

Geom. Marco Pettorali
via Generale Giuseppe Govone, 56
20155 Milano
tel. 02/3311963 - 3311615 - 3313953 fax
e-mail pettoralimarco@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO

2° SEZIONE FALLIMENTI

*** ** **

FALLIMENTO : **DALTON S.p.A. in Liquidazione**
GIUDICE DELEGATO: **Dr.ssa FRANCESCA MAMMONE**
CURATORE : **Avv. ALESSANDRO CAMILLETTI**
PERITO : **Geom. MARCO PETTORALI**

N. 689 / 2012

Giudice Delegato

Dr.ssa MAMMONE

*** ** **



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Al sottoscritto Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Generale Giuseppe Govone 56 - con mandato del Curatore Avv. Alessandro Camilletti veniva conferito l'incarico di procedere alla valutazione e stima del compendio immobiliare della procedura - DALTON S.p.A. in Liq.ne, costituito di un'area con sovrastante capannone

- Copia della presente unitamente al file in pdf è stata consegnata al Curatore

industriale con uffici e abitazione del custode sito nella zona artigianale-industriale del Comune di **Limbiate (Monza-Brianza) - Via Due Giugno 9** e in minima parte insistente sul territorio Comunale di Senago.

Svolte tutte le necessarie operazioni peritali previste dall'incarico conferitogli nell'interesse del fallimento in epigrafe, lo scrivente espone nella relazione che segue le risultanze ottenute e le conclusioni valutative richieste.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSO

- Che, con conferimento d'incarico in data **20 settembre 2012** il Curatore del fallimento DALTON S.p.A. in Liquidazione, nominava perito il sottoscritto Geom. Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Generale Giuseppe Govone 56 - per la stima del compendio immobiliare della Procedura Fallimentare in oggetto;
- Che, il bene oggetto della presente stima è composto di un'area (costituita di quattro particelle catastali di cui due situate nel territorio di Limbiate e due nel territorio di Senago) con sovrastante complesso industriale con

uffici e abitazione del custode, il tutto sito nella zona artigianale-industriale di Limbiate (MB) e in parte in quella di Senago, accessibile dalla Via Due Giugno 9 - Limbiate;

- Che, il compendio immobiliare in questione è di piena proprietà della DALTON S.p.A. in Liquidazione con sede in Milano, Codice Fiscale e Partita IVA 00726680150;
- Che, al momento del sopralluogo le unità immobiliari costituenti il compendio in oggetto erano libere da contratti di locazione ed ancora occupate da parte delle attrezzature mobiliari della fallita già oggetto di separata relazione di stima depositata;
- Che, il sottoscritto ha eseguito le seguenti operazioni peritali:
 1. sopralluogo all'immobile per costatarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
 2. accesso presso il Catasto di Milano per consultazione e visure sulle mappe vigenti, richiesta delle planimetrie catastali e delle rendite aggiornate;
 3. accessi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II per visure sugli atti di

- provenienza e su quelli pregiudizievoli;
4. accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate per visure sul PRG vigente e consultazione sulle pratiche edilizie;
 5. accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senago per visure sul PRG vigente e consultazione sulle pratiche edilizie;
 6. ricerche di mercato per la valutazione del bene.

**** *

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto espone quanto segue.

RELAZIONE

PROVENIENZA

Con atto a rogito Dr. Antonio Rezia, Notaio in Milano, stipulato in data 24 dicembre 1957 al n. 840/332 di repertorio, registrato a Milano, Ufficio Atti Pubblici il 07.01.1958 al n. 24095, modello I, Volume 1191, il

[redacted] vende alla IMMOBILIARE ALTAIR S.p.A. con sede in Milano che acquista, appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Limbiate, frazione Pinzano, a parte dei

mappali 187, 42 e 365 del Catasto Rustico di detto Comune, sezione censuaria di Pinzano, e precisamente le porzioni a distinguersi in detto catasto, giusto tipo di frazionamento mod. 8 n. 13218 del 14.12.1957 e mod. 12 n. 62 del 14.12.1957 e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Milano il 23.12.1957, come segue:

- Mappale n. 187/g di ettari 1.98.00;
- Mappale 42/b di ettari 0.54.00;
- Mappale 365/c di ettari 0.57.40.

Coerenze in corpo: a nord, nord ovest e nord est, strade di lottizzazione, a sud mappali 950 e 128, ad ovest residua proprietà dei venditori a distinguersi in forza del citato tipo di frazionamento col mappale 365/b.

L'appezzamento di terreno compravenduto è di complessivi mq 30703,60 di cui mq 2713,48 destinati a strada.

La compravendita viene fatta a corpo e non a misura per il prezzo di £. 15.351.800.

Successivamente con atto di fusione a rogito Dr. Francesco Cavallone, Notaio in Carate Brianza, iscritto presso il collegio notarile di Milano, stipulato in data 19 maggio 1975 al n. 9768/1340 di

repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II il 23 giugno 1975 al n. 21953 di registro generale e n. 19118 di registro particolare, la DALTON S.p.A. e la IMMOBILIARE ALTAIR S.p.A., entrambe con sede in Milano si si fondono mediante incorporazione della seconda nella prima.

Per effetto di tale fusione con incorporazione nella DALTON S.p.A. della IMMOBILIARE ALTAIR S.p.A. gli immobili di quest'ultima divengono di proprietà della prima.

