
Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Edil Arcobaleno Srl

N° Gen. Rep. 166/2013

Giudice Delegato: **Dott.ssa Caterina MACCHI**

Curatore Fallimentare: **Dott. Pietro MALINVERNI**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Enrico Cesare Santulli**

Codice fiscale: SNTNCC49P30F205D

Partita IVA: 07881640150

Studio in: Via Marsala n. 9 - 20121 Milano

telefono: 02-54123779

fax: 02-62086741

e-mail: studio.santulli@gmail.com

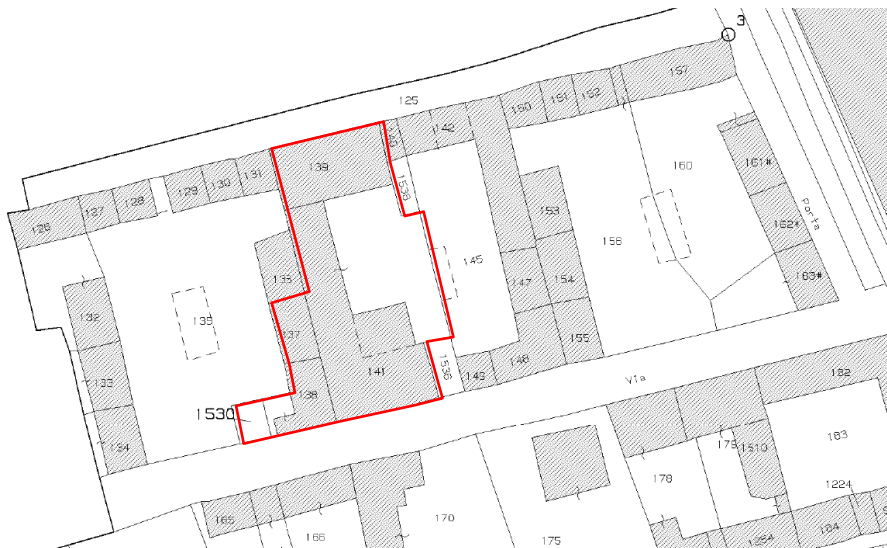
Beni in Arconate (Milano)
Via IV Novembre nn.28/32/34

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

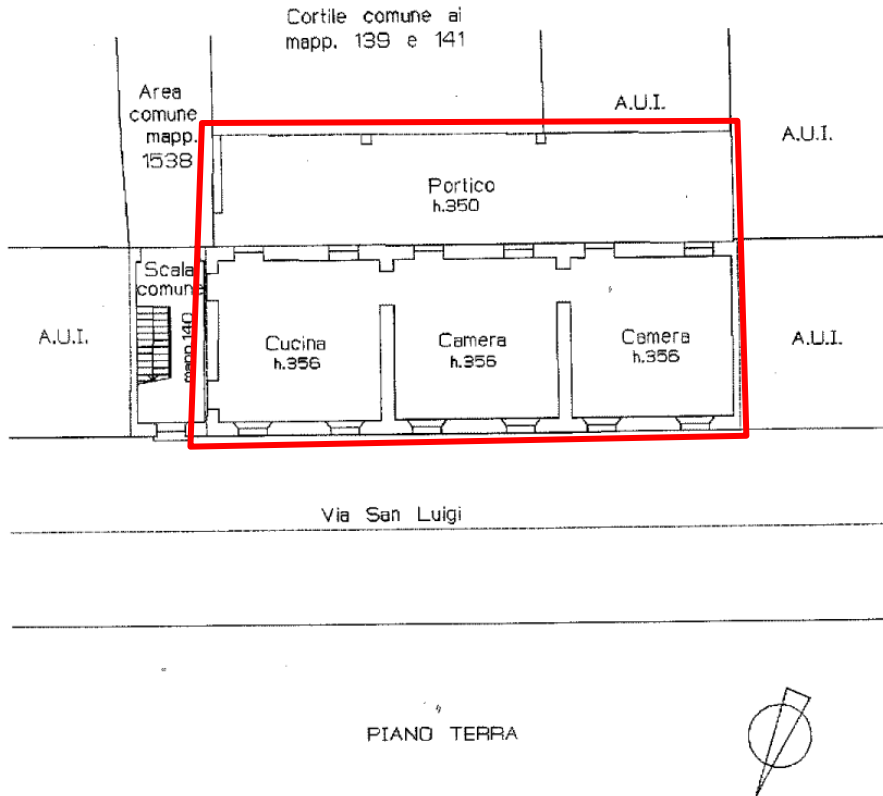
Identificativo corpi: A-B-C-D-E-F-G (All. 1) (All. 2)

Abitazioni di tipo economico [A3], Magazzini e locali di deposito [C2], Ente Urbano [EU] siti in Arconate (Milano) via IV Novembre nn. 28-32-34



