

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
CIVILE

**Fallimento Tintoria Zerbi S.r.l.**

**N. 590/2014**

**AGGIORNAMENTO PERIZIA IMMOBILIARE**

**Giudice Delegato Dott. GIANI LUCA**

**Curatore**

**Dott.ssa TIZIANA GIBILLINI**

con studio in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2

*Tecnico incaricato: Geom. Massimo Premazzi  
iscritto all'Albo di Geometri della provincia di Varese al N. 2591  
iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 976  
C.F. PRMMSM69T17L3190- P. Iva 02101200125*

*con studio in Tradate (Varese) via Oslavia, 2  
telefono: 0331840500  
e-mail: mp.progetti@premazzi.it  
pec: massimo.premazzi@geopec.it*

---



## IMMOBILI IN LONATE CEPPINO (VA) E CASTELSEPRIO (VA) COMPENDIO INDUSTRIALE EX TINTORIA ZERBI

Tutti i beni siti nel Comune di Lonate Ceppino (VA) e in quello di Castelseprio (VA), oggetto del Fallimento delle Società TINTORIA ZERBI S.R.L., numero di riferimento 590/2014, costituiscono un complesso industriale dismesso da alcuni anni, in stato di abbandono, ubicato nella Valle del Fiume Olona; il complesso comprende la porzione principale dell'opificio collocata su un "isola" circondata su quattro lati dal fiume, una seconda parte di immobili a ridosso del Fiume ma lungo la sponda a Est, collegata con la prima parte mediante un ponte carraio, una terza parte separata ubicata a circa m 100 raggiungibile dalla pubblica Via, sulla quale è ubicato l'impianto di depurazione a servizio dell'attività industriale ed una serie di aree a verde distribuite lungo le sponde del fiume.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobili sito nel Comune di Lonate Ceppino (VA), Via Molino Lepori n. 1:

- "A" piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di compendio industriale, sita al piano terra e primo, catastalmente censita al CF del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 6, particella 1242, subalterno 503, categoria D/1, rendita € 73.832,00, piano T-1 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- "B" piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di compendio industriale, sito al piano terra, catastalmente censita al CF del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 6, particella 616, subalterno 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 16 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 14,87, piano T e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- "C" piena proprietà per la quota di 1/1 di area a parcheggio, sita al piano terreno, catastalmente censita al CF del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 6, particella 1589, subalterno 501, categoria F/1, consistenza 770 mq, piano T e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- "D" piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 600, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie are 02 ca 50, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 1,03 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- "E" piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 605, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 06 ca 00, reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 0,19 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- "F" piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 607, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 01 ca 80, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,06 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- "G" piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 608, qualità bosco misto, classe 1, superficie are 01 ca 60, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,05 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- "H" piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 609, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 02 ca

Giudice Delegato Dott. Gian Luca  
Curatore Dott.ssa Tiziana Gibillini  
Consulente Tecnico Geom. Massimo Premazzi

40, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,07 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).

- “I” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 610, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 03 ca 00, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,09 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “J” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 611, qualità bosco misto, classe 1, superficie are 06 ca 00, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,19 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “K” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 625, qualità area rurale, superficie are 00 ca 90 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “L” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 626, qualità area rurale, superficie are 00 ca 33 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “M” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 1206, qualità prato, classe 3, superficie are 02 ca 00, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 0,57 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “N” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 1240, qualità bosco misto, classe 2, superficie are 03 ca 20, reddito dominicale € 0,50, reddito agrario € 0,10 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “O” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 1241, qualità bosco misto, classe 2, superficie are 03 ca 00, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,09 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “P” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 1243, qualità prato, classe 3, superficie are 00 ca 60, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,17 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “Q” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 1544, qualità area rurale, superficie are 01 ca 20 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “R” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 3188, qualità prato, classe 3, superficie are 01 ca 70, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,48 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “S” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Lonate Ceppino, al foglio 9, particella 3241, qualità prato, classe 3, superficie are 01 ca 50, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,43 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).