Detti immobili sono costituiti di:

Terreno in Comune di Limbiate, frazione Pinzano, già distinti nel Catasto Rustico di detto Comune, sezione Censuaria di Pinzano coi mappali 187/g, 42/b e 365/c, attualmente censiti nel N.C.T. alla partita 3415, foglio 45, mappale n. 53 di ettari 1.66.50 e mappale 106 di ettari 1.08.20, con soprastanti capannoni ad uso laboratorio e deposito in corso di accertamento al N.C.E.U. in base a schede:

- P n. 0462641 reg il 05.11.1969 n. 6492;
- P 0468890 reg. il 05.11.1969 n. 6493;
- E n. 703043 reg. il 05.12.1974 n. 58209.

Successivamente con atto di compravendita in autentica a rogito Dr. Ermanno Casero, notaio in Milano, redatto in data 17 settembre 1987 al n. 56756, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II il 14.10.1987 al n. 72435 di registro generale e n. 51833 di registro particolare, il

38C03 F205H, anche nella sua qualità di unico titolare della MASCHERONI STRADE DI

ciascuno per i propri diritti e così per l'intero, vendono alla DALTON S.p.A. con sede in Milano, Codice Fiscale 00726680150, appezzamento di terreno parzialmente cavato in parte fino a una profondità di circa metri dieci ed oltre, mentre la parte non cavata confina con la cava stessa e profonda metri trenta, sito in Comune di Senago, a distinguersi nel vigente Catasto Terreni in forza dei tipi di frazionamento mod. 8 n. 56244 tipo n. 13 anno 86 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale il 16.09.1986 e mod. 8 n. 21199 tipo n. 6 anno 87 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale il

31.03.1987, che saranno uniti alla domanda di voltura e identificati alla partita 3203, foglio 9, mappale 686 già 49/b di ettari 0.00.10 e mappale 673 già 673/a di ettari 0.12.50.

Confini a corpo e in contorno: proprietà della Società acquirente, residua proprietà dei venditori ai mappali 687, 680 e 49, Canale.

Si da atto che sul terreno compravenduto sono state costruite dalla Società acquirente tettoie di lamiera e relativamente a dette tettoie è stata presentata al Comune di Senago la domanda per la Concessione in Sanatoria la cui oblazione è stata pagata in tre rate.

La compravendita viene fatta per il prezzo di £. 25.000.000.

Successivamente con atto di vendita e atto di cessione volumetrica redatto in data 09.09.2011 a rogito Dr. Emma Elefante, notaio in Nova Milanese, repertorio n. 115543/7302, trascritto nella Conservatoria di Milano II il 23.09.2011 al n. 109649 di registro generale e n. 67050 di registro particolare per la compravendita e in pari data al n. 109650 di registro generale e n. 67051 di registro particolare per la cessione della

volumetria, la DALTON S.p.A. con sede IN Milano,
codice fiscale 00726680150

[redacted] titolare
dell'omonima ditta individuale con sede in Paderno

[redacted] e
Partita Iva 00088700968 che acquista i seguenti
immobili:

A) In Comune di Limbiate (MB) - Via 2 Giugno 9,
aree urbane di complessivi mq 3095 ca. già distinte
nel Catasto Terreni al foglio 45:

- Mappale 322 di are 18.45;
- Mappale 303 di are 01.27;
- Mappale 304 di are 11.23,

successivamente inserite al Catasto Fabbricati di
detto Comune a seguito di presentazione scheda di
costituzione n. MI0617162 del 12.07.2011 - al
foglio 45, mappale 322 ex 53/b - Via II Giugno 9,
piano T, area urbana di mq. 1845;

- e a seguito di presentazione scheda per divisione
prot. n. MI0190774 del 09.03.2009 - al foglio 45,
mappale 303 ex 221/a, Via II Giugno 9, piano T,
area urbana di mq 127; foglio 45, mappale 304 ex
221/b, via II Giugno 9, piano T, area urbana di mq
1123.

Coerenze in corpo delle aree:

Via 2 Giugno; proprietà ai mappale 53 del Comune di Limbiate; proprietà al mappale 837 del Comune di Senago e per chiudere sedime di canale scolmatore.

B) Capacità edificatoria pari a una superficie utile lorda di mq 500 disponibile sull'area distinta al mappale 53 del foglio 45, capacità da utilizzarsi a favore delle aree distinte ai mappali 322, 303 e 304 del foglio 45 di Limbiate.

Coerenze a corpo del mappale 53:

Via 2 Giugno, proprietà ai mappali 220, 215, 281 e 279 del Comune di Limbiate, proprietà di terzi in Comune di Senago e per chiudere mappale 322 di Limbiate.

C) In Comune di Senago, area urbana di circa mq 220, già distinta al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 837 di are 02.20 e successivamente inserita al Catasto Fabbricati di detto Comune a seguito di presentazione di scheda di costituzione prot. n. MI0617178 del 12.07.2011 - in virtù della quale è distinta al foglio 9, mappale 837 ex 673/b, Via II Giugno del Comune di Limbiate n. 9, piano T, area urbana di mq 220.

Coerenze a corpo dell'area:

Proprietà ai mappali 322, 304 e 303 del Comune di Limbiate, proprietà ai mappali 673 e 49 del Comune

di Senago e per chiudere Canale.