Identificativo corpo: A (All. 3) (All. 10)

Abitazione di tipo economico [A3]
sito in Arconate (Milano), via IV Novembre n. 32



Quota e tipologia del diritto
1/1 di EDIL ARCOBALENO SRL
Cod. Fiscale: 04075940967

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DRENICA S.R.L. sede in Cornaredo (MI), C.F. 04075940967

Indirizzo:

via IV Novembre n.32 - piano T

Dati identificativi:

foglio 4, particella 139, subalterno 1
categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.254525 .1/2011 in atti dal
12/08/2011 (protocollo n.MI0808027)

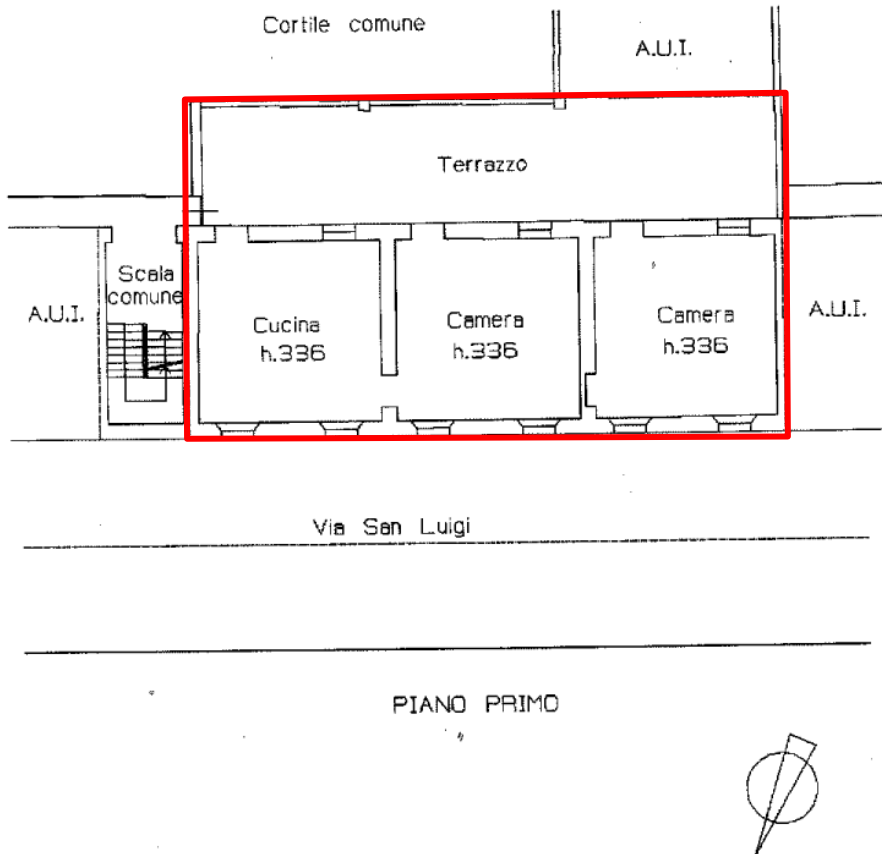
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Confini:

NORD Part.125 - EST Part.140/1538 - SUD Part.141 - OVEST Part.135/131

Identificativo corpo: B (All. 4) (All. 11)

Abitazione di tipo economico [A3]
sito in Arconate (Milano), via IV Novembre n.32



Quota e tipologia del diritto
1/1 di EDIL ARCOBALENO SRL
Cod. Fiscale: 04075940967

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DRENICA S.R.L. sede in Cornaredo (MI), C.F. 04075940967

Indirizzo:

via IV Novembre n.32 - piano 1

Dati identificativi:

foglio 4, particella 139, subalterno 2

categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 296,96

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.254712 .1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n.MI0808214)