Immobili sito nel Comune di Castelseprio (VA), Via Crotto Valle Olona:

- “T” piena proprietà per la quota di 1/1 di cabina enel, sita al piano terra, catastalmente censita al CF del Comune di Castelseprio, al foglio 7, particella 706, categoria D/1, rendita € 1.781,78, piano T e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159). Per la presente unità urbana non è stato possibile allegare la scheda catastale in

quanto irreperibile in catasto.

- “U” piena proprietà per la quota di 1/1 di impianto di depurazione, sita al piano terra, catastalmente censita al CF del Comune di Castelseprio, al foglio 7, particella 2232, categoria D/1, rendita € 3.207,20, piano T e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “V” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 992, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie are 01 ca 60, reddito dominicale € 0,37, reddito agrario € 0,05 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “W” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 2878, qualità prato, classe 3, superficie are 13 ca 00, reddito dominicale € 3,36, reddito agrario € 3,69 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “X” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 705, qualità prato, classe 3, superficie are 01 ca 70, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,48 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “Y” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 711, qualità prato, classe 2, superficie are 06 ca 00, reddito dominicale € 2,48, reddito agrario € 2,32 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “Z” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 869, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 02 ca 50, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,08 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AA” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 949, qualità bosco alto, classe 2, superficie are 00 ca 50, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,02 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AB” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 954, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie are 02 ca 70, reddito dominicale € 0,63, reddito agrario € 0,08 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AC” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 1084, qualità prato, classe 2, superficie are 23 ca 00, reddito dominicale € 9,50, reddito agrario € 8,91 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AD” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 1097, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 07 ca 70, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 0,24 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AE” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 1100, qualità bosco alto, classe 2, superficie are 00 ca 70, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,02 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AF” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 1101, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie are 07 ca 20, reddito dominicale € 1,67, reddito agrario € 0,22 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA

Giudice Delegato Dott. Gian Luca  
Curatore Dott.ssa Tiziana Gibillini  
Consulente Tecnico Geom. Massimo Premazzi

ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).

- “AG” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 1069, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 02 ca 40, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,07 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AH” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 2270, qualità prato, classe 2, superficie are 06 ca 35, reddito dominicale € 2,62, reddito agrario € 2,46 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AI” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 2271, qualità prato, classe 2, superficie are 06 ca 35, reddito dominicale € 2,62, reddito agrario € 2,46 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AJ” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 2303, qualità bosco alto, classe 2, superficie are 00 ca 23, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,01 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AK” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 2877, qualità prato, classe 3, superficie are 01 ca 10, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,31 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).
- “AL” piena proprietà per la quota di 1/1 di area a verde, catastalmente censita al CT del Comune di Castelseprio, al foglio 9, particella 697, qualità bosco alto, classe 2, superficie are 01 ca 00, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,03 e risulta correttamente intestata a: TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159).

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

- |                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| Caratteristiche edificio:        | - | Il compendio industriale, realizzato negli anni '50 – '60, è costituito da un agglomerato di corpi di fabbrica circondati su quattro lati dal fiume Olona e da un suo canale, oltre ad un'area con impianti di depurazione ed ad una serie di terreni collocati nei dintorni.  |
| Caratteristiche Zona:            | - | I fabbricati sono ubicati nella Valle del fiume Olona, a confine tra i Comuni di Lonate Ceppino e Castelseprio, in zona periferica e circondata da verde. La località offre pochi servizi sia primari che secondari.   |
| Urbanizzazioni                   | - | Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria quali rete elettrica, idrica, gas e fognatura;  |
| Caratteristiche zone limitrofe:  | - | Il polo industriale giace in buona parte su terreni facenti parte del Comune di Lonate Ceppino e parzialmente su quelli di Castelseprio; si tratta di due piccoli nuclei abitativi che si sono sviluppati negli anni dal 1950 al 1970 grazie a delle industrie (tra queste anche la Tintoria Zerbi) ubicate tutte nella valle del fiume Olona; i maggiori centri limitrofi sono Varese (a Km 17) e Milano (a Km 45).   |
| Collegamenti viari e ferroviari: | - | L'insediamento è raggiungibile soltanto da strade comunali che attraversano i centri cittadini di Lonate Ceppino e di Cairate senza sbocchi su autostrade né tantomeno su strade ad alta percorrenza. La Via Molino Lepori che conduce all'ingresso del compendio nel Comune di Lonate Ceppino è una strada a doppio senso di marcia, a fondo cieco, della lunghezza di circa km 1 e avente larghezza media di m 4; la porzione industriale ubicata nel comune di Castelseprio è posizionata sul finire della Via Lepori e per raggiungerla è necessario attraversare un vecchio ponte realizzato in muratura sul quale è fatto divieto di attraversamento ai mezzi pesanti. |
|                                  | - | La linea ferroviaria che attraversava la Valle e consentiva agli operai di   |