Il prezzo della compravendita è di complessivi €.
460.000,00 oltre Iva.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria di Milano II, gravanti sul compendio immobiliare in oggetto, è stato rilevato quanto segue:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di MEDIOCREDITO LOMBARDO S.p.A. con sede in Milano, iscritta in Conservatoria il 23.10.1992 al n. 18287 di registro particolare e n. 79115 di registro generale, gravante sul complesso immobiliare in Limbiate distinto al foglio 45, mappale 53 di ettari 1.27.05 ente urbano senza reddito; foglio 45, mappale 220 di ettari 0.00.55 ente urbano senza reddito, nonché sugli insistenti fabbricati distinti al foglio 45, mappale 53 sub. 1 e mappale 220 sub. 2 graffati, nonché mappale 53 sub. 2 e mappale 220 sub. 1; nonché gravante sull'appezzamento di terreno in Senago distinto con il foglio 9, mappale 686 ex 49/b di ettari 0.00.10 e mappale 673 ex 673/a di

ettari 0.12.50, per l'importo complessivo d'interessi, spese e quota capitale di €. 4.500.000.000 (all. 5.1).

2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. con sede in Asti, iscritta in Conservatoria il 28.05.2007 al n. 21226 di registro particolare e n. 80017 di registro generale, gravante sui fabbricati in Limbiate distinti con il foglio 45, mappale 53 sub. 1, 2 e 702, mappale 220 sub. 1 e 2, sui terreni in Limbiate distinti con il foglio 45, mappali 53 e 220, sul fabbricato in Senago distinto con il foglio 9 mappale 673, nonché sui terreni in Senago distinti con il foglio 9, mappali 673 e 686, per l'importo complessivo d'interessi, spese e quota capitale di €. 2.400.000,00 - iscrizione annotata di atto ricognitivo del 02.08.2010 n. 17380 reg. part. e n. 100620 reg. gen. oltre ché di annotazione di restrizione beni del 23.09.2011 n. 19276 reg. part. e n. 109647 reg. gen. (all. 5.2);

3. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. con sede in Asti,

iscritta in Conservatoria il 28.05.2007 al n. 21227 di registro particolare e n. 80018 di registro generale, gravante sui fabbricati in Limbiate distinti con il foglio 45, mappale 53 sub. 1, 2 e 702, mappale 220 sub. 1 e 2, sui terreni in Limbiate distinti con il foglio 45, mappali 53 e 220, sul fabbricato in Senago distinto con il foglio 9 mappale 673, nonché sui terreni in Senago distinti con il foglio 9, mappali 673 e 686, per l'importo complessivo d'interessi, spese e quota capitale di €. 2.600.000,00 - iscrizione annotata di atto ricognitivo del 02.08.2010 n. 17381 reg. part. e n. 100621 reg. gen. oltre ch  di annotazione di restrizione beni del 23.09.2011 n. 19277 reg. part. e n. 109648 reg. gen. (all. 5.3);

4. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emessa dal Tribunale di Milano in data 31.07.2012 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO della DALTON S.p.A. con sede in Milano, trascritta in Conservatoria il 06.08.2012 al n. 56287 di registro particolare e n. 83045 di registro generale, gravante sui fabbricati in Limbiate distinti con il foglio 45, mappale 53 sub. 1, 2 e 702, mappale 220 sub. 1 e 2, sul fabbricato in

Senago distinto con il foglio 9 mappale 673
(all. 5.4).

PRATICA EDILIZIA

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Limbiate è emerso che l'intero compendio immobiliare, già di proprietà della IMMOBILIARE ALTAIR S.p.A., è stato costruito a partire dal 1963 e successivamente ristrutturato e ampliato in base alle seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Nulla Osta lavori edili in data 31.07.1963, Pratica Edilizia n. 473/63 rilasciata alla ALTAIR S.p.A. per nuova costruzione industriale;
- Nulla Osta lavori edili in data 19.12.1973, Pratica Edilizia n. 371/73 rilasciata alla IMMOBILIARE ALTAIR S.p.A. per ampliamento capannone;
- Nulla Osta lavori edili in data 26.02.1979, Pratica Edilizia n. 10/79 rilasciata il 12.03.1979 alla DALTON S.p.A. per variante alle Concessioni Edilizie del 30.03.1975, 20.07.1976 e 04.07.1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria in data 28.03.1985, Pratica Edilizia n. 84/83 rilasciata alla DALTON S.p.A. per costruzione essiccatoio;

- Concessione Edilizia in data 04.07.1977, Pratica Edilizia n. 176/77, rilasciata il 24.04.1985 alla DALTON S.p.A. per variante al Nulla Osta lavori edili del 20.07.1976 per la costruzione capannone;
- Concessione Edilizia in data 16.03.1987, Pratica Edilizia n. 50/87, rilasciata alla DALTON S.p.A. per formazione piano ammezzato;
- Nulla Osta lavori edili in data 20.07.1976, Pratica Edilizia n. 211/76, rilasciata il 25.05.1985 alla DALTON S.p.A. per variante al Nulla Osta lavori edili del 20.03.1975 per nuova costruzione edificio industriale;
- Nulla Osta lavori edili in data 20.03.1975, Pratica Edilizia n. 30/75, rilasciata alla IMMOBILIARE ALTAIR S.p.A. per nuova costruzione edificio industriale;
- Nulla Osta lavori edili in data 05.09.1977, Pratica Edilizia n. 208/77, rilasciata alla DALTON S.p.A. per parere per deposito oli minerali;
- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. prot. 4676/3743 del 05.08.2002 n. 307/02CAAM, rilasciata alla DALTON S.p.A. per formazione struttura di profilati metallici e lamiera per la copertura di container e filtro;
- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. prot.

