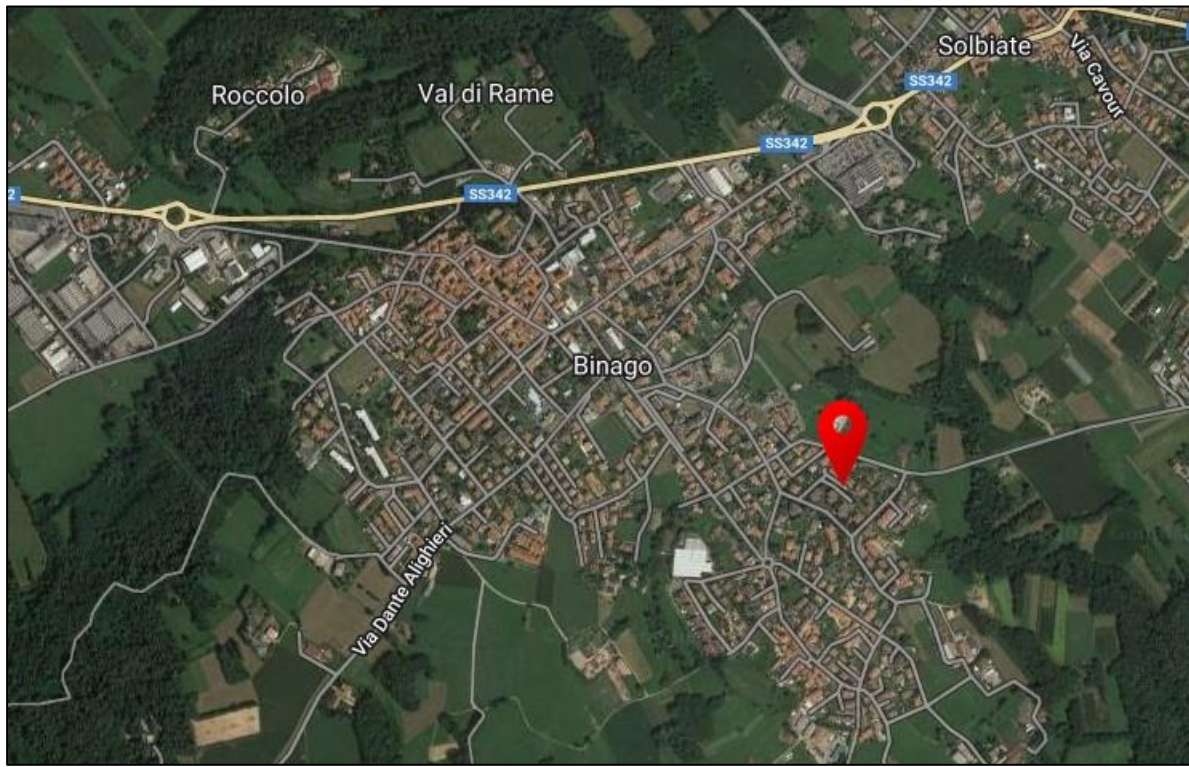


(stralcio estratto mappa foglio 903 di Binago)