Giudice Delegato Dott. Gian Luca  
Curatore Dott.ssa Tiziana Gibillini  
Consulente Tecnico Geom. Massimo Premazzi

raggiungere il posto di lavoro e di trasportare le merci che venivano prodotte è stata dismessa a metà degli anni '70 in seguito alla chiusura di alcune delle maggiori fabbriche allora esistenti.

### 3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (23 ottobre 2019) il polo industriale risultava in stato di abbandono e forte degrado, non essendo più stato utilizzato da 5 anni. Oltre al normale deperimento sono stati perpetrati negli anni atti di vandalismo e le aree e i fabbricati sono oggetto di continuo abbandono di rifiuti da parte di ignoti.

### 4.GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI:

4.1. *Conformità urbanistico edilizia:* da una puntuale verifica effettuata presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Lonate Ceppino e Castelseprio, analizzando le pratiche urbanistiche ed edilizie disponibili si è riscontrato quanto segue;

Pratiche urbanistiche ed edilizie presentate al Comune di Lonate Ceppino:

- In data 19/11/1959 è stata presentata Pratica Edilizia n. 22/59 per costruzione di capannone industriale; è poi seguito il rilascio dell'Agibilità il 21/09/1962.
- Il data 25/03/1965 veniva rilasciato Nulla Osta, Pratica Edilizia n. 9/65 per la costruzione di due basamenti per la collocazione dei serbatoi.
- In data 8/03/1968 veniva rilasciata Licenza edilizia, Pratica edilizia n. 1/68 per costruzione di capannone industriale in ferro.
- In data 29/11/1971 veniva rilasciato Nulla Osta, Pratica Edilizia n. 56/71 per ampliamento laboratorio.
- In data 30/07/1974 veniva rilasciata Licenza Edilizia, Pratica Edilizia n. 47/74 per ampliamento laboratorio.
- In data 7/11/1977 veniva rilasciata Licenza Edilizia, Pratica Edilizia n. 67/77 per realizzazione di recinzione.
- Nel 1987 veniva presentata Pratica Edilizia n. 1/87 per realizzazione di deposito carrelli elevatori.
- In data 12/11/1987 veniva presentata Pratica Edilizia n. 63/87 e successiva Variante per costruzione di passerella su roggia ed altri lavori.
- In data 22/10/1992 veniva rilasciata Concessione Edilizia, Pratica Edilizia n. 41/92 per rinforzo degli argini del fiume Olona.
- In data 02/08/1994 veniva rilasciata Concessione Edilizia, Pratica Edilizia n. 21/94 per rinforzo sistemazione del parcheggio ad uso esclusivo dell'insediamento produttivo.
- In data 27/03/1996 veniva richiesto Parere Preventivo, Pratica Edilizia n. 9/97 per ristrutturazione di pozzi per il prelievo dell'acqua.
- In data 15/02/1999 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria, Pratica Edilizia 205/86 presentata il 26/03/1986 per realizzazione di opere abusive.
- In data 08/04/1999 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria, Pratica Edilizia 35/95 presentata il 28/02/1995 per realizzazione di opere abusive.
- In data 11/06/1999 veniva rilasciata Agibilità dei fabbricati per i quali era stata richiesta la Concessione in Sanatoria.
- In data 06/11/2000 è stata presentata DIA, Pratica Edilizia n. 67/00 per realizzazione di spogliatoi e w.c. per il personale.
- In data 27/11/2000 è stata richiesta Autorizzazione Paesaggistica, Pratica Edilizia n. 34/00 per la realizzazione nuovo fabbricato; pratica poi annullata il 22/11/2001.
- In data 03/12/2003 è stata presentata DIA, Pratica Edilizia n. 80/03 per demolizione e ricostruzione con soprizzo sullo stesso sedime di fabbricato da adibirsi a deposito.
- In data 30/07/2009 è stata presentata DIA, Pratica Edilizia n. 53/09 per demolizione di depositi e tettoia.