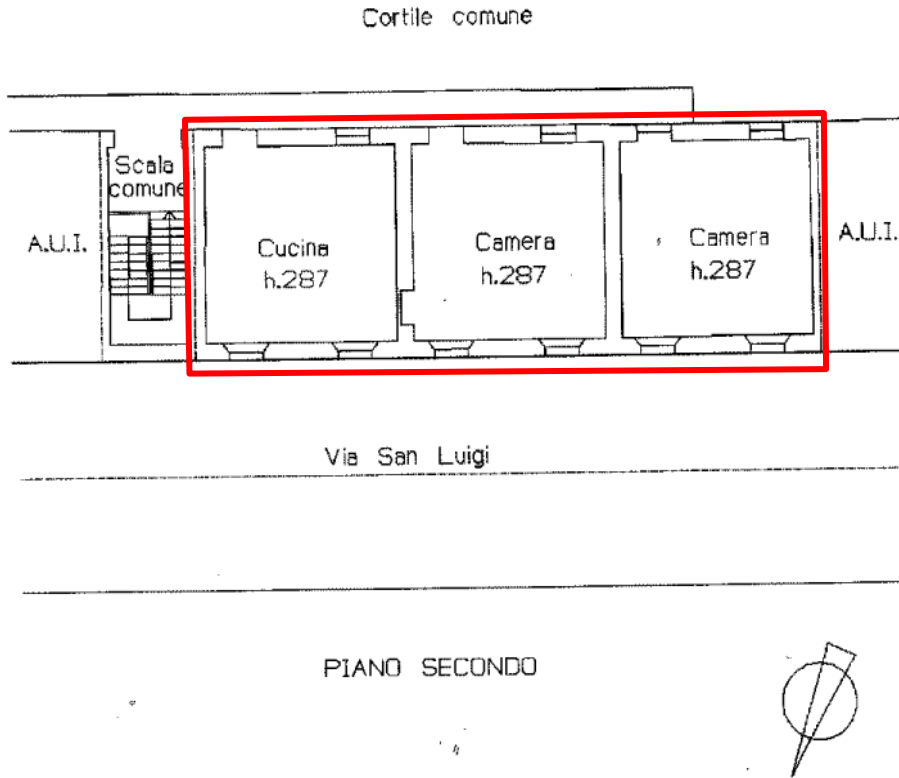
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Confini:

NORD Part.125 - EST Part.140/1538 - SUD Part.141 - OVEST Part.135/131

Identificativo corpo: C (All. 5) (All. 12)

Abitazione di tipo economico [A3]
sito in Arconate (Milano), via IV Novembre n.32



Quota e tipologia del diritto
1/1 di EDIL ARCOBALENO SRL
Cod. Fiscale: 04075940967

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DRENICA S.R.L. sede in Cornaredo (MI), C.F. 04075940967

Indirizzo:

via IV Novembre n.32 - piano 2

Dati identificativi:

foglio 4, particella 139, subalterno 3
categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 267,27

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.254713 .1/2011 in atti dal
12/08/2011 (protocollo n.MI0808215)

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Confini:

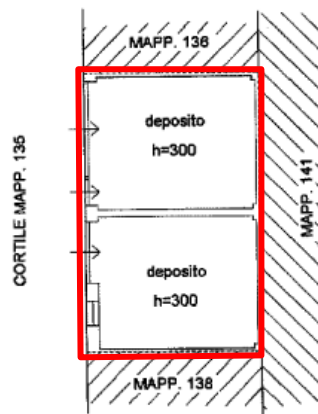
NORD Part.125 - EST Part.140/1538 - SUD Part.141 - OVEST Part.135/131

Identificativo corpo: D (All. 6) (All. 13)

Magazzini e locali di deposito [C2]
sito in Arconate (Milano), via IV Novembre n.28



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



Quota e tipologia del diritto
1/1 di EDIL ARCOBALENO SRL
Cod. Fiscale: 04075940967

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DRENICA S.R.L. sede in Cornaredo (MI), C.F. 04075940967

Indirizzo:

via IV Novembre n.28 - piano T-1

Dati identificativi:

foglio 4, particella 137, subalterno 701

categoria C/2, classe 4, consistenza 63 mq, rendita € 126,89

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.254678 .1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n.MI0808180)

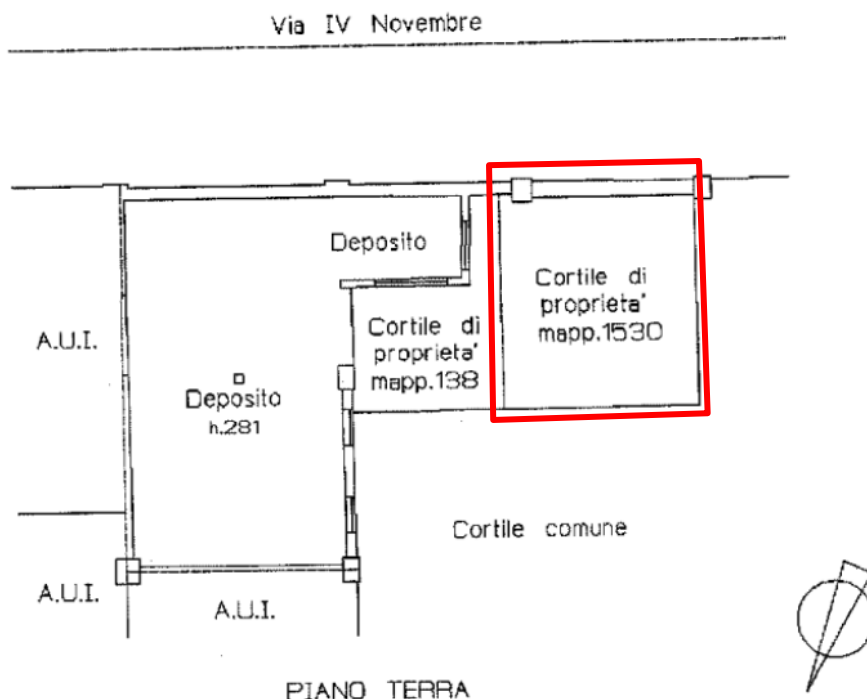
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Confini:

NORD: Part.136 - EST: Part.141 - SUD: Part.138 - OVEST: Part.135

Identificativo corpo: E (All. 7)

Ente Urbano [EU]
sito in Arconate (Milano), via IV Novembre n.34



Quota e tipologia del diritto
1/1 di EDIL ARCOBALENO SRL
Cod. Fiscale: 04075940967

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DRENICA S.R.L. sede in Cornaredo (MI), C.F. 04075940967

Indirizzo:

via IV Novembre n.34 - piano T

Dati identificativi:

foglio 4, particella 1530, area urbana, consistenza 29 mq

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.254717 .1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n.MI0808219)

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

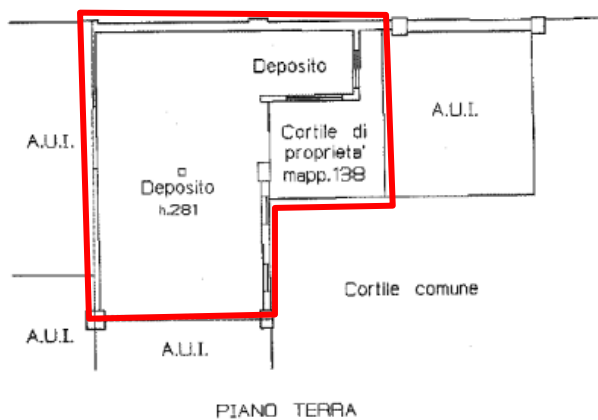
Confini:

NORD: Part.135 - EST: Part.138 - SUD: via IV Novembre - OVEST: Part.135

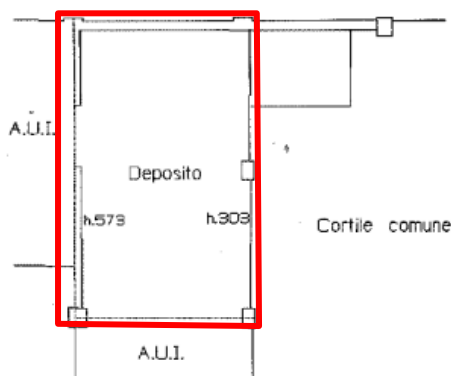
Note: il mappale 1530 è il risultato di un frazionamento dell'ex sub. 702 della particella 138 (non più esistente) che ha generato il sub.704 della particella 138 e la particella 1530. Si fa notare inoltre che la porzione di terreno è identificata in visura con il termine "Area Urbana", mentre la trascrizione della sentenza riporta il termine "Ente Urbano".

Identificativo corpo: F (All. 8) (All. 14)

Magazzini e locali di deposito [C2]
sito in Arconate (Milano), via IV Novembre n.34



Via IV Novembre



Quota e tipologia del diritto
1/1 di EDIL ARCOBALENO SRL
Cod. Fiscale: 04075940967

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DRENICA S.R.L. sede in Cornaredo (MI), C.F. 04075940967

Indirizzo:

via IV Novembre n.34 - piano T-1

Dati identificativi:

foglio 4, particella 138, subalterno 704

categoria C/2, classe 4, consistenza 113 mq, rendita € 227,60

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.254716 .1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n.MI0808218)

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Confini:

NORD: Part.135/137 – EST: Part.141 – SUD: via IV Novembre – OVEST:
Part.1530/135

Identificativo corpo: G (All. 9) (All. 15)

Magazzini e locali di deposito [C2]
 sito in Arconate (Milano), via IV Novembre n.32



Quota e tipologia del diritto
 1/1 di EDIL ARCOBALENO SRL
 Cod. Fiscale: 04075940967

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DRENICA S.R.L. sede in Cornaredo (MI), C.F. 04075940967

Indirizzo:

via IV Novembre n.32 - piano 1-2

Dati identificativi:

foglio 4, particella 141, subalterno 2

categoria C/2, classe 4, consistenza 530 mq, rendita € 1067,52

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n.254714 .1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n.MI0808216)

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Confini:

NORD: Part.139 - EST: Part.1538/145/1536 - SUD: via IV Novembre - OVEST:

Part.138/137/136/135

Note: la visura riporta, come numero di piani, la dicitura "piano: 1-2", si fa invece notare che l'immobile si distribuisce su due piani ma a partire dal piano terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto si trova in una zona prevalentemente residenziale nei pressi del Centro Storico di Arconate, a Sud rispetto al corso del Canale Villoresi, non lontano da porzioni di terreno a carattere prevalentemente agricolo.

