



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

**FALLIMENTARE**

**64/2020**

**LOTTO 01**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Massa dei creditori del Fallimento Finbo s.r.l.

DEBITORE:

Finbo s.r.l.

GIUDICE:

dott. Milton D'Ambra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 0331770938

email: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

PEC: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2020

# LOTTO 1

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

**A** **Terreni prato incolto e a pascolo** a CHALLAND-SAINT-ANSELME (AO) per la quota di 1/1 di piena proprietà (Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120) Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 215 (catasto terreni), qualità pascolo, classe 3, superficie 580,00mq (5 are, 80 centiare), reddito dominicale 0,48€, reddito agrario 0,36€; derivante da tabella di variazione in atti dal 10/11/1984 (n. 40081), intestata a Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 (quota 1/1);
- foglio 4 particella 216 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 468,00mq (4 are, 68 centiare), reddito dominicale 0,60€, reddito agrario 1,33€; derivante da impianto meccanografico del 31/05/1977, intestata a Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 (quota 1/1);
- foglio 4 particella 744 (catasto terreni), qualità prato, classe 2, superficie 158,00mq (1 ara, 58 centiare), reddito dominicale 0,29€, reddito agrario 0,16€; derivante da tabella di variazione in atti dal 10/11/1984 (n. 40081), intestata a Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 (quota 1/1).

*coerenze:*

- il tutto formante un sol corpo alle coerenze: la strada, nonché i mappali 228, 227, 223, 222, 218, 217, 206 e 213 del foglio 4.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.206,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1.206,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 1.500,00
Data della valutazione:	10/04/22

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I terreni sembrano essere in stato di abbandono, **non si ha conoscenza di contratti ad uso agricolo nel merito.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** con atto a firma notaio Lainati Mario di Gallarate (VA), n° rep. 101284/40523 del 04/07/2008, trascritto presso Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn° 8651/6081, tra il “fondo servente” costituito dai mappali 215 e 216 verso il “fondo dominante” costituito dalle unità immobiliari identificate con il foglio 4, mappale 217 sub 7 e sub 8 graffato sub 10 e con il foglio 4, mappale 217, sub 2 graffato sub 11, per il **diritto di servitù di passo pedonale e carroia.**

Nello specifico dalla nota di trascrizione: “*le società "Finbo s.r.l." e "Bosco Grosso s.a.s. di Vincenzo Bosco e c." quali proprietarie delle aree in Challand Saint Anselme individuate al c.t. con i mappali 215, 216, 228 e 230 come in atto specificato hanno costituito a favore delle unità immobiliari poste in Challand Saint Anselme e individuate al catasto fabbricati con i mappali 217 sub .7, 217 sub.8 (graffato con il sub.10) di proprietà della signora Cottarelli Manuela e con il mappale 217 sub.2 (graffato con il sub.11) di proprietà dei signori Brambilla Anna Maria, Brambilla Pietro Alberto e Marchini Enrichetta, che accettano, servitù prediale di passo pedonale e carroia lungo la stradina costruita sui mappali 215, 216, 228 e 230 suddetti, individuata con tratteggio nella planimetria che trovasi allegata all'atto sotto la lettera "A". parte concedente s'impegna a sue cure e spese ad effettuare le opere necessarie per rendere la predetta strada idonea ad un agevole passaggio*

*anche di automobili”.*

NOTA BENE: la servitù insiste sui mappali 215 e 216. Il mappale 744 è libero da servitù.

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **sentenza dichiarativa di fallimento** del 12/10/2020 - atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 7070/2020 di repertorio, trascritto il 11/05/2021 presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta ai nn° 4629/3678, a favore Massa dei creditori del Fallimento Finbo s.r.l., contro Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 per la quota di 1/1.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Ulteriori avvertenze: ---

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 (quota 1/1);

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Immobili acquistati con **atto di compravendita** da parte venditrice nella persona di Aymonin Vincenzo Franco nato a Brusson (AO) il 29/12/1952, codice fiscale YMNVCN52T29B230B con atto a firma notaio dott. Favre Giovanni di Donnas (AO) n° 144409/26654 del 21/09/2001, trascritto presso la Conservatoria di Aosta ai nn° 9065/6884 del 06/10/2001.