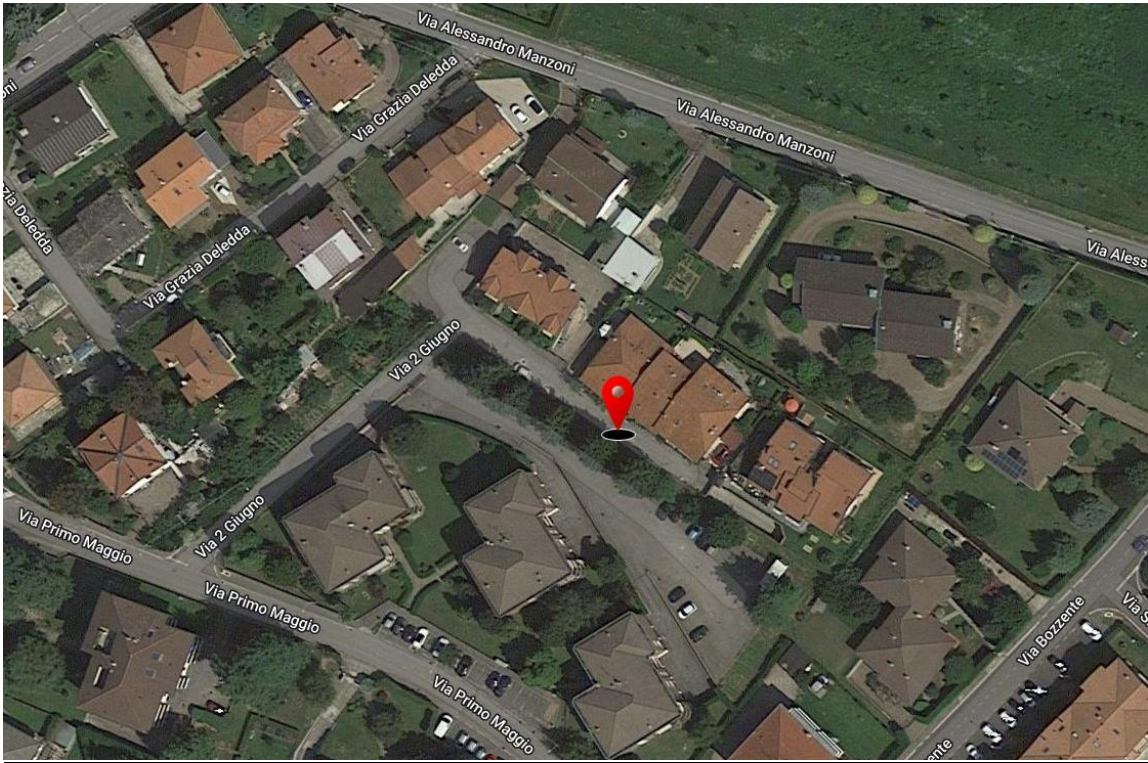
1.3.2 - Lotto 2

L'area relativa alla particella 4616 di Binago costituisce in effetti la stradella di accesso dalla via 2 Giugno alle proprietà di terzi sui mappali 4614 e 4615. La presenza di svariati chiusini indica l'esistenza nel sottosuolo dei servizi relativi alle abitazioni costruite sui predetti mappali.

A maggior chiarimento si riportano l'immagine satellitare del programma Google Earth di pubblica consultazione, e stralcio dell'estratto di mappa e la foto dimostrativa dei luoghi.



(Immagine google earth)



(Immagine google earth)