L'area in oggetto è costituita da tre corpi principali che si affacciano su due cortili privati (part. 141 e part.135): i primi due sono costituiti da ex depositi per materiali ed attrezzature agricole che si sviluppano su due piani fuori terra, il terzo corpo si presenta come un cascinale/casa di ringhiera su tre piani fuori terra.

Gli immobili, oggetto di un processo di ristrutturazione edilizia precocemente interrotto ed attualmente abbandonato, sono inaccessibili a causa delle precarie condizioni strutturali e della presenza di attrezzature da cantiere. **(All. 16)**



Caratteristiche zona: prevalentemente residenziale, posta a 500 m dal centro storico

Area urbanistica: a traffico normale con parcheggi scarsi

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I centri urbani principali più vicini sono Busto Arsizio a 10 Km e Magenta a 16 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Ticino

Principali collegamenti pubblici: bus locali; Trenord – stazione di Castano Primo (8 km) e stazione di Vanzaghello Magnago (8,7 km); linea Suburbana S5 - stazione di Canegrate (8,6 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero / non accessibile (cantiere aperto, inattivo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (All. 17) (All. 18)

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2011

Registro Particolare 16730 Registro Generale 73812
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 974/6811 del
24/06/2011
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602
DEL 1973)
Immobili siti in ARCONATE(MI)
SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2013

Registro Particolare 2829 Registro Generale 18626
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2526/6813 del
31/01/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602
DEL 1973)
Immobili siti in ARCONATE(MI)
SOGGETTO DEBITORE

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2013

Registro Particolare 10139 Registro Generale 14522
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO SEZ. DISTACCATA DI LE-
GNANO Repertorio 778/2012 del
25/01/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO
Immobili siti in ARCONATE(MI), VANZAGHELLO(MI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2014

Registro Particolare 629 Registro Generale 914
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 166/13 del
21/02/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in ARCONATE(MI), VANZAGHELLO(MI)

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

CORPO A

Titolare/Proprietario: DRENICA S.R.L.
sede in Cornaredo (MI) - C.F. 04075940967
dal **20/12/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito De Martinis Paolo
in data 18/01/2011 ai nn. 2404.1/2011

Titolare/Proprietario: PISONI Adelio - PISONI Maria Gemma

dal **31/12/2005 al 20/12/2010**

In forza di denuncia di successione
in data 26/03/2009 ai nn. 24478.1/2009

CORPO B

Titolare/Proprietario: DRENICA S.R.L.
sede in Cornaredo (MI) - C.F. 04075940967
dal **20/12/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito De Martinis Paolo
in data 18/01/2011 ai nn. 2404.1/2011

Titolare/Proprietario: PISONI Adelio - PISONI Maria Gemma
dal **12/11/2008 al 20/12/2010**

In forza di unità afferenti edificate in sopraelevazione
In data 12/11/2008 ai nn. 7394.1/2008

CORPO C

Titolare/Proprietario: DRENICA S.R.L.
sede in Cornaredo (MI) - C.F. 04075940967
dal **20/12/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito De Martinis Paolo
in data 18/01/2011 ai nn. 2404.1/2011

Titolare/Proprietario: PISONI Adelio - PISONI Maria Gemma
dal **12/11/2008 al 20/12/2010**

In forza di unità afferenti edificate in sopraelevazione
In data 12/11/2008 ai nn. 7394.1/2008

CORPO D

Titolare/Proprietario: DRENICA S.R.L.
sede in Cornaredo (MI) - C.F. 04075940967
dal **20/12/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito De Martinis Paolo
in data 18/01/2011 ai nn. 2403.1/2011

Titolare/Proprietario: PISONI Maria Gemma
dal **19/05/2005 al 20/12/2010**

In forza di divisione
In data 19/05/2005 ai nn. 78919.1/2005

CORPO E

Titolare/Proprietario: DRENICA S.R.L.
sede in Cornaredo (MI) - C.F. 04075940967
dal **20/12/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito De Martinis Paolo
in data 18/01/2011 ai nn. 2404.1/2011

Titolare/Proprietario: PISONI Maria Gemma
dal **12/02/2009 al 20/12/2010**

In forza di divisione
In data 12/02/2009 ai nn. 9549.1/2009

CORPO F

Titolare/Proprietario: DRENICA S.R.L.
sede in Cornaredo (MI) - C.F. 04075940967
dal **20/12/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito De Martinis Paolo
in data 18/01/2011 ai nn. 2403.1/2011

Titolare/Proprietario: PISONI Maria Gemma
dal **12/02/2009 al 20/12/2010**
In forza di divisione
In data 12/02/2009 ai nn. 9549.1/2009

CORPO G

Titolare/Proprietario: DRENICA S.R.L.
sede in Cornaredo (MI) - C.F. 04075940967
dal **20/12/2010**
In forza di atto di compravendita a rogito De Martinis Paolo
in data 18/01/2011 ai nn. 2404.1/2011