I mappali 215 e 216 sono pervenuti al sig. Aymonin Franco per mezzo di “donazione immobiliare di nuda proprietà” da Berguet Floribina a rogito notaio dott. Favre Giovanni in data 18/12/1987, nn° 43211/7190 registrato a Chatillon il 30/12/1987 al n° 1329 e trascritto ad Aosta il 12/01/1988 ai nn° 259/192.

Il mappale 744 pervenuto al sig. Aymonin Franco per mezzo di “donazione immobiliare ” da Berguet Floribina a rogito notaio dott. Favre Giovanni in data 18/12/1987, nn° 43213/7192 registrato a Chatillon il 30/12/1987 al n° 1331 e

trascritto ad Aosta il 12/01/1988 ai nn° 261/194.

L'usufruttuaria dei terreni ai mappali 215 e 216 è deceduto in Montjovet in data 05/03/1989.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE: ---

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Da Certificato di Destinazione Urbanistica:

“...le particelle n° 215, 216, 744 del FG. 4 sono ubicate in zona F3; sono le zone destinate ad attrezzature sportive per lo sci. IL P.R.G.C. è attuato con P.U.D. di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona; in assenza di P.U.D. è vietato ogni tipo di edificazione e sono ammesse soltanto attività agricole e l'installazione di impianti di risalita la cui concessione è assentita dal Sindaco su parere della Commissione edilizia per le iniziative private e su approvazione del Consiglio Comunale per le iniziative pubbliche.

P.R.G.C. adottato

che le particelle n° 215, 216, 744 del FG. 4 sono contraddistinte sulla cartografia del P.R.G.C. con la sigla Eg; di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate, non costituenti aree di specifico interesse paesaggistico, alle produzioni foraggere asservite alle aziende zootecniche di fondovalle o che si prestano per contiguità e natura dei terreni ad esserlo e alle aziende agricole.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché di adeguamento alle disposizioni di legge o regolamentari in materia igienico-sanitaria e di sicurezza.

Ambiti inedificabili:

le particelle n° 215, 216, 744 del FG. 4 sono ubicate in zona F3 **per quanto riguarda l'art. 35 della L.R. 11/98...**”



*Estratto da Tavola P4.3 Zonizzazione, servizi e viabilità del P.R.G.*

*Zone di tipo E, “sottozona Eg” di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate.*

*Terreni inseriti nella sottozona “Eg43” di Arbaz: di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate e alle produzioni foraggere asservite alle aziende zootecniche di fondovalle o che si prestano per contiguità e natura dei terreni ad esserlo.*

**Art 50 e art. 56 delle N.T.A.**

Art 50:

1. Le zone di tipo E sono le parti del territorio comunale totalmente inedificate o debolmente edificate, destinate agli usi agro-silvo-pastorali e agli altri usi compatibili. In linea con le disposizioni del PTP il territorio utilizzato o potenzialmente utilizzabile a scopi agro-silvo-pastorali è stato suddiviso nelle seguenti categorie:  
sottozone Ea sottozone di alta montagna  
sottozone Eb sottozone destinate al pascolo  
sottozone Ec sottozone coperte da boschi e foreste  
sottozone Ed sottozone specializzate in cui la realtà agricola è interessata dalla presenza di impianti speciali  
sottozone Ee sottozone di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario e archeologico  
sottozone Eg sottozone destinate a colture specializzate (cerealicole, prati da falcio, ecc...)  
sottozone Eh sottozone agricole in cui sono presenti anche attività sportive ricreative culturali
2. Le destinazioni d'uso in atto alla data di approvazione del presente strumento urbanistico sono fatte salve

Art 56:

1. . Nella tavola "P4 - Cartografia della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRG" sono delimitate le sottozone di tipo Eg di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate, non costituenti aree di specifico interesse paesaggistico, alle produzioni foraggiere asservite alle aziende zootecniche di fondovalle o che si prestano per contiguità e natura dei terreni ad esserlo e alle aziende agricole. Tali sottozone sono da considerarsi di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale.