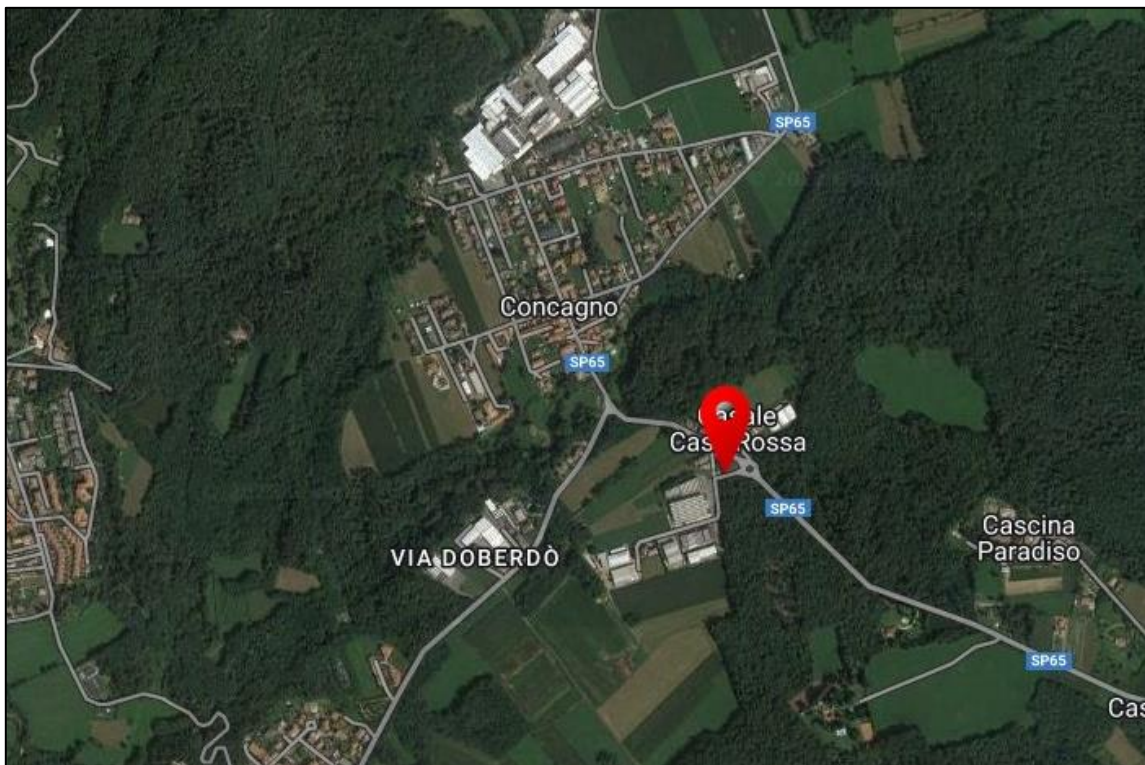


(stralcio estratto mappa foglio 904 di Binago)

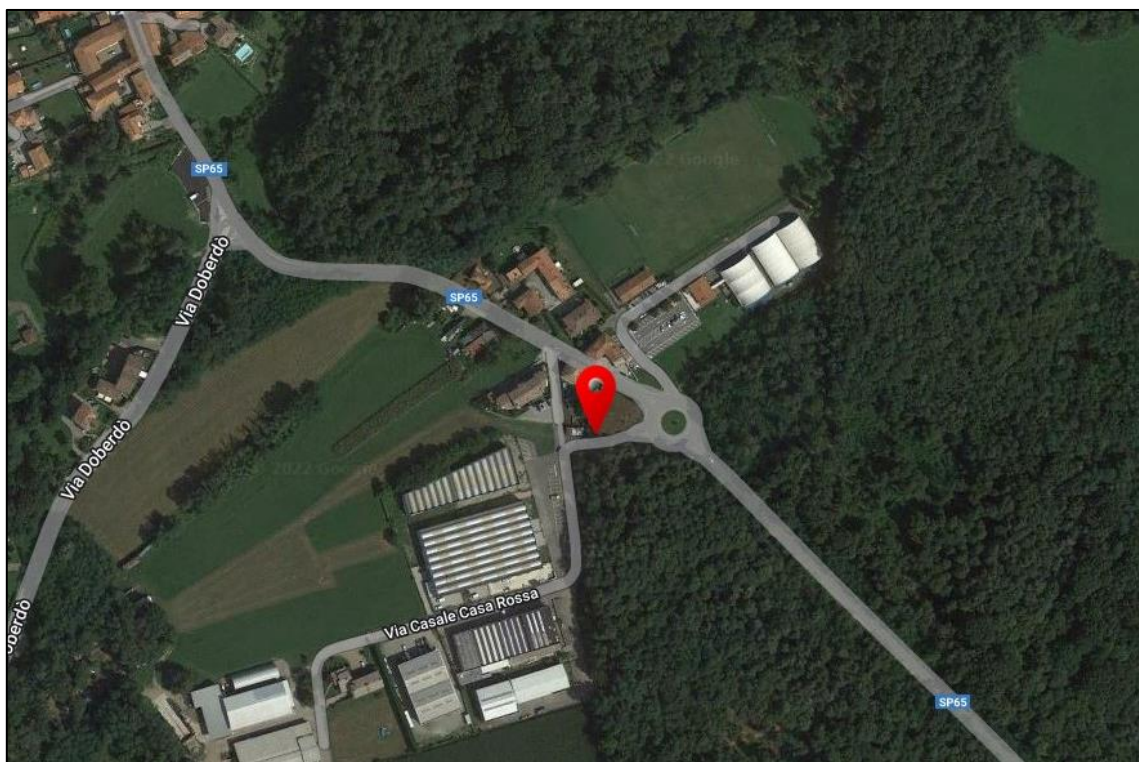
1.3.3 - Lotto 3

Come già riportato nel precedente cap. 1.2 - Dati Catastali, la particella 5749 intestata alla Edilscavi S.a.s. risulta in Comune di Solbiate e non di Binago, in località Cascina Casa Rossa nei pressi di Concagno. Trattasi comunque di una piccola porzione di 10 mq, non ben individuabile in mappa a causa della sua dimensione e anche perché posta al limite tra i due fogli limitrofi 6 e 3 (vedasi allegati estratti mappa fogli 906 e 903 di Solbiate) e, in luogo, molto probabilmente assorbita da tracciato stradale.