2916/1012 del 17.03.2003 n. 176/03CAAM, rilasciata alla DALTON S.p.A. per demolizione tettoia e deposito; costruzione vasca in cemento armato;

- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. prot. 8918/2799 del 30.07.2003 n. 298/03CAAM, rilasciata a VODAFONE OMNITEL S.p.A. per installazione impianto di telefonia cellulare e sistema GSM/DOC/UMTS di VODAFONE OMNITEL. Con riguardo a questa pratica i lavori non sono mai stati eseguiti;

- Condono Edilizio prot. n. 7982/86 308/85 per costruzione tettoie, richiesto dalla DALTON S.p.A. e non ancora rilasciato;

- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. prot. 178/97 del 08.09.1977, rilasciata a Cambria Flavio Carmine consigliere delegato di DALTON S.p.A. per eliminazione soppalco, tramezzatura interna e formazione due aperture due nuovi portoni e una apertura interna;

- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Limbiate il 23.07.2984 prot. 17812 riguardanti le pratiche di Nulla Osta del 20.03.1975, 20.07.1976, 04.07.1977 e 12.03.1979.

Con riguardo alle D.I.A. e alle sanatorie

presentate l'agibilità è ottenuta per silenzio assenso alla chiusura della pratica.

Si precisa inoltre che dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Limbiate, oltre alle sopra elencate pratiche edilizie, ve ne sono altre due richieste da DALTON S.p.A., in particolare due D.I.A., la n. 224/09 riguardante la costruzione di edificio produttivo con parte dello stesso adibito a uffici e piano interrato ad uso parcheggio, nonché la n. 196/10 riguardante la costruzione di nuovo edificio produttivo, che non riguardano il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ma un'area con sovrastante fabbricato in corso di costruzione venduto con atto di cessione volumetrica redatto in data 09.09.2011 a rogito Dr. Emma Elefante, notaio in Nova Milanese, repertorio n. 115543/7302, trascritto nella Conservatoria di Milano II il 23.09.2011 al n. 109649 di registro generale e n. 67050 di registro particolare per la compravendita e in pari data al n. 109650 di registro generale e n. 67051 di registro particolare.

Presso l'Ufficio Tecnico di Senago è emerso che le tettoie presenti sono state oggetto di Condono

Edilizio n. 218C/85 presentato il 28.03.1986, prot. 04109 e gli oneri integralmente versati in tre rate.

SITUAZIONE CATASTALE

IMMOBILI IN LIMBIATE

Come accennato nelle premesse la maggior parte del complesso immobiliare insiste sul territorio comunale di Limbiate.

In particolare i fabbricati sono stati edificati su un appezzamento di terreno, a pianta irregolare, distinto nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- foglio 45, mappale 53, ente urbano di are 96.10 senza reddito;
- foglio 45, mappale 220, ente urbani di are 00.55 senza reddito.

Attualmente i fabbricati che costituiscono il compendio immobiliare oggetto della presente sono distinti presso il Catasto Fabbricati di Milano, Comune censuario di Limbiate, come segue:

Abitazione del custode:

FOGLIO	45
MAPPALÈ	53
SUBALTERNO	2

UBICAZIONE Via II Giugno
 PIANO 1
 CATEGORIA A/3
 CLASSE 3
 CONSISTENZA VANI 4,5
 RENDITA CATASTALE Euro 278,89

L'unità immobiliare risulta regolarmente intestata
 alla DALTON S.p.A. con sede in Milano, codice
 fiscale 00726680150.

Il tutto come risulta dalla visura storica
 rilasciata dal Catasto Fabbricati di Milano che si
 allega (all. 3.1).

Capannone industriale:

FOGLIO 45
 MAPPALE 53
 SUBALTERNO 1
 MAPPALE GRAFFATO 220
 SUBALTERNO 2
 UBICAZIONE Via II Giugno
 PIANO T
 CATEGORIA D/7
 RENDITA CATASTALE Euro 55.086,00

L'unità immobiliare risulta regolarmente intestata
 alla DALTON S.p.A. con sede in Milano, codice

fiscale 00726680150.

Il tutto come risulta dalla visura storica rilasciata dal Catasto Fabbricati di Milano che si allega (all. 3.2).

Deposito:

FOGLIO	45
MAPPALe	53
SUBALTERNO	702
UBICAZIONE	Via II Giugno 9
PIANO	T
CATEGORIA	C/2
CLASSE	6
CONSISTENZA Mq	239
RENDITA CATASTALE Euro	493,73

L'unità immobiliare risulta regolarmente intestata alla DALTON S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 00726680150.

Il tutto come risulta dalla visura storica rilasciata dal Catasto Fabbricati di Milano che si allega (all. 3.3).

Deposito:

FOGLIO	45
MAPPALe	220

SUBALTERNO 1
UBICAZIONE Via II Giugno
PIANO T
CATEGORIA C/2
CLASSE 1
CONSISTENZA Mq 20
RENDITA CATASTALE Euro 17,56

L'unità immobiliare risulta regolarmente intestata alla DALTON S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 00726680150.

Il tutto come risulta dalla visura storica rilasciata dal Catasto Fabbricati di Milano che si allega (all. 3.4).

IMMOBILI IN SENAGO

Nel territorio comunale di Senago insiste una minima parte del complesso costituito prevalentemente da tettoie.

In particolare queste tettoie sono state edificate su un appezzamento di terreno, a pianta irregolare, distinto nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- foglio 9, mappale 686, ente urbano di are 00.10 senza reddito;
- foglio 9, mappale 673, ente urbano di are 10.30

senza reddito.

Attualmente l'edificio (tettoie) che insiste su dette aree, parte del compendio immobiliare oggetto della presente, è distinto presso il Catasto Fabbricati di Milano, Comune censuario di Senago, come segue:

Deposito:

FOGLIO 9
MAPPALE 673
UBICAZIONE Via Camillo Benso Conte di Cavour
PIANO T
CATEGORIA C/2
CLASSE 4
CONSISTENZA Mq 532
RENDITA CATASTALE Euro 1.099,02

L'unità immobiliare risulta regolarmente intestata alla DALTON S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 00726680150.