NOTA: si rimanda alla lettura dell'allegato... dove è stato riportato l'articolo delle N.T.A. per intero.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE: nulla da rilevare**

BENI IN CHALLAND-SAINT-ANSELME (AO)

## TERRENI PRATO INCOLTO/PASCOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni prato incolto e a pascolo** a CHALLAND-SAINT-ANSELME (AO) per la quota di 1/1 di piena proprietà (Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120) Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 215 (catasto terreni), qualità pascolo, classe 3, superficie 580,00mq (5 are, 80 centiare), reddito dominicale 0,48€, reddito agrario 0,36€; derivante da tabella di variazione in atti dal 10/11/1984 (n. 40081), intestata a Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 (quota 1/1);
- foglio 4 particella 216 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 468,00mq (4 are, 68 centiare), reddito dominicale 0,60€, reddito agrario 1,33€; derivante da impianto meccanografico del 31/05/1977, intestata a Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 (quota 1/1);
- foglio 4 particella 744 (catasto terreni), qualità prato, classe 2, superficie 158,00mq (1 ara, 58 centiare), reddito dominicale 0,29€, reddito agrario 0,16€; derivante da tabella di variazione in atti dal 10/11/1984 (n. 40081), intestata a Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 (quota 1/1).

*coerenze:*

il tutto formante un sol corpo alle coerenze: la strada, nonché i mappali 228, 227, 223, 222, 218, 217, 206 e 213 del foglio 4.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di alta montagna e pascolo. Il traffico nella zona è inesistente, i parcheggi sono inesistenti.

### DESCRIZIONE SOMMARIA:

I terreni oggetto di valutazione costituiscono un lotto di 1.206,00mq, in numero di tre posti nella frazione di Arbaz del Comune di Challand-Saint-Anselme in Valle d'Aosta, a circa 1.500m sopra il livello del mare. Subito fuori la piccola frazione sulla strada asfaltata che attraversa il villaggio in direzione nord-est, a seguire immediatamente dopo il primo tornante si trovano i tre terreni oggetto di valutazione. Sono terreni delimitati appunto a nord dalla strada e degradano a sud, con accentuata pendenza verso gli chalet posti più in basso. Sono costituiti da prato incolto/ pascolo e con presenza di piccoli arbusti. Attraversi il mappale 215 sembra aprirsi una stradina, per la verità poco visibile, se non per lo sviluppo più in piano rispetto all'intorno, citata come servitù di passo di passo pedonale e carraio.





*Foto aerea del contesto: con freccia rossa la frazione di Arbaz, mentre con cerchio rosso la zona indicativa in cui sono posti i tre mappali*

*Più in dettaglio la posizione, sempre indicativa, dei terreni*







*La presunta stradina che costituisce  
il passo carraio e pedonale*



*La veduta sulla vallata sottostante*





*Le tre foto seguenti evidenziano il forte pendio e la caratteristica di prato incolto/pascolo dei terreni con presenza di arbusti e piante sporadiche a basso fusto.*



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *dati catastali*

Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Consistenza in mq
215	PASCOLO	3	5 are 80 ca	R.D.Euro:0,48 R.A. Euro: 0,36	580,00 mq
216	SEMINATIVO	2	4 are 68 ca	R.D.Euro:0,60 R.A. Euro: 1,33	468,00 mq
744	PRATO	2	1 are 58 ca	R.D.Euro:0,29 R.A. Euro: 0,16	158,00 mq
				<b>TOTALE</b>	<b>1.206,00 mq</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata determinata utilizzando le seguenti fonti:

1. i valori espressi dalla Commissione Provinciale Espropri di Aosta (VAM 2021) – Tabella dei valori agricoli medi valevole per l'anno 2021 (riferiti all'anno 2020).  
*Nota: i valori esposti in tabella si riferiscono alle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili pertanto potrebbero risultare “non in linea” rispetto ad un ipotetico valore agricolo medio del terreno in “normali” azioni di compravendita.*
2. l'Osservatorio dei valori agricoli per la Valle d'Aosta – Exeo Edizioni – anno 2021 (valori di riferimento anno 2020);
3. ricerche di mercato (interviste ad operatori di settore dedicati alla compravendita dei terreni) e da una ricerca di massima su offerte di vendita per terreni sul territorio negli intorni del comune di Challand-Saint-Anselme da pubblicazioni on-line.

Lo scrivente ha ritenuto di fissare il valore unitario in linea di tendenza su **valori medi** previsti per ogni tipo di coltura, moltiplicato per la superficie catastale di ogni singolo mappale, verificata non con rilevazione in loco, ma da verifica su fotogrammetrico, riportando i singoli mappali da estratto mappa su cad e verificandone le superfici.