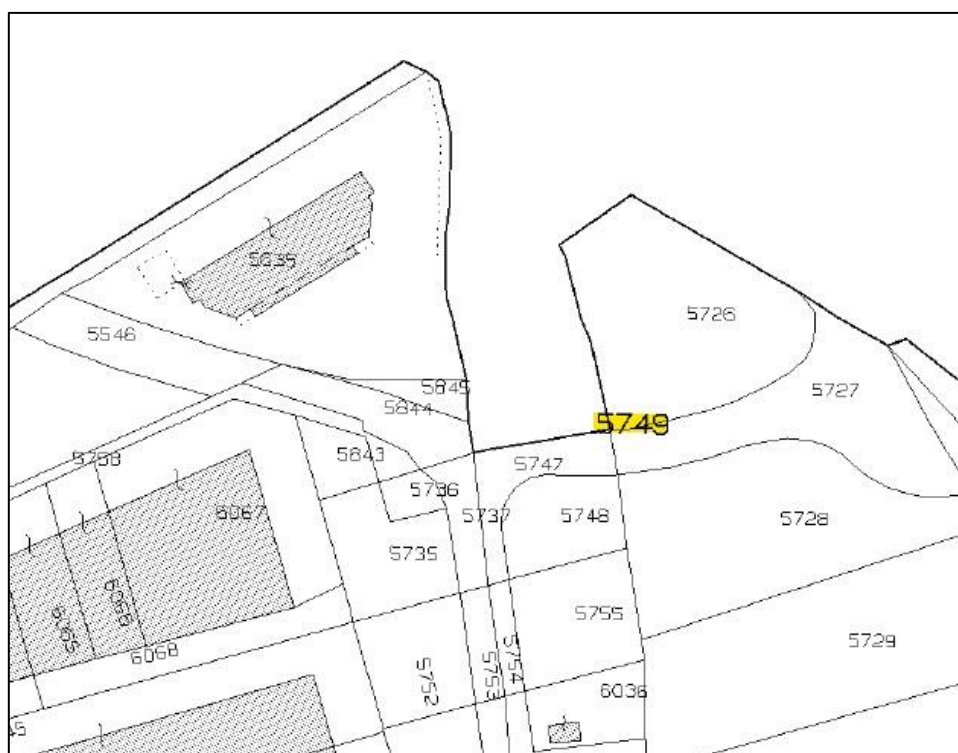
A maggior chiarimento si riporta l'immagine satellitare del programma Google Earth di pubblica consultazione e stralcio dell'estratto mappa.



(Immagine google earth)



(Immagine google earth)



(stralcio estratto mappa foglio 906 di Solbiate)

2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1 - Lotto 1 - Terreni in Binago Via Monte Rosa particelle 910 – 912 - 913