Il tutto come risulta dalla visura storica rilasciata dal Catasto Fabbricati di Milano che si allega (all. 3.5).

INQUADRAMENTO URBANISTICO e UBICAZIONE

LIMBIATE

Sulla base del colloquio avuto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico di Limbiate, nonché dalle ispezioni fatte, si è appurato che il Comune non ha ancora approvato e adottato il nuovo PGT (Piano del Governo del Territorio) e l'attuare PRG risulta decaduto in data 01.01.2013.

In considerazione dell'inapplicabilità del vecchio PRG la normativa di riferimento è l'art. 9 del DPR 380/01, oltre che la Legge Regionale n. 21 del 24.12.2012 art. 4 le quali permettono solo interventi di manutenzione del patrimonio edilizio. Le previsioni di approvazione definitiva del nuovo PGT sono per la fine dell'estate 2013 ma non è stata comunicata allo scrivente una data certa.

Il vecchio PRG prevedeva per l'area oggetto della presente una destinazione Industriale-Artigianale classificata come Zona D e normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

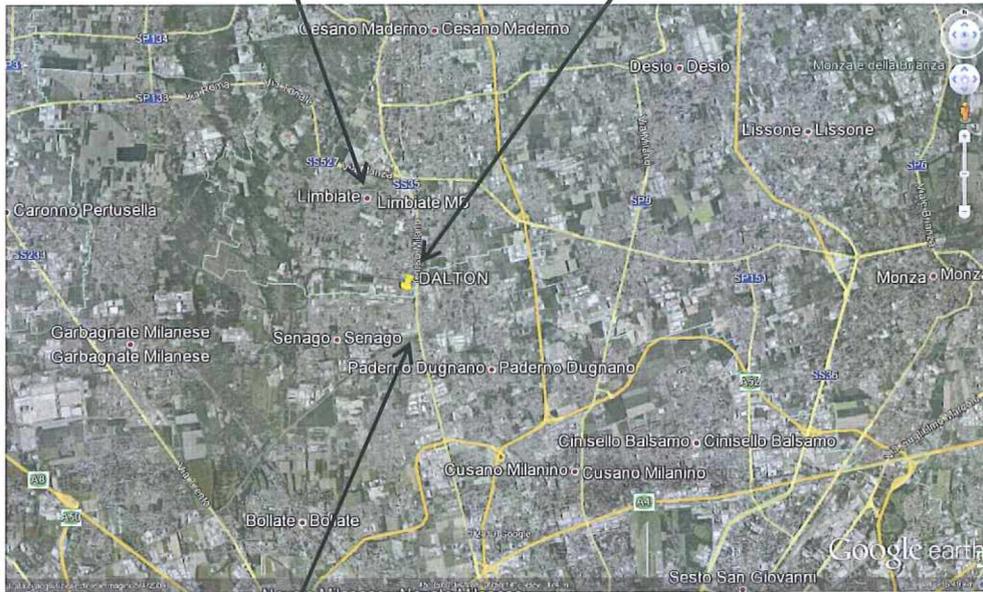
SENAGO

L'area di proprietà DALTON S.p.A. ricadente nel territorio di Senago è classificata nel Piano regolatore Generale parzialmente nel "Perimetro del Piano Cave" ATE g17 e parzialmente in area non azzonata.

marcia che diparte dalla Via Castelletto (SS35) terminando in Via Lega Lombarda.

Comune di Limbiate

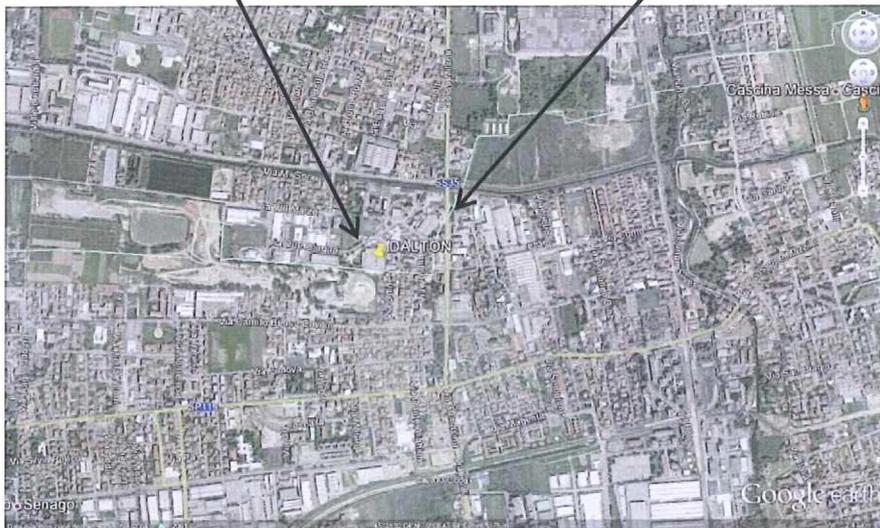
Stabilimento DALTON



Comune di Senago

Stabilimento DALTON

Strada Statale SS35



Comune di Limbiate



Comune di Senago

L'accesso alla proprietà avviene attraverso due ampi cancelli carrai posti sulla pubblica via che immettono nell'area cortilizia pertinenziale al fabbricato.

Anche la parte d'immobile situata nel territorio di Senago risulta accessibile solo dalla Via 2 Giugno 9 di Limbiate.