Si sono presentati i terreni in formato tabellare, indicando particella, classamento, consistenza, valori riportati dalle fonti (valore unitario per Commissione Espropri, minimo e massimo per pubblicazione Exeo e la media su alcune proposte di vendita pubblicazioni on-line), valore medio e valore unitario utilizzato, pertanto:

Particella	Classamento	Consistenza	Consistenza in mq	Fonte Comm. Espropri	Fonte Exeo minimo	Fonte Exeo massimo	Fonte annunci on-line	valore medio	valore terreno
215	PASCOLO	5 are 80 ca	580,00	€ 0,88	€ 0,20	€ 0,40	€ 0,50	€ 0,50	€ 287,10
216	SEMINATIVO	4 are 68 ca	468,00	€ 3,64	€ 0,90	€ 1,80	€ 1,50	€ 1,96	€ 917,28
744	PRATO	1 are 58 ca	158,00	€ 3,52	€ 0,80	€ 1,70	€ 1,00	€ 1,76	€ 277,29
<b>Totale valore terreni</b>									<b>€ 1.481,67</b>
<b>arrotondato</b>									<b>€ 1.500,00</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore de terreni:	=	<b>€ 1.500,00</b>
--------------------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):	<b>€ 1.500,00</b>
---	-------------------

**9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni prato incolto/pascolo	1.206,00	0,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
				<b>€ 1.500,00</b>	<b>€ 1.500,00</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.500,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 1.500,00</b>

data 10/04/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Arcari



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

**FALLIMENTARE**

**64/2020**

**LOTTO 02**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Massa dei creditori del Fallimento Finbo s.r.l.

DEBITORE:

Finbo s.r.l.

GIUDICE:

dott. Milton D'Ambra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 0331770938

email: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

PEC: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2020

## LOTTO 2

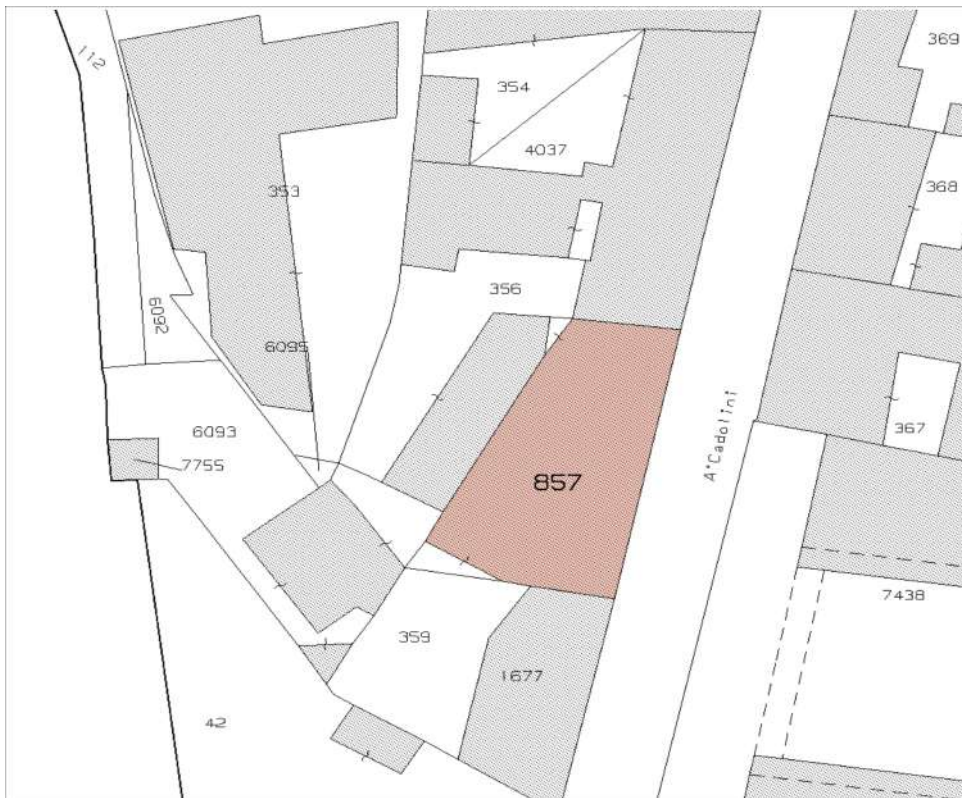
### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Lastrico solare** a GALLARATE (VA) per la quota di 1/1 di piena proprietà (Immobiliare Neri s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 – NOTA BENE: la società è la medesima, ha cambiato denominazione in FINBO s.r.l., codice fiscale rimasto uguale) Identificazione catastale:

- Sezione urbana GA, foglio 5 particella 857 (catasto fabbricati), subalterno 49 categoria F/5 (lastrico solare), via Cadolini n° 6, piano 4 intestato a Immobiliare Neri s.r.l. per la piena proprietà

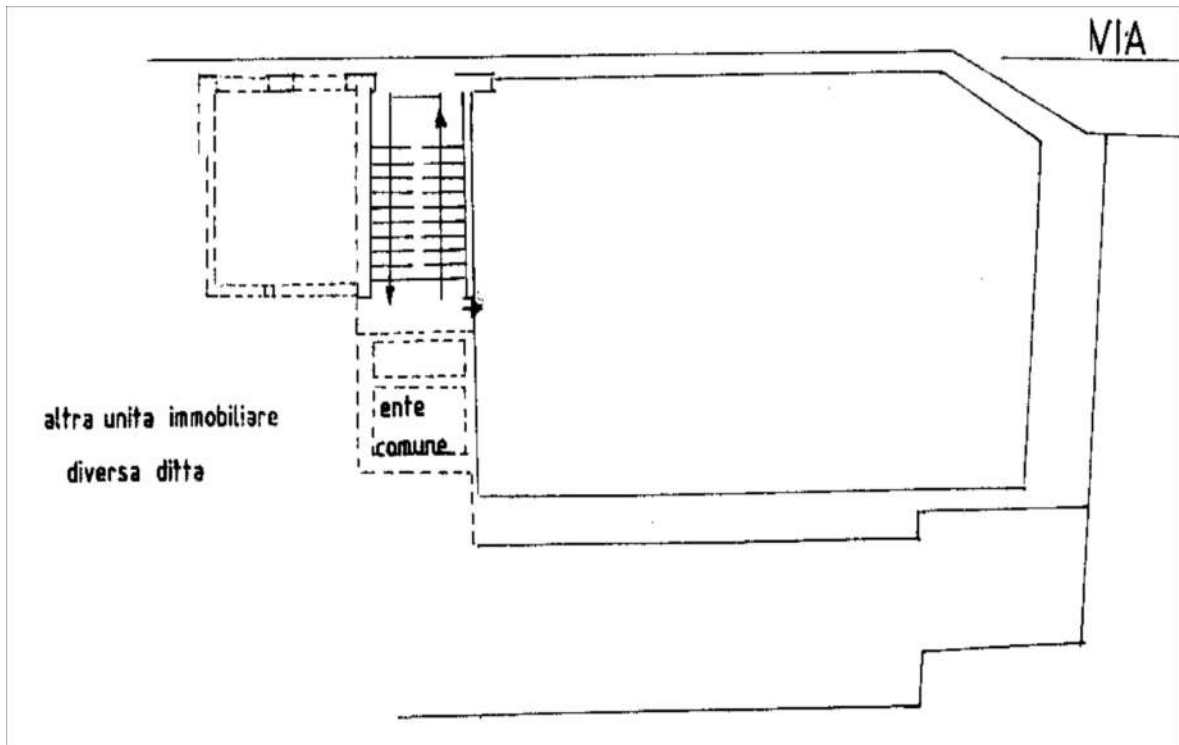
*coerenze:*

- a nord mappale 4037, ad est via Cadolini, a sud in parte altra proprietà ed in parte vano ascensore e vano scala (parti comuni) e ad ovest mappale 356



*Stralcio estratto mappa*





*Stralcio planimetria catastale*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	94,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.266,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.266,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 7.000,00
Data della valutazione:	10/04/22

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il lastrico risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- Si rende noto che sul bene insisteva formalità di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** - atto giudiziario Tribunale di Cuneo n° 527 di repertorio del 26/04/2019, trascritto il 08/07/2019 a Milano 2 ai nn° 88318/16439, importo capitale 5.061,15€, totale interessi ed accessori 7.500,00€ a favore Banca Ifis s.p.a. con sede in Venezia, codice fiscale 02505630109, contro Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 per la quota di 1/1, **restrizione del bene** con atto del notaio Parisi Giacomo di Ceva (CN), nn° 268127/12879 del 11/03/2020, trascritto presso Milano 2 ai nn° 38523/7932 del 10/04/2020 a favore Banca Ifis s.p.a. con sede in Venezia, codice fiscale 02505630109, contro Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120.