Pratiche urbanistiche ed edilizie presentate al Comune di Castelseprio:

Giudice Delegato Dott. Gian Luca  
Curatore Dott.ssa Tiziana Gibillini  
Consulente Tecnico Geom. Massimo Premazzi

- Nel 1978 veniva rilasciata Concessione Edilizia, Pratica Edilizia n. 1246/78 per costruzione di cabina Enel.
- In data 23/02/1979 veniva rilasciata Concessione Edilizia, Pratica Edilizia n. 759/78 per costruzione di impianto di depurazione.
- In data 24/03/1988 veniva rilasciata Autorizzazione, Pratica Edilizia n. 45/86 per costruzione di tettoia aperta e copertura area di caricamento fanghi provenienti dall'impianto di depurazione.
- In data 11/03/1991 veniva rilasciata Autorizzazione, Prot. 1064 per ampliamento di cabina Enel.
- In data 03/10/2006 veniva rinnovata per quattro anni l'autorizzazione all'immissione nel fiume Olona di acque reflue industriali, domestiche e meteoriche; tale autorizzazione è poi decaduta nel 2010.
- In data 12/12/2007 veniva rinnovato Permesso di Costruire, Pratica Edilizia n. 26/03 per realizzazione di strutture e posa collegamenti industriali con struttura metallica reticolare.
- In data 25/09/2015 è stata revocata l'autorizzazione integrata ambientale dalla Provincia di Varese.

Con le pratiche reperite presso gli uffici tecnici comunali non è possibile verificare perentoriamente la completa rispondenza urbanistica dello stato degli immobili ai progetti presentati e/o autorizzati in quanto alcune parti di edificio sono state realizzate presumibilmente in data antecedente alla prima pratica reperita del 1959, quando non vigeva ancora l'obbligo di ottenere un'autorizzazione/permesso/licenza per edificare fuori dai centri urbani e pertanto non esistono depositati progetti che rappresentino integralmente i manufatti edificati. Si ritiene però, dopo aver analizzato tutte le pratiche disponibili, tenuto conto anche delle Concessioni Edilizie in Sanatoria che hanno regolarizzato tutto quanto realizzato abusivamente, **sia possibile ipotizzare la conformità urbanistica dei fabbricati.**

Per l'analisi delle differenti zone urbanistiche in cui è distribuito il compendio immobiliare si faccia riferimento agli estratti di P.R.G. dei Comuni di Lonate Ceppino e Castelseprio allegati alla presente relazione.

- 4.2. *Conformità catastale:* dal punto di vista catastale **non si è rilevata la piena conformità** in quanto negli anni sono state modificate, demolite o sono cadute alcune parti di edificio e non è seguito l'aggiornamento catastale dovuto.

## 5. ATTUALI PROPRIETARI:

- TINTORIA ZERBI S.R.L. con sede in Milano (c.f. 00831950159) da oltre il ventennio.

## 6. DESCRIZIONE ANALITICA, STATO DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI VENDIBILI:

### 6.1. Descrizione analitica

Trattasi di complesso industriale, utilizzato sino al 2014 come tintoria industriale di tessuti, sito nella valle del Fiume Olona, al confine tra i Comuni di Lonate Ceppino e Castelseprio nella provincia di Varese. Il compendio, realizzato negli anni '50 - '60 e poi ampliato, modificato e aggiornato nel corso degli anni successivi sino al 2009, è formato da una serie di fabbricati a destinazione industriale collegati tra loro e collocati quasi esclusivamente su un'"isola" creata dal Fiume Olona; una piccola porzione è invece situata ad Est dell'isola lungo le sponde del Fiume dove era ubicato anche il parcheggio auto a servizio dei dipendenti della ditta "Tintoria Zerbi". L'isola, occupata interamente dal complesso industriale, è tutta di proprietà della ditta fallita ed è raggiungibile solamente attraverso un ponte per il quale si ha qualche riserva circa la solidità e le caratteristiche statiche attuali.