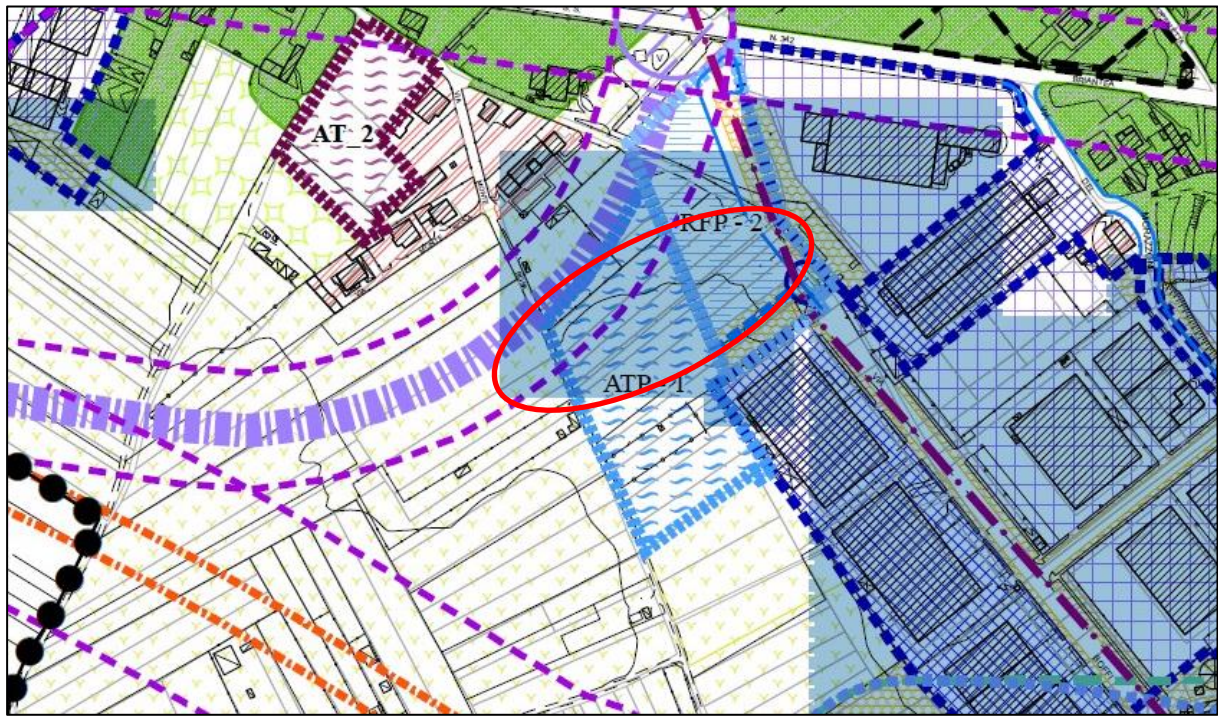
Secondo il PGT vigente del Comune di Binago le particelle sono inserite in due zone a carattere produttivo denominate:

- ATP-1 Ambiti di Trasformazione Produttiva, normato dall'art. 18.2 delle Norme Attuative;
- RFP-2 Ambiti di Riqualificazione Funzionale – Produttivo di cui all'art. 18.5.

I mappali sono marginalmente interessati dalla fascia di rispetto della strada privata posta a Nord-Est e dal tracciato di elettrodotto. Il solo mapp. 910 è inoltre interessato per una piccola Porzione dalla fascia di rispetto della variante SP 17 e SS 342 (ved. Art. 21.2 delle Norme).

La particella 913 è invece destinata per oltre il 50% a raccordi stradali ed aree pubbliche di cui all'art. 21.1 ed alla tav. S 2.1 del Piano dei Servizi, da cui si rileva anche la previsione di destinazione a “Collegamenti sovracomunali principali- Proposta di greenways” per la via Monte Rosa e la Consorziale ora dismessa del lato Sud.

Si riporta qui di seguito lo stralcio della tav. R2 a del PGT relativo alla zona interessata