CONSISTENZA e DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è articolato in un'unica unità immobiliare principale con annessa area pertinenziale di cui una parte di questa è posta nel Comune di Limbiate

e una parte situata in Comune di Senago.

Entrambe le aree, sia quella di Limbiate che quella di Senago, sono parte integrante del compendio immobiliare in questione e accessibili solo dalla Via 2 Giugno 9 di Limbiate.

Il compendio immobiliare oggetto della presente, composto dalle citate aree e dalle unità catastali meglio descritte nel capitolo "Situazione Catastale", sorge su un'area di complessivi mq 10705 circa catastali, di cui mq 9665 circa catastali posti nel territorio comunale di Limbiate e mq 1040 circa catastali nel territorio di Senago. Dei mq 10705 circa catastali di area fondiaria, mq 4920 circa risultano coperti dai fabbricati, mentre l'area libera destinata a piazzali e verde risulta quindi di mq 5785 circa.

Il fabbricato principale è costituito di un capannone realizzato su un piano fuori terra, oltre interrato, avente pianta rettangolare con, in aderenza, un edificio a uso uffici e servizi, anch'esso di pianta rettangolare ma con lati maggiori più corti rispetto al capannone, edificato su due piani fuori terra.

La superficie del piano interrato del capannone somma di complessivi mq 600 circa, mentre la parte

destinata alla produzione al piano terra costa di una superficie di mq 3620 circa.

Gli uffici costano di una superficie di mq 660 circa per piano, quindi complessivamente mq 1320 circa comprensivi, per il piano primo, della superficie occupata dall'appartamento del custode di circa mq 100.

Le tettoie e i magazzini vari edificati sul perimetro della proprietà constano di mq 640 circa.

RICAPITOLANDO LE SUPERFICI	
Area complessiva fondiaria catastale di proprietà	Mq 10705 ca.
Area coperta dai fabbricati	Mq 4920 ca.
Area pertinenziale libera da fabbricati	Mq 5785 ca.
Superficie piano interrato capannone	Mq 600 ca.
Superficie piano terra capannone	Mq 3620 ca.
Superfici destinata a uffici-abitazione-servizi P. T-1	Mq 1320 ca.

Le superfici sopra riportate sono state calcolate sulla base degli elaborati planimetrico catastali in scala 1:200 e 1:500 allegati (all. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5), nonché sulla base delle ultime tavole progettuali rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

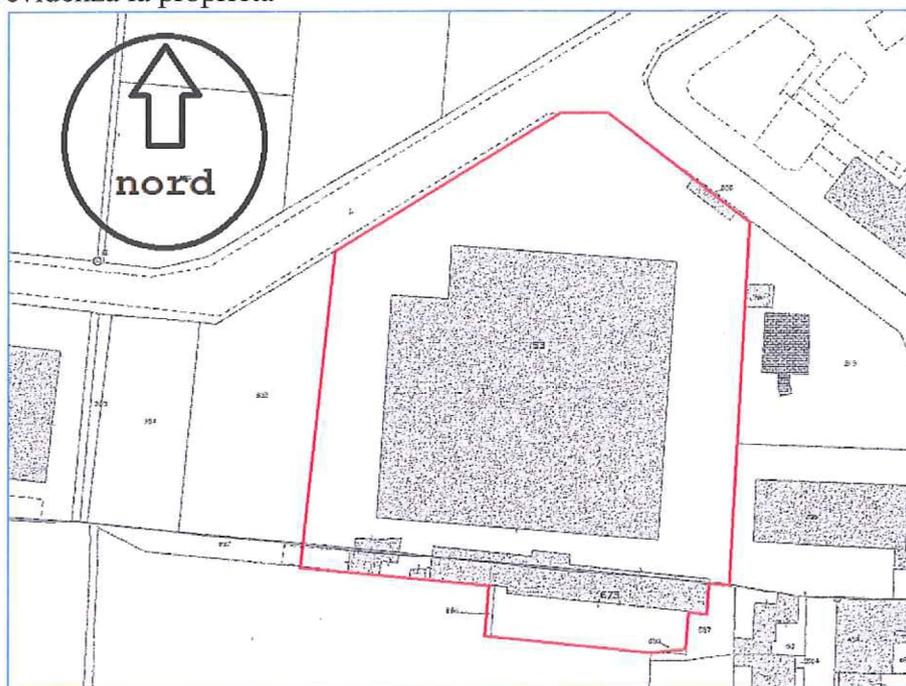
Con riguardo alla divisibilità del compendio immobiliare in oggetto, pur di considerevoli

dimensioni, in considerazione altresì dell'unicità degli impianti tecnologici presenti, si ritiene che lo stesso sia, di fatto, indivisibile se non attraverso sostanziali opere riguardanti sia le parti edili e sia quelle impiantistiche ritenute da chi scrive molto onerose economicamente.

COERENZE

Coerenze del compendio immobiliare oggetto della presente, composto dall'intera area ricadente nei due comune di Limbiate e Senago, a partire da nord in senso orario:

In evidenza la proprietà



Stralcio dei due estratti di mappa non in scala

A nord, Via 2 Giugno e Via Mentana di Limbiate;
Ad est, Via Mentana di Limbiate e proprietà ai mappali 281, 215 e 279 del foglio 45 di Limbiate, e proprietà ai mappali 587 e 690 del foglio 9 di Senago;
A sud, proprietà ai mappali 587, 690 e 45 del foglio 9 di Senago;
Ad ovest, proprietà al mappale 837 del foglio 9 di Senago, proprietà al mappale 322 del foglio 45 di Limbiate e Via 2 Giugno di Limbiate.