Proseguendo verso Nord per circa m 100 lungo la pubblica Via, si attraversa il Fiume grazie ad un vecchio ponte in muratura dove si transita a senso unico alternato a causa della ridotta

larghezza dello stesso e dove è interdetto il passaggio ai mezzi pesanti: qui, nel Comune di Castelseprio è ubicato l'impianto di depurazione delle acque derivanti dai processi industriali della tintoria, oltre ad una serie di aree di proprietà del fallimento.

Dal punto di vista edificatorio quasi tutto il complesso industriale si articola sull'isola, isola che è stata creata artificialmente derivando un canale dal Fiume Olona; quest'opera fu realizzata prima ancora che si insediassero l'attività produttiva della Tintoria. La superficie edificata copre quasi interamente l'area disponibile e i corpi di fabbrica che compongono l'opificio appartengono per il 60% alla prima edificazione realizzata intorno al 1960 mentre la restante porzione successivamente negli anni '70 e '80.

Gli edifici adibiti alla produzione costruiti in epoca più antica presentano una tipologia caratterizzata da struttura portante perimetrale e di tamponamento in mattoni, pilastri in ghisa, copertura con struttura in legno e manto di copertura in tegole tipo marsigliesi; quelli realizzati successivamente invece vantano già di una struttura reticolata in cemento armato e con muratura di tamponamento in mattoni. Le coperture sono in parte con ossatura in ferro e in parte a shed in laterocemento, entrambe rivestite da lastre di Eternit. La porzione centrale che unisce i diversi corpi di fabbrica è realizzata con struttura in ferro verticale ed orizzontale, sempre rivestita con lastre in Eternit. Oltre agli edifici produttivi troviamo una porzione adibita ad uffici, sempre di vecchia realizzazione con struttura tradizionale e una serie di unità destinate a depositi e locali per attrezzature specifiche e di servizio. In luogo separato ma sempre nei pressi del compendio industriale è presente il depuratore delle acque ad esclusivo servizio dell'unità industriale.

## 6.2. Stato degli immobili

Come già anticipato i fabbricati che costituiscono il complesso industriale giacciono in pessimo stato conservativo dovuto non solo all'abbandono avvenuto da diverso tempo ma anche alla vetustà degli immobili e alla mancata esecuzione di ammodernamento e ristrutturazione di questi nel corso degli ultimi 30 anni. Alcune porzioni sono in pericolo di crollo imminente.

## 6.3. Superfici vendibili

Le superfici sono date dalla somma delle singole aree omogenee in base alla loro destinazione urbanistica:

- a) *Superfici attualmente ad Ambiti di Trasformazione Produttiva (art 18 NTA) site nel Comune di Lonate Ceppino, di cui edificabili mq 17.100 (pari a catastali mq 23.400 dedotta la fascia di rispetto fluviale di circa mq 6.300);*
- b) *Superfici per Servizi Tecnologici (art. 42 NTA) site nel Comune di Castelseprio mq 5.570, di cui edificabili mq 0 (zero);*
- c) *Aree esterne al complesso industriale tra i Comuni di Lonate Ceppino e Castelseprio mq 13.000 di cui edificabili 0 (zero) - aree distribuite lungo il fiume o lungo la pubblica Via sottoposte anche al vincolo del Parco sovracomunale R.T.O. (Rile - Tenore - Olona).*

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Considerazioni

1. L'insediamento è ubicato nella valle del fiume Olona ed è raggiungibile soltanto da strade comunali che attraversano i centri cittadini di Lonate Ceppino e di Cairate senza sbocchi su autostrade né tantomeno su strade ad alta percorrenza. La Via Molino Lepori che conduce all'ingresso del compendio nel Comune di Lonate Ceppino è una strada a doppio senso di marcia, a fondo cieco, della lunghezza di circa km 1 e avente larghezza media di m 4; la porzione industriale ubicata nel Comune di Castelseprio è posizionata sul finire della Via Lepori e per raggiungerla è necessario attraversare un vecchio ponte realizzato in muratura sul quale è fatto divieto di attraversamento ai mezzi pesanti.
2. L'edificazione dei fabbricati che costituiscono l'insediamento produttivo è stata realizzata sul finire degli anni '50 ampliando degli immobili esistenti che poi negli anni '60 e negli anni '70 sono stati sostituiti e modificati con nuovi corpi di fabbrica che

comunque presentano anch'essi uno schema distributivo che difficilmente si potrebbe adattare alle esigenze industriali attuali.