Titolare/Proprietario: PISONI Adelio - PISONI Maria Gemma
dal **12/11/2008 al 20/12/2010**
In forza di costituzione
In data 12/11/2008 ai nn. 7396.1/2008

6. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: n.67/08

Intestazione: PISONI Adelio - PISONI Maria Gemma
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione di fabbricati da adibire a residenze
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/09/2008 al n. di prot. 8877/08
Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 3038
(All. 19)

Identificativo: prot. 3038 del 12 Aprile 2011

Tipo pratica: Voltura
Voltura del Permesso di Costruire n. 67/08 del 3 Dicembre 2008 a favore della società: DRENICA Srl Costruzione e ristrutturazioni edili; PI 04075940967
(All. 20)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F-G

6.1 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] – Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano di Governo del Territorio:	<p>Norme tecniche di attuazione</p> <p><u>4.4.1. ASOC - Ristrutturazione edilizia di I° grado</u> Questi interventi interessano gli edifici, puntualmente individuati nella tavola 1.6, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati i caratteri originari dell'architettura locale, dei quali se ne prevede il mantenimento e, ove necessario, la riqualificazione. Gli interventi ammessi sono finalizzati al restauro dell'involucro e al mantenimento delle parti interne significative, e consentono di trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere volte all'adeguamento igienico e sanitario, alla razionalizzazione distributiva interna, alla creazione di</p>

nuove unità immobiliari, con o senza modificazione delle destinazioni d'uso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto dell'architettura originaria. Tenuto conto del buon grado di conservazione degli elementi linguistici di tali edifici, di norma il riconoscimento degli elementi tradizionali, storici e architettonici da utilizzare negli interventi edilizi, viene effettuato senza necessità di ricorso all'abaco ma riferendosi ai caratteri propri dell'edificio oggetto di intervento.

Per quanto concerne gli edifici espressamente individuati con asterisco (*) nella tavola 1.6 si applicheranno i disposti di cui all'art. 4.2 ASOC delle presenti norme. Nel caso in cui gli interventi previsti, per lo stato di conservazione dell'immobile, fossero di pregiudizio alla sua stabilità o alla staticità di sue parti, sarà ammessa la demolizione con ricostruzione fedele dell'organismo originario e delle sue parti.

La demolizione dovrà essere autorizzata con specifica procedura che prevede la stesura di perizia asseverata da tecnico abilitato sulla staticità dell'edificio e/o delle sue parti e da un rilievo grafico con documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici prima dell'eventuale demolizione.

Laddove la facciata originaria, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo o produttivo) presentasse anomalie nella successione e nella dimensione delle aperture, è possibile procedere alla loro ricodificazione ai fini abitativi. Tali anomalie (finestre di stalle, di laboratori artigianali, etc.) dovranno essere ricondotte alla partitura delle aperture residenziali originarie della restante parte di edificio.

4.4.3. A.S.O.C. - Ristrutturazione edilizia di III° grado

Questi interventi interessano gli edifici, puntualmente individuati nella tavola 1.6, originariamente destinati all'attività agricola, quali stalle e fienili, e dei quali se ne prevede il riuso e la rivalorizzazione con destinazione residenziale o accessoria alla residenza.

Questa categoria riguarda anche i rustici di modesta entità architettonica inseriti nei corpi residenziali in linea, comunque indicati nella tavola 1.6 del Piano delle Regole. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per la ristrutturazione edilizia di III° grado, si dovrà fare riferimento all'abaco e alle seguenti norme:

- la previsione di elementi e materiali nuovi di facciata deve fare riferimento a quelli originari di edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni.
- il progetto deve garantire la lettura della struttura originaria.
- le fronti, trattate come previsto dall'abaco, anche con chiusura finestrata delle aperture, possono essere chiuse con pareti esterne in muratura finite con intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta.
- se un fabbricato rustico è costituito da un rustico ad un piano originario affiancato ad un rustico originario a