2.2 - Lotto 2 – Terreno in Binago via 2 Giugno particella 4616

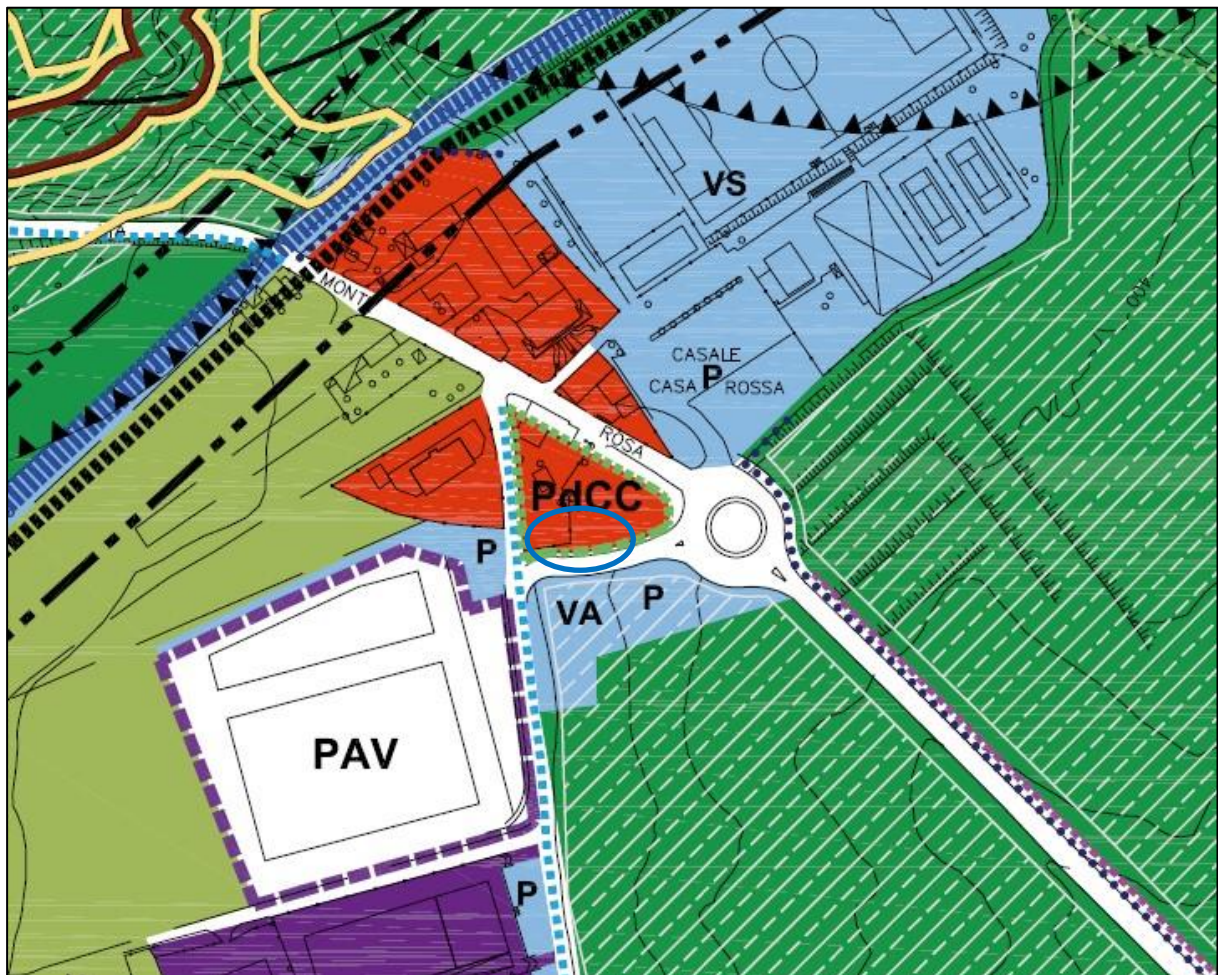
Secondo il PGT vigente il mappale 4616 è inserito, come i terreni limitrofi, in zona definita TUC 2- Tessuto Urbano di Completamento normata all'art. 17.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, come rilevabile dallo stralcio di PGT qui allegato.



2.3 -Lotto 3 – Terreno in Solbiate particella 5749

La particella di che trattasi, seppure non individuabile con precisione, è stata con tutta probabilità assorbita dal tracciato stradale che collega la via Cascina Casa Rossa con la rotonda di via Monte Rosa in fregio alla zona classificata fra gli "Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale" (art. 43 delle Norme di Attuazione) indicata nel PGT con le lettere PdCC (soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato – art. 37 delle Norme).

Si riporta, a maggior chiarimento, stralcio del PGT vigente



3 – VERIFICHE IMMOBILIARI

3.1 – Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti

Non è stata eseguita tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

3.2 - Titolo e stato di possesso degli immobili

Non è stata eseguita tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

3.3 - Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni

Non è stata eseguita tale verifica non avendo avuto incarico di effettuare le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria)

3.4 - Regolarità edilizia e urbanistica dei beni ed eventuale sanabilità

Trattandosi di aree libere tale verifica non risulta necessaria.