3. Il sopralluogo al fabbricato ha evidenziato un forte stato di abbandono e degrado dell'insediamento; le strutture edilizie non hanno più subito interventi di rinnovamento e riqualificazione da oltre un trentennio e dopo la chiusura dell'attività del sito da cinque anni, gli ambienti si sono deteriorati notevolmente anche a causa di furti, rimozioni di parti, saccheggi e abbandono di rifiuti da parte di ignoti.
4. Il 90% dei fabbricati ha una copertura a "shed" rivestita per oltre la metà con pannelli tipo Eternit, come pure le innumerevoli condutture industriali interne presentano isolamenti in materiale contenete fibre di amianto.
5. L'attività lavorativa prevedeva l'utilizzo di sostanze chimiche anche tossiche che potrebbero essere state sversate volontariamente o involontariamente nel terreno nel corso degli anni ed è pertanto indispensabile eseguire una serie di carotaggi di verifica del superamento delle concentrazioni della soglia di contaminazione (CSC) prima di procedere alla trasformazione dell'area o all'avvio di nuove attività, come previsto dal Testo Unico Ambiente D. Lgs. 152/06 e richiesto dal responsabile dell'U.T. del Comune di Lonate Ceppino.
6. Lungo le sponde del fiume Olona, nella zona del basso varesotto esistono diverse realtà industriali simili per tipologia e dimensione realizzate intorno agli anni '50 e '60 ora chiuse ed abbandonate da anni, che non hanno trovato interesse da parte di alcun imprenditore.

## 7.2. Fonti di informazione

Ai fini della valutazione si sono analizzati beni simili o derivabili presso il Catasto di Varese, l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Lonate Ceppino e Castelseprio, i Liberi professionisti del mercato immobiliare locale, Portali Internet, Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" anno 2019, nonché per gli ipotetici costi per le demolizioni e gli smaltimenti, Professionisti del settore, Prezziario delle opere edili della Camera di Commercio di Varese e Imprese specializzate.

## 7.3. Valutazione

### Analizzati:

- l'ubicazione nel fondovalle del compendio immobiliare in un ambiente considerato malsano a causa della presenza di un fiume sempre ritenuto uno dei fiumi più inquinati d'Italia e in ombra per buona parte della giornata, che quindi non si presta ad una trasformazione dell'area in zona residenziale; sempre a causa dell'ubicazione e cioè in fondo ad una strada a bassissima percorrenza, si esclude anche la possibilità di trasformazione in area commerciale (pur avendo avuto grande disponibilità – anche se solo interlocutoria – da parte dell'amministrazione comunale di prevedere una trasformazione nell'uso delle aree che si ritenga più opportuna);
- la difficoltà logistica di raggiungimento del sito per una movimentazione elevata di mezzi pesanti nel caso si optasse per il riutilizzo a livello industriale (che rimane comunque quello più fattibile);
- la vetustà dei fabbricati che poco si adatterebbero ad un nuovo insediamento moderno e funzionale e pertanto gli edifici dovrebbero essere demoliti in toto;
- i costi che si dovrebbero sostenere per la demolizione dei fabbricati, degli impianti ancora parzialmente presenti ma soprattutto per lo smaltimento delle coperture in Eternit e delle tubature isolate con materiali contenenti fibre di amianto;
- i costi da sostenere per il consolidamento delle sponde del fiume Olona per prevenire il rischio esondazioni e crolli delle sponde dopo la rimozione dei fabbricati;
- i costi necessari per la chiusura a norma dei pozzi esistenti utilizzati per il prelievo delle acque di falda;

Giudice Delegato Dott. Giani Luca  
Curatore Dott.ssa Tiziana Gibillini  
Consulente Tecnico Geom. Massimo Premazzi

- i costi necessari per effettuare l'analisi nei terreni ai fini dell'individuazione della soglia di contaminazione degli stessi ma soprattutto per quelli qui non quantificabili ma fortemente ritenuti esistenti per la bonifica di tutta l'area industriale.