**** *

Il tutto come risulta dagli allegati estratti di mappa catastale in scala 1:1000 dei Comune di Limbiate e Senago che si allegano alla presente relazione (all. 4.1, 4.2).

DIFFORMITA' EDILIZIE

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che i fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto sono pressoché conformi sia alle rispettive planimetrie catastali e sia alle tavole progettuali depositate negli Uffici Tecnici dei Comuni di Limbiate e Senago.

Anche se non si può considerare una vera e propria

difformità edilizia si segnala che la copertura del fabbricato principale è composta di elementi ondulati di cemento e fibra d'amianto il cui costo di bonifica viene calcolato forfettariamente in circa €. 500.000,00 che verrà dedotto dal valore finale dell'immobile.

SERVITU'

Dalle ispezioni ventennali eseguite presso la competente Conservatoria di Milano II è risultato che in virtù di atto di servitù in autentica Notaio Giancarlo Giglio stipulato il 20 giugno 1978, rep. n. 31768, e trascritto in Conservatoria in data 20.07.1978 al n. 31211 di registro particolare e n. 36262 di registro generale, la DALTON S.p.A. con sede in Milano all'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL - il diritto di servitù a collocare, mantenere e esercire le proprie apparecchiature di trasformazione dell'energia elettrica nel locale sito in Limbiate - Via 2 Giugno - che ha assunto pertanto la destinazione a cabina elettrica ad esclusivo uso di ENEL.

Il locale in questione è individuato a parte del mappale 53/a del foglio 45 di Limbiate.

Cessando l'uso per il quale è stata concessa la servitù, il locale ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità della parte concedente.

**** *

Il tutto come risulta dalla copia della nota di trascrizione allegata alla presente (all. 6.1).

Fatto salvo il gravame citato sopra non sono stati rilevati ulteriori vicoli e servitù attive e passive gravanti specificatamente sulle proprietà in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da contratti di locazione anche se ancora occupato dalle attrezzature della fallita già oggetto di separata relazione di stima depositata in cancelleria.

CONFORMITA' IMPIANTI

All'interno delle pratiche edilizie degli immobili, nonché presso gli uffici dello stabilimento, non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

SITUAZIONE AMBIENTALE

L'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente - ARPA - in conclusione dell'attività ispettiva ordinaria condotta ai sensi dell'art. 29-dieci del D.Lgs 152/99 presso la DALTON S.p.A. nel sito produttivo di Limbiate Via 2 Giugno 9, trasmessa alla Provincia di Monza-Brianza e per conoscenza al Sindaco del Comune di Limbiate, alla Regione Lombardia, al gestore dello stabilimento DALTON e alla Soc. Amiacque in data 03 aprile 2012, prot. 47313, non ha rilevato elementi di criticità nell'aria, nell'acqua e nel suolo dello stabilimento DALTON S.p.A.

**** *

Il tutto come risulta dal verbale d'ispezione eseguito dall'ARPA che si allega alla presente (all. 7.1).

DESCRIZIONE GENERALE

Il compendio immobiliare in oggetto è posto nella zona industriale-artigianale del Comune di Limbiate (MB) con accesso dalla Via 2 Giugno 9 e insistente, per una piccola parte, in territorio del Comune di Senago.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso due ampi cancelli carrai posti sulla pubblica via che immettono nell'area cortilizia pertinenziale al fabbricato ed anche la parte di fabbricato situata nel territorio di Senago risulta accessibile solo dalla Via 2 Giugno 9 di Limbiate, strada questa a doppio senso di marcia che diparte dalla Via Castelletto (SS35) terminando in Via Lega Lombarda.



La proprietà si presenta interamente cintata in parte con muro di cinta in mattoni intonacati (lato Vie 2 Giugno e Mentana) in parte con cinta in elementi prefabbricati in cemento e in parte con recinzione metallica (restanti lati).

Le aree esterne si presentano in parte pavimentate

in cemento lisciato e asfalto, e in parte destinate a verde, quest'ultimo discretamente curato per la parte sita in territorio di Limbiate e incolto nella parte di Senago.



Da premettere che la DALTON S.p.A., nata nel 1948, era un'azienda specializzata nella produzione di sostanze chimiche destinate in particolare ai settori: tessile, concia e agricolo che venivano prodotte in questo stabilimento di Limbiate.

Detto complesso immobiliare è stato quindi costruito in funzione dell'attività svolta dalla fallita e per le sue necessità industriali legate al settore chimico.

Le strutture in elevazione e in copertura del corpo principale, composto dall'edificio su due piani fuori terra destinato a uffici, servizi e abitazione, e dall'aderente e comunicante capannone industriale edificato su un piano fuori terra oltre a un piano interrato, sono realizzate in elementi prefabbricati di cemento armato con copertura

ricoperta da elementi ondulati in cemento e fibra d'amianto.



I tamponamenti sono in pannelli prefabbricati in c.a., mentre le pavimentazioni delle aree produttive sono in battuto di cemento, in piastrelle di ceramica e moquette nella palazzina uffici.

Con riguardo ai serramenti esterni questi sono prevalentemente costituiti di elementi in metallo verniciato, mentre quelli interni sono in legno tamburato per gli uffici e di metallo per le zone produttive.

I bagni della palazzina uffici, nonché dell'abitazione, si presentano con pavimenti e

pareti piastrellate e dotate di sanitari in ceramica porcellanata bianca corredati di gruppi di rubinetteria in ottone cromato, così come i bagni destinati agli operai ma realizzati con materiali datati e meno pregevoli.