	<p>due piani sarà possibile sopralzarlo sino alla quota del rustico di due piani, rispettando i caratteri stilemici esistenti senza che ciò comporti la verifica volumetrica.</p> <ul style="list-style-type: none"> • non sono ammesse variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) se non per adeguamenti alle norme igienico/sanitarie e impiantistiche, sempre che ciò non comporti una modifica della partitura altimetrica della facciata o pregiudichi la possibilità di garantire la lettura della struttura originaria, non è ammessa la realizzazione di scale esterne. • è ammesso l'inserimento, laddove possibile e consentito dalle norme igienico sanitarie, di elementi di soppalco interni, comportanti l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio. tali strutture non dovranno comunque comportare alcuna modifica della partitura esterna dell'edificio. <p>Nel caso in cui gli interventi previsti, per lo stato di conservazione dell'immobile, fossero di pregiudizio alla sua stabilità o alla staticità di sue parti, sarà ammessa la demolizione con ricostruzione fedele dell'organismo originario e delle sue parti.</p> <p>La demolizione dovrà essere autorizzata con specifica procedura che prevede la stesura di perizia asseverata da tecnico abilitato sulla staticità dell'edificio e/o delle sue parti e da un rilievo grafico con documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici prima dell'eventuale demolizione.</p> <p>E' necessario il reperimento di parcheggi privati in ragione di 2 mq/10mc di volume, di cui almeno 1 posto auto per singola unità immobiliare, mentre l'eventuale eccedenza rispetto al posto auto sarà possibile monetizzarla.</p>
Rapporto di copertura:	pari all'esistente e comunque non superiore al 50% della Superficie fondiaria dell'intervento
Altezza massima ammessa:	2-3 piani fuori terra più eventuale uso abitativo del sottotetto
Volume massimo ammesso:	le operazioni di risanamento e/o di trasformazione sono consentite, pari al volume esistente computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, utilizzando un'altezza virtuale di ml 4,00 per gli edifici di tipologia produttiva. Nel caso in cui il comparto interessato dal Piano di Recupero ricomprenda i nuovi edifici graficamente individuati nella Tav. n. 1.6, essi vengono computati nel volume realizzabile, restando possibili trasferimenti volumetrici o una diversa localizzazione degli edifici all'interno del Piano di Recupero stesso.
Note:	Per approfondimenti si rimanda al documento allegato (All. 21)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F-G

Descrizione LOTTO:

L'immobile è attualmente in fase di ristrutturazione, prevista in parte con opere di demolizione e ricostruzione per cambio di destinazione d'uso, in parte come manutenzione straordinaria di edificio esistente.

Allo stato attuale gli immobili risultano inaccessibili a causa delle precarie condizioni strutturali e della presenza dei ponteggi e delle attrezzature di cantiere. **(All. 22)**



Descrizione CORPO A:
Abitazione di tipo economico [A3]

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio di natura residenziale. Nel corso del 2009 sono iniziati dei lavori (non terminati) relativi ad opere di ristrutturazione, senza cambio di destinazione d'uso.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggi	sup lorda di pavimento	100	1,00	100
Portico < 25 mq	sup lorda di pavimento	25	0,30	7,5
Portico > 25 mq	sup lorda di pavimento	35	0,10	3,5

160

111

Superficie totale

Descrizione CORPO B:
Abitazione di tipo economico [A3]

L'immobile è ubicato al primo piano di un edificio di natura residenziale. Nel corso del 2009 sono iniziati dei lavori (non terminati) relativi ad opere di ristrutturazione, senza cambio di destinazione d'uso.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggi	sup lorda di pavimento	100	1,00	100
Terrazzo < 25mq	sup lorda di pavimento	25	0,30	7,5
Terrazzo > 25 mq	sup lorda di pavimento	35	0,10	3,5
		160		111

Superficie totale

Descrizione CORPO C:
Abitazione di tipo economico [A3]

L'immobile è ubicato al secondo piano di un edificio di natura residenziale. Nel corso del 2009 sono iniziati dei lavori (non terminati) relativi ad opere di ristrutturazione, senza cambio di destinazione d'uso.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggi	sup lorda di pavimento	100	1,00	100

100

100

Superficie totale

Descrizione CORPO D:
Magazzini e locali di deposito [C2]

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato su due piani con destinazione d'uso magazzino/deposito attrezzi; la parte superiore di fatto è protetta esclusivamente dalla falda di copertura, senza tamponamenti laterali.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	105	1,00	105

105

105

Superficie totale

Descrizione CORPO E:
Ente Urbano [EU]

L'immobile attualmente si presenta come una piccola porzione di terreno, adiacente al varco di accesso al lotto.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cortile	sup lorda di pavimento	28	1,00	28
28				28

Superficie totale

Descrizione CORPO F:
Magazzini e locali di deposito [C2]

L'immobile è strutturato su due livelli, entrambi adibiti a deposito. Il piano terra risulta chiuso su tutti i lati, il primo piano possiede esclusivamente una copertura con falda inclinata.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	128	1,00	128
Cortile	sup lorda di pavimento	15	0,10	1,5
143				129,5

Superficie totale

Descrizione CORPO G:
Magazzini e locali di deposito [C2]

L'immobile, disposto su due piani, è composto da locali di deposito, da un porticato con struttura lignea e dal cortile di pertinenza.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	520	1,00	520
Terrazzo	sup lorda di pavimento	22,5	0,30	6,75
Portico	sup lorda di pavimento	52	0,10	5,2
Cortile	sup lorda di pavimento	255	0,10	25,5

Superficie totale

849,5

557,45

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore del compendio immobiliare di Arconate occorre fare alcune considerazioni di carattere generale sulla reale appetibilità degli immobili oggetto di stima.