Tutto questo considerato ed analizzato, il valore attuale determinato è pari al valore delle superfici edificabili vendibili detratte tutte le spese per demolire impianti ed edifici, ricostruire le sponde del fiume e bonificare le aree.

Da una analisi di mercato effettuata nella zona del basso Varesotto i prezzi medi di vendita al metro quadrato di terreni industriali e artigianali liberi, escludendo quelli residenziali e quelli commerciali data la non compatibilità del sito per proporre abitazioni civili o superfici di vendita, sono pari a €/mq 80,00.

**Tra le aree intestate al Fallimento Zerbi s.r.l., è stata rinvenuta solo una porzione che si potrebbe riutilizzare ai fini edificatori ed è di mq. 17.100, come evidenziato al precedente paragrafo 6.3. lettera a).**

Tutte le restanti aree si possono considerare prive di valore in quanto:

- Superficie di mq 5.570 per servizi tecnologici nel Comune di Castelseprio (attualmente occupata dal depuratore realizzato negli anni '80 e specifico per l'attività allora esistente) di cui attualmente edificabili mq 0;
- Superficie di mq 13.000 esterne al polo industriale tra i Comuni di Lonate Ceppino e Castelseprio (aree distribuite lungo il fiume o lungo la strada, per lo più a verde o boscate sottoposte anche al vincolo del parco sovracomunale R.T.O. (Rile – Tenore – Olona) di cui edificabili mq 0.

Moltiplicando la superficie edificabile per il costo medio al mq dei terreni nella zona si ottiene un valore potenziale del bene pari a:

$$\text{mq } 17.100 \times \text{€/mq } 80,00 = \text{€ } 1.368.000,00$$

**Pur non disponendo di un dettaglio specifico delle spese che si andrebbero a sostenere per eseguire le opere bonifica, non avendo effettuato una analisi puntuale dell'ambiente per poter ipotizzare i relativi costi, si ritiene che questi ultimi sommati a quelli per la demolizione degli immobili e quelli per la ricostruzione delle sponde e dei ponti di transito, ammontino ad un importo superiore a quello di possibile realizzo in precedenza calcolato e pari ad € 1.368.000,00 (Euro Unmiliontrecentosessantottomila/00).**

**Il sottoscritto determina pertanto che qualsiasi tipo di riutilizzo dell'area o dei fabbricati modificati, ristrutturati o ricostruiti sia antieconomico e pertanto assegna all'intero compendio immobiliare denominato "Tintoria Zerbi", compreso i terreni circostanti un valore pari ad € 0,00 (Euro zero/00).**

Rassegno quindi la presente perizia, confidando di aver adempiuto a quanto richiestomi.

Tradate, 30 marzo 2020.

Geom. Massimo Premazzi

**Allegati (parte integrante della presente Relazione di Perizia):**

- A. Visura catastale per soggetto;
- B. Estratti mappa catastali
  1. Comune di Lonate C. Part. 600 – 605 – 607 – 608 – 609 – 610 – 611 – 1240 – 1241 – 1242
  2. Comune di Lonate C. Part. 616 – 625 – 626 – 1206 – 1243 – 1589 – 3188 – 3241
  3. Comune di Castelseprio Part. 705 – 706 – 711 – 889 – 949 – 1084 – 1097 – 1100 – 1101 – 2232 – 2270 – 2271 – 2877 – 2878
  4. Comune di Castelseprio Part. 992 – 1069 – 2232 – 2303

Giudice Delegato Dott. Gian Luca  
Curatore Dott.ssa Tiziana Gibillini  
Consulente Tecnico Geom. Massimo Premazzi

- C. Schede catastali immobili:
  - 1. Comune di Lonate C. Part. 616 Sub. 1
  - 2. Comune di Lonate C. Part. 1242 Sub. 503
  - 3. Comune di Lonate C. Part. 1589 Sub. 501
  - 4. Comune di Castelseprio Part. 2232
- D. Estratti cartografici P.G.T.
  - 5. Estratto PGT Comune di Lonate C.
  - 6. Estratto PGT Comune di Castelseprio
- E. Documentazione fotografica.

---

Giudice Delegato Dott. Gian Luca  
Curatore Dott.ssa Tiziana Gibillini  
Consulente Tecnico Geom. Massimo Premazzi