4 – VALORE DEI BENI

4.1 – Lotto 1

Per la determinazione del valore dei terreni oggetto della presente perizia, si è proceduto con la ricerca di immobili simili da utilizzare quali comparabili. Dall'indagine effettuata non è stato possibile reperire terreni in vendita nelle aree a carattere produttivo, ma sono stati rintracciati, da siti di agenzie immobiliari, due terreni edificabili per realizzazione di immobili residenziali, in vendita. Si è quindi proceduto ad analizzare tali appezzamenti assunti come riferimento al fine di poter verificare se i valori minimi dei terreni edificabili determinati dal Comune di Binago ai fini IMU riportati sulla "Tabella Operativa" approvata con Delibera n° 98 del 23/10/2012, in funzione della classificazione assegnata dal PGT vigente e dello stato di urbanizzazione delle aree, potessero essere assunti quale riferimento attendibile.

Comparabile 1

Terreno edificabile per realizzazione immobili residenziali

- Superficie terreno mq 1300 volumetria 1 mc/mq PL approvato
- Prezzo € 180.000 pari 138,46 €/mq e 138,46 €/mc

Per tale tipologia di terreno, la succitata Tabella Operativa riportante i valori minimi dei terreni edificabili determinati dal Comune di Binago ai fini IMU, per aree in zona TUV con standard da realizzare riporta un valore pari ad € 139,50/mc.

Appare quindi evidente che il valore della tabella risulta congruo con il valore riscontrato per il comparabile 1.

Comparabile 2

- Superficie terreno mq 2750 Zona TUV Tessuto Urbano ad alta incidenza di verde
- Prezzo € 260.000 pari a 94,54 €/mq

Per tale tipologia di terreno, la succitata Tabella Operativa riportante i valori minimi dei terreni edificabili determinati dal Comune di Binago ai fini IMU, per aree in zona TUV con lotti superiori a m. 1601, riporta un valore pari ad € 92,50/mc.

Appare quindi evidente che il valore della tabella risulta congruo con il valore riscontrato per il comparabile 2.

Alla luce di tali verifiche si ritiene quindi, per la valutazione del lotto 1, di adottare i valori determinati dal Comune di Binago ai fini IMU riportati sulla "Tabella Operativa" con riferimento agli azionamenti urbanistici dei vari mappali interessati.

Mappale 910

Superficie catastale: mq 1320

Il mappale, come già evidenziato nel precedente paragrafo 2 – Inquadramento urbanistico, risulta ricompreso in zona ATP 1 – RFP 2 e APG Servizi.

Dai calcoli effettuati, con riferimento grafico alle tavole di PGT, si è determinato che risultano in:

- Zona ATP 1 mq. 770,00
- Zona RFP 2 mq. 520,00
- APG Servizi mq. 30,00

Per le zone interessate si rilevano quindi dalla "Tabella Operativa" i valori di riferimento ottenendo quindi:

- Zona ATP 1	mq.	770,00 x €/mq. 85,00	€ 65.450,00
- Zona RFP 2	mq.	520,00 x €/mq. 85,00	€ 44.200,00
- APG Servizi	mq.	30,00 x €/mq. 25,00	€ <u>750,00</u>
Totale			€ 110.400,00

Risulta però necessaria anche una ulteriore valutazione relativamente alla conformazione del mappale in questione. Sempre con riferimento alla misurazione grafica desunta dalla mappa catastale, l'area interessata risulta di dimensioni di circa m. 125 x 10. La larghezza di tale area, in considerazione delle necessarie distanze dai confini in caso di realizzazione di edifici, non consentirebbe quindi alcun tipo di edificazione. La potenzialità edificatoria del mappale sarebbe quindi davvero utilizzabile solo nel caso di accorpamento con i mappali confinanti, 909 e 911 non oggetto della presente relazione. Per tale motivo si ritiene congrua l'applicazione di una riduzione del valore del mappale del 50%.

Mappali 912 e 913

Superficie catastale: mq 4160

I mappali, come già evidenziato nel precedente paragrafo 2 – Inquadramento urbanistico, risultano ricompresi in zona ATP 1 – RFP 2 e APG Servizi.