Il complesso, come riportato nei paragrafi precedenti, è costituito da una porzione di abitazione contadina e relativa struttura di rimessaggio per attrezzi, macchine agricole, mangimi, fieno e derrate alimentari.

Ad oggi tali strutture sono classificate in parte come abitazione ma principalmente come depositi e laboratori (l'ultimo accatastamento risale al 2011)

La precedente proprietà (Società DRENICA Srl) ha beneficiato di una voltura di permesso di costruire in data 12 Aprile 2011; il titolo edilizio era stato in precedenza rilasciato a favore dei sigg. Pisoni Adelio e Gemma in data 3 Dicembre 2008.

La domanda di permesso di costruire era relativa in parte ad un progetto di recupero dell'esistente con demolizione/ricostruzione e cambio di destinazione d'uso da magazzini a residenza ed in parte alla realizzazione di un complesso abitativo con box interrati

I lavori sono iniziati in data 18 Dicembre 2009 (data comunicazione inizio lavori) **(All. 23)**; in data 19 Novembre 2012 la Drenica Srl ha ricevuto una comunicazione da parte del Comune di Arconate nella quale si ordinava la sospensione dei lavori **(All. 24)**, ciò in seguito ad una comunicazione di rinuncia di incarico da parte del direttore lavori e del coordinatore in fase di esecuzione delle opere, in data 29 Ottobre 2012. **(All. 25)**

Come specificato nel permesso di costruire (datato 3 Dicembre 2008) il termine stabilito per la conclusione delle opere era di 36 mesi dalla data del rilascio.

I lavori pertanto si sarebbero dovuti concludere in data 3 Dicembre 2011, cosa che non è avvenuta in quanto ad oggi (Marzo 2014) il cantiere è totalmente abbandonato.

Un eventuale acquirente interessato ad un'operazione immobiliare simile a quella prematuramente conclusasi dovrebbe pertanto ripetere l'iter percorso dai precedenti imprenditori ripresentando un progetto ed ottenendo tutte le autorizzazioni necessarie all'inizio lavori.

I fabbricati sono accatastati come magazzini ed abitazioni, lo stato di conservazione è pessimo in quanto (escludendo pilastri e murature portanti) non esistono aperture quali finestre e porte che possano proteggere gli ambienti da intemperie ed umidità; i pochi lavori che sono stati svolti riguardano esclusivamente la porzione Nord del complesso.

Si reputa quindi opportuno alienare i diversi immobili in un lotto unico, assumendo come riferimento base i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Arconate e per la tipologia "Magazzini" un valore minimo al mq di € 350,00 ed un valore massimo di € 450,00 e per la tipologia

“Abitazioni civili – stato conservativo scadente” un valore minimo al mq di € 700,00 ed un valore massimo di € 850,00. **(All. 26)**

Alla luce di quanto sopra tuttavia, considerato lo stato di avanzato degrado in cui versano gli immobili, si reputa opportuno assumere i seguenti valori:

Magazzini: €/mq 100,00
Abitazioni: €/mq 200,00

ID	Immobile	Sup. Equivalente	€/mq	Valore diritto e quota
Corpo A	Abitazione di tipo economico [A3]	111,00 mq	200,00	22.200,00
Corpo B	Abitazione di tipo economico [A3]	111,00 mq	200,00	22.200,00
Corpo C	Abitazione di tipo economico [A3]]	100,00 mq	200,00	20.000,00
Corpo D	Magazzini e locali di deposito [C2]	105,00 mq	100,00	10.500,00
Corpo E	Ente Urbano [EU]	28,00 mq	A corpo	2.000,00
Corpo F	Magazzini e locali di deposito [C2]	129,5 mq	100,00	12.950,00
Corpo G	Magazzini e locali di deposito [C2]	557,45 mq	100,00	55.745,00

€ 145.595,00

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Arrotondamento per difetto

€ 595,00

7.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€145.000,00

L'Esperto alla stima
Arch. Enrico Cesare Santulli



Allegati

- 1) Dati catastali
- 2) Estratto di mappa
- 3-9) Visure corpi A-B-C-D-E-F-G
- 10-15) Planimetrie corpi A-B-C-D-E-F-G
- 16) Ubicazione
- 17) Elenco formalità
- 18) Nota trascrizione Sentenza Fallimento
- 19) Permesso di Costruire n. 67/08
- 20) Voltura Permesso di Costruire n. 67/08
- 21) PGT e Norme Tecniche di Attuazione
- 22) Elaborati fotografici
- 23) Comunicazione inizio lavori
- 24) Comunicazione sospensione lavori
- 25) Rinuncia direttore lavori
- 26) Quotazioni OMI