I due piani del corpo uffici sono collegati internamente da vano scala interno realizzato in cemento armato gettato in opera e rivestito in moquette e ceramica, vano scala che è illuminato

con luce naturale attraverso lucernario in copertura.

Lucernari in copertura che consentono una discreta luminosità nelle ore diurne anche all'interno del capannone.



In considerazione della citata specificità dell'interno complesso immobiliare destinato alla produzione di sostanze chimiche, lo stesso è dotato di vasche realizzate in cemento armato, presenti sia al piano terra del capannone, sia al piano interrato e sia in esterno, atte al contenimento di acqua per VV.FF. ed eventuali sversamenti di sostanze chimiche provenienti dai serbatoi e dagli impianti di lavorazione presenti.

Da segnalare all'interno del capannone un vecchio carro ponte in disuso e non a norma, nonché nel piazzale esterno la presenza di una pesa interrata per autocarri, anch'essa in disuso.

Con riguardo agli impianti il complesso è dotato sia d'impianto elettrico con cabina di trasformazione, sia d'impianto metano e sia d'impianto antincendio con prese in esterno e in interno.



La palazzina uffici è altresì dotata d'impianto di riscaldamento e condizionamento irradiati attraverso fancoil e radiatori.

L'area produttiva non risulta riscaldata.

Relativamente ai depositi e tettoie esterne poste per lo più sui confini della proprietà, queste sono state in parte realizzate in cemento armato, in metallo e in muratura.

Nel suo complesso il compendio immobiliare oggetto della presente si presenta in discreto stato di manutenzione.

VALUTAZIONE

Prima di procedere con la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame è opportuno ribadire che lo stesso è stato edificato con caratteristiche specifiche per la produzione di prodotti chimici e, se pur modificabile e adattabile per altre attività in altri settori produttivi con ovvi alti costi, la sua attuale "specificità" limita fortemente le possibilità di vendita in un mercato immobiliare come quello attuale già gravemente sofferente.

Anche l'attuale incertezza relativa alla mancanza di un Piano del Governo del Territorio (PGT) del Comune di Limbiate, la cui attuazione avverrà, forse, alla fine dell'estate 2013, non aiuta a definire ciò che si può fare e ciò che non si può fare di quest'immobile, limitando quindi i potenziali imprenditori interessati più all'area intesa come sito "trasformabile" che come immobile di per sé produttivo, fra l'altro specificatamente legato al settore chimico.

Ciò detto lo scrivente, non avendo altra "strada" da perseguire se non quella dell'attuale destinazione d'uso del complesso immobiliare in

questione, viste le quotazioni medie desunte dal manuale di consulenza immobiliare "COME SI STIMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI" ultima edizione, edito dal IL SOLE 24 ORE, dai valori medi desunti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, dai dati desunti dalla pubblicazione n. 7 "RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI", edito dalla Camera di Commercio di Monza Brianza, comunemente chiamato "Borsino Immobiliare", nonché dai valori medi reperiti da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, stima l'immobile in oggetto come segue:

RIEPILOGO SUPERFICI ATTE AL CALCOLO DEL VALORE	
Superficie piano interrato capannone	Mq 600 ca.
Superficie piano terra capannone	Mq 3620 ca.
Superfici destinata a uffici-abitazione-servizi P. T-1	Mq 1320 ca.

VALORE AL MQ PER DESTINAZIONE D'USO	
Superficie piano interrato capannone	€. 165,00/Mq
Superficie piano terra capannone	€. 550,00/Mq
Superfici destinata a uffici-abitazione-servizi P. T-1	€. 900,00/Mq

QUINDI

DETERMINAZIONE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE	
Piano Interrato Mq 600 ca. X € 165,00	€ 99.000,00
Piano Terra Mq 3620 ca. X € 550,00	€ 1.991.000,00
Palazzina Uffici Mq 1320 ca. X € 900,00	€ 1.188.000,00
Valore totale comprensivo delle aree pertinenziali	€ 3.278.000,00

Al valore sopra riportato viene detratto il costo presunto di complessivi € 500.000,00 circa per la bonifica dell'amianto in copertura e meglio descritto nel capitolo "DIFFORMITA' EDILIZIE".

Quindi: € 3.2780.000-€ 500.000= € 2.778.000,00

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Pur ritenendo giusti i calcoli e attendibili le fonti d'informazione che hanno permesso allo scrivente di giungere alla quantificazione complessiva del compendio immobiliare oggetto della presente, in relazione alla "specificità" settoriale cui lo stesso è indissolubilmente legato, all'attuale stato di incertezza dettato dalla mancanza di un Piano Regolatore da parte del Comune di Limbiate, nonché all'attuale situazione economica e allo stato di crisi in cui versa il

settore dell'immobile industriale, lo scrivente perito ritiene di diminuire il valore sopra matematicamente calcolato di un ulteriore 40% circa e ciò in relazione a quanto specificato sopra.

Pertanto €. 2.778.000,00 - 40% = €. 1.666.800,00

Che si arrotonda in complessivi **€.1.670.000,00**

**** *

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 12 marzo 2013

il perito

Geom. Marco Pettorali



Allegati:

- 1.1 - 1.10 n. 20 fotografie a colori relative all'immobile oggetto di stima;
- 2.1 - 2.5 n. 5 copie planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500;
- 3.1 - 3.4 n. 4 visure storiche catastali con i dati catastali aggiornati;

- 4.1 - 4.2 n. 2 copie estratti di mappa in
scala 1:1000;
- 5.1 - 5.4 n. 4 atti pregiudizievoli
gravanti sull'immobile;
- 6.1 n. 1 copia trascrizione servitù;
- 7.1 n. 1 copia relazione ARPA.