Dai calcoli effettuati, con riferimento grafico alle tavole di PGT, si è determinato che risultano in:

- Zona ATP 1 mq. 2.250,00
- Zona RFP 2 mq. 960,00

- APG Servizi mq. 950,00

Per le zone interessate si rilevano quindi dalla "Tabella Operativa" i valori di riferimento ottenendo quindi:

- Zona ATP 1	mq. 2.250,00 x €/mq. 85,00	€ 191.250,00
- Zona RFP 2	mq. 960,00 x €/mq. 85,00	€ 81.600,00
- APG Servizi	mq. 950,00 x €/mq. 25,00	<u>€ 23.750,00</u>
	Totale	€ 296.600,00

Riepilogo valori lotto 1:

mappale 910	€ 55.200,00
mappali 912 e 913	<u>€ 296.600,00</u>
<u>Totale</u>	<u>€ 351.800,00</u>

4.2 – Lotto 2

La particolare situazione del mappale 4616 di 193 mq catastali, più sopra descritta, comporta una difformità sostanziale fra la previsione di PGT (area in TUC 2 – Tessuto Urbano di Completamento) ed il reale stato dei luoghi (stradella di accesso a proprietà private con servizi in sottosuolo). Va inoltre considerato che la proprietà risulta intestata solo per ½ alla ditta Edilscavi S.a.s.

Per la determinazione del valore del presente lotto si procede quindi con la considerazione del mappale 4616 nella sua reale consistenza di "strada di accesso" e quindi parificandolo sempre con riferimento ai valori minimi dei terreni edificabili determinati dal Comune di Binago ai fini IMU riportati sulla "Tabella Operativa" approvata con Delibera n° 98 del 23/10/2012, alle aree destinate a servizi di interesse generale con un valore pari a 25 €/mq.

Risulta quindi un valore pari a :

mq. 193,00 x €/mq 25,00 € 4.825,00

Il valore così determinato deve essere poi ricondotto alla quota del 50% essendo cointestato tra la Edil - Scavi s.a.s. ed altri soggetti.

Riepilogo valore lotto 2:

€ 4.825,00 x 50% € 2.412,50

4.3 - Lotto 3

Per la piccola porzione di area sita in Comune di Solbiate, viste le considerazioni di cui ai precedenti paragrafi, si ritiene che il valore della stessa sia trascurabile.

5 - CONCLUSIONI

Dall'esame della documentazione, dai sopralluoghi effettuati, dai calcoli sopradescritti, relativamente ai diritti sui beni oggetto di fallimento, si è determinato un valore pari a:

- **Lotto 1 € 351.800,00**
- **Lotto 2 € 2.412,50**
- **Lotto 3 - - - - -**

Da tali importi dovranno essere detratti i costi relativi a eventuale predisposizione di pratiche per sistemazione di errori catastali e/o di volturazione questi ultimi determinabili solo dopo le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Pubblicità immobiliare.

La presente perizia tecnica è stata elaborata e redatta tenendo conto della situazione al momento del sopralluogo eseguito presso gli immobili e delle verifiche e ricerche presso Comune e Agenzia delle Entrate - Territorio. Si precisa che gli accertamenti effettuati non hanno riguardato la verifica dell'esistenza di materiali inquinanti nel terreno (oli esausti, rifiuti

speciali, ecc) per la cui esecuzione risulta necessario l'intervento di soggetti specializzati, di saggi e verifiche idonee.

Al quesito, il Tecnico incaricato ha cercato di rispondere puntualmente, in modo da consegnare un elaborato che funga da supporto al Curatore Fallimentare ed all'Illustrissimo Sig. Giudice, affrontando, in modo quanto più esauriente possibile, i punti contenuti dal quesito stesso.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa e dei piani urbanistici vigenti al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Varese, 31 ottobre 2022

(geom. Claudia Caravati)

A circular professional stamp of Claudia Caravati, Geometra, with the text "COLLEGIO GEOMETRI VARESE" and the number "2514". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato A - Documentazione fotografica

Allegato B – Lotto 1 - Estratto mappa e visure catastali

Allegato C - Lotto 2 - Estratto mappa e visure catastali

Allegato D - Lotto 3 - Estratto mappa e visure catastali

Allegato E – Valori minimi aree edificabili Comune di Binago

Allegato F – Comparabili