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Si rende noto che sul bene insisteva formalità di **pignoramento immobiliare** del 04/09/2019 - atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 6161 di repertorio, trascritto il 02/10/2019 a Milano 2 ai nn° 121386/78888, a favore Banca Ifis s.p.a. con sede in Venezia, codice fiscale 02505630109, contro Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 per la quota di 1/1; atto di precetto per il complessivo importo di 5.905,37€, **restrizione del bene** con atto giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio (VA), n° 400 del 20/11/2019, trascritto presso Milano 2 ai nn° 17358/4253 del 12/02/2020 a favore Banca Ifis s.p.a. con sede in Venezia, codice fiscale 02505630109, contro Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120.  
*Annotazione: “dichiara l'improcedibilità del processo esecutivo n.400/2019 r.g. esecuzioni limitatamente al seguente immobile in gallarate sez. ga fg.5 mapp.857 sub.49 e ordina limitatamente al predetto bene la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita presso la conservatoria di Milano 2 in data 02.10.2019 ai nn. 121386/78888”.*
- **sentenza dichiarativa di fallimento** del 12/10/2020 - atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n° 7070/2020 di repertorio, trascritto il 23/11/2021 a Milano 2 ai nn° 166216/113273, a favore Massa dei creditori del Fallimento Finbo s.r.l., contro Finbo s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 per la quota di 1/1.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Ulteriori avvertenze: ---

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Immobiliare Neri s.r.l. con sede in Samarate, codice fiscale 01276340120 (quota 1/1);

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Immobile acquistato con **atto di compravendita** da parte venditrice nella persona di Terranova Luigia nata a La Spezia (SV) il 07/08/1922, codice fiscale TRRLGU22M47E463B con atto a firma notaio dott. Fabio Favuzza di Gallarate (VA) n° 454800/21247 del 05/10/1988, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn° 79881/56728 del 28/10/1988.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia 211/1959, protocollo 3258, intestato ad "Immobiliare Cadolini 6", agibilità rilasciata in data 16/06/1961

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nuclei urbani di antica formazione (art. 26 N.T.A. Del P.G.T. vigente)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE: ---**

BENI IN GALLARATE (VA)  
**LASTRICO SOLARE**  
DI CUI AL PUNTO A

**Lastrico solare** a GALLARATE (VA) per la quota di 1/1 di piena proprietà (Immobiliare Neri s.r.l. con sede in Gallarate, codice fiscale 01276340120 – NOTA BENE: la società è la medesima, ha cambiato denominazione in FINBO s.r.l., codice fiscale rimasto uguale) Identificazione catastale:

Sezione urbana GA, foglio 5 particella 857 (catasto fabbricati), subalterno 49 categoria F/5 (lastrico solare), via Cadolini n° 6, piano 4 intestato a Immobiliare Neri s.r.l. per la piena proprietà

*coerenze:*

a nord mappale 4037, ad est via Cadolini, a sud in parte altra proprietà ed in parte vano ascensore e vano scala (parti comuni) e ad ovest mappale 356

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### DESCRIZIONE SOMMARIA:

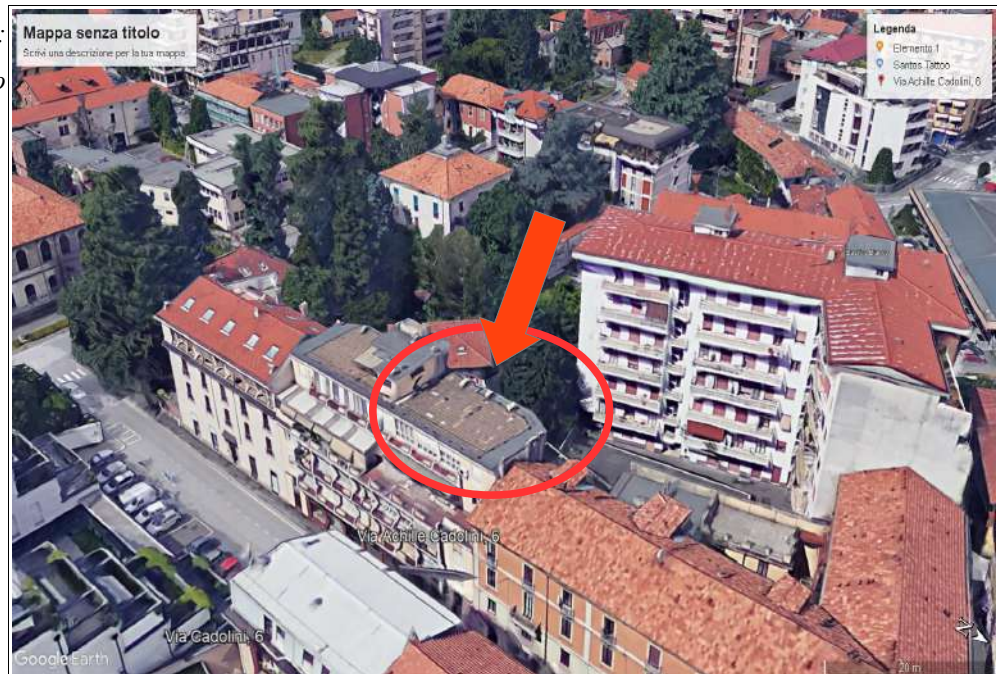
Trattasi di lastrico solare a copertura della zona posta a nord rispetto al vano fine corsa ascensore e vano scala della palazzina residenziale sita in via Cadolini n° 6. E' costituito da un primo strato di copertura in guaine impermeabilizzanti sormontate da quadrotti 50 x 50 cm in cemento con finitura superiore in "ghiaio lavato".

La superficie del lastrico delimitata da parapetto in bacchette e corrimano in ferro è di circa 94,00mq. Si accede da porta in legno del vano tecnico comune sopra citato. Il tutto si trova in sufficienti condizioni di manutenzione.



Foto aerea del contesto:  
con freccia e cerchio  
rosso il lastrico

Foto aerea del contesto:  
con freccia e cerchio  
rosso il lastrico







*La porta di accesso dal vano scala comune*

*La pavimentazione in quadrotti di cemento*







*Il parapetto in ferro con particolari dei comignoli di esalazione e alcune fioriere in cemento.*





**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 misure ricavate da rilievo in loco.*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>indice</b>	<b>commerciale</b>
Lastrico solare non direttamente comunicante con unità, non di pertinenza esclusiva di unità immobiliari, per i primi 25,00mq	25,00mq x	15,00 % =	3,75mq
Lastrico solare non direttamente comunicante con unità, non di pertinenza esclusiva di unità immobiliari, oltre i 25,00mq	69,00mq x	5,00 % =	3,45mq
<b>Totale:</b>	<b>94,00mq</b>		<b>7,20mq</b>
		<b>Arrotondamento:</b>	<b>7,00mq</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del bene è stato calcolato considerando il lastrico come “pertinenza” di unità immobiliare, però non essendo propriamente una pertinenza, ma una porzione di copertura del condominio, seppure di proprietà privata e non comune, si è considerato un “deprezzamento” come consistenza commerciale inquadrando il cespite come “*pertinenza non esclusiva e non direttamente comunicante con altre unità (indice 15% per i primi 25,00mq contro indice 30% e indice 5% contro indice 10% oltre i 25,00mq)*”.

I valori di mercato sono stati desunti dalle pubblicazioni on line del sito “Borsino Immobiliare” e del sito dell'Agenzia delle Entrate – OMI”, per immobili residenziali civili, mediando i due valori medi, pertanto:

PUBBLICAZIONI	MINIMO	MASSIMO	MEDIO
Borsino Immobiliare	€ 1.193,00	€ 1.416,00	€ 970,00
OMI – Agenzia Entrate	€ 910,00	€ 1.300,00	€ 1.105,00
<b>VALORE MEDIO DELLE DUE PUBBLICAZIONI (arrotondato per eccesso)</b>			<b>€ 1.038,00</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale:	7,00mq	x	1.038,00€/mq	=	<b>€ 7.266,00</b>
--------------------------------	--------	---	--------------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 7.266,00</b>
--	-------------------

**9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	lastrico solare	96,00	0,00	€ 7.266,00	€ 7.266,00
				<b>€ 7.266,00</b>	<b>€ 7.266,00</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.266,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.266,00**

Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **-€ 266,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 7.000,00**

data 10/04/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Arcari