



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**FALLIMENTARE**

**29/2021**

DEBITORE:

FRAMIVA METALLI SRL

GIUDICE:

DOTT. NICOLO' GRIMAUDO

CURATORE:

DOTT. GIOVANNI CREMONA

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 22/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Enrica Calloni**

CF:CLLNRC66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: arch.enrica.calloni@awn.it

PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 29/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A capannone industriale** a BESNATE Via Emilia Tomasetto 10, della superficie commerciale di **1.007,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL) complesso immobiliare composto da edificio principale con capannone ad uso deposito e uffici; e in due corpi staccati distinti, tettoie chiuse, compresa area pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 4.40 mt e 3.30 mt capannone, 3,00 e 2,70 uffici. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6779 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.367,20 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Tomasetto 10, piano: T-1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2018 Repertorio n.: 129085 Rogante: BIMA CATERINA Sede: TORINO Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 71622.1/2018)  
Coerenze: da nord: mappale 4344 CT, area esterna di rispetto stradale Via Fontana, mappale 694 CT, mappale 5526 sub 1 ed ente urbano
- foglio 8 particella 5526 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 36 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Tomasetto 10, piano: T, intestato a FRAMIVA METALLI SRL, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2018 Repertorio n.: 129085 Rogante: BIMA CATERINA Sede: TORINO Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 71622.1/2018)  
Coerenze: mappale 4344 C.T., mappale 6779 sub 501, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2012.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.007,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 403.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 403.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 403.000,00</b>

Data della valutazione:

22/12/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile 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: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/10/2019 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Varese ai nn. 1303 di repertorio, iscritta il 12/11/2019 a Milano 2 ai nn. 140550/27118, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, contro FRAMIVA METALLI SRL, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 90.551,68.

Importo capitale: € 75.551,68

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/12/2019 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Milano ai nn. 27342 di repertorio, iscritta il 04/02/2020 a Milano 2 ai nn. 13168/2130, a favore di INTERNATIONAL FACTORS ITALIA SPA -IFITALIA, contro FRAMIVA METALLI SRL, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 234.000,00.

Importo capitale: € 185.337,44

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

sentenza di fallimento, stipulata il 08/04/2021 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 7036 di repertorio, trascritta il 06/04/2022 a Milano 2 ai nn. 47112/31746, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI FRAMIVA METALLI SRL, contro FRAMIVA METALLI SRL, derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

Nell'ispezione ipocatastale dell'immobile, risulta trascritto a Milano 2 in data 06/08/2018 ai nn. 108907/71622 Atto Notarile Pubblico - Trasferimento sede sociale del notaio BIMA Caterina del 02/08/2018 rep. nn.129085/32117

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

Nessuna informazione aggiutiva.

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

FRAMIVA MTALLI SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/10/2001 a firma di Notaio Matarrese Pasquale ai nn. 92718 di repertorio, trascritto il 30/10/2001 a Milano 2 ai nn. 117027/73300

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

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **53/2012**, intestata a FRAMIVA METALLI SRL, per lavori di Variante al PdC 201/11 del 18/03/2011 - Realizzazione di sopralzo di edificio esistente per formazione di locali ad uso uffici., presentata il 02/08/2012 con il n. 8954 di protocollo, rilasciata il 29/11/2012 con il n. 12745 di protocollo.

Fine lavori del 17/12/2013

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZONA D1 - PRODUTTIVA ESISTENTE IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 25. ZONA D1 - PRODUTTIVA ESISTENTE IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 1. Aree aventi destinazione produttiva ma inserite in zone con diversa destinazione prevalente (residenziale). 2. Sono destinate esclusivamente all'insediamento industriale ed artigianale, magazzini, depositi, commercio all'ingrosso, quest'ultimo nei limiti di cui all'ART. 45, uffici ed attività commerciali strettamente connessi alla produzione e alle attività sopradescritte. 3. Limitatamente alle aree comprese all'interno del perimetro del centro edificato (ex art.18 Legge 865/1971), è tassativamente vietato il nuovo insediamento di quelle attività industriali o artigianali classificate o classificabili insalubri nell'ambito della classe 1° del Decreto del Ministero delle Sanità 02.03.1987 e successive modifiche; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1° del Decreto Ministeriale sopracitato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause. 4. Ogni intervento di ristrutturazione o di ampliamento, nei limiti fissati in seguito, dovrà tendere all'eliminazione delle fonti di inquinamento

di qualunque natura o comunque di elementi contrastanti con la compresenza del tessuto residenziale, nel rispetto del Regolamento locale di Igiene ex art. 2.7.33. 5. Saranno ammessi edifici o parti di edifici ad uso abitazione solo in quanto adibiti ad alloggio del proprietario, del dirigente o del custode del complesso produttivo in ragione massima di mq.200,00 di SLP (D.M. 10.05.77) per ciascun intervento. In ogni caso la superficie destinata alla residenza dovrà essere contenuta entro il limite del 50% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) produttiva. La parte residenziale non potrà essere concessa in assenza della parte destinata alla produzione esistente o in progetto. 6. La superficie coperta (Sc) residenziale e la superficie lorda di pavimento (Slp) residenziale rientrano nel calcolo globale sia della superficie coperta (Sc) massima sia della superficie lorda di pavimento (Slp) massima. 7. Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto stabilito al Titolo IV della presente normativa e in coerenza con il Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere L. R. 6/2010. 8. In caso di dismissione delle attività esistenti, sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzate all'insediamento di attività terziarie e direzionali, se e quando compatibili con le attività e le funzioni in essere nei lotti circostanti, e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente articolo. 9. Nei casi di cui al precedente comma 8 il cambio di destinazione è vincolato alla cessione di aree a standard pari al 100% della SLP prevista e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona (1 ogni 10 mc). 10. In caso di dismissione delle attività esistenti sono inoltre ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzate all'insediamento di funzioni residenziali e attività compatibili, esclusivamente nei casi in cui l'intera area produttiva venga dismessa e riconvertita. Non sono infatti ammesse attività residenziali all'interno di comparti produttivi in quanto incompatibili. Il cambio di destinazione d'uso potrà avere luogo nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie che seguono: a) Il volume disponibile per la realizzazione di interventi residenziali non può superare l'indice di 0,9 mc/mq a prescindere dalla SLP esistente, incrementabile fino ad un massimo di 0,15 mc/mq in più nel caso di utilizzo di caratteristiche costruttive finalizzate al risparmio delle risorse idriche ed energetiche eccedenti quanto già previsto per legge, nelle forme e nei modi previste nel nuovo Regolamento Edilizio. b) Il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di permesso di costruire convenzionato con cessione di aree a standard pari a 26,5 mq/ab non monetizzabili, e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona. c) Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso confinanti con altre zone produttive, da queste separate almeno da una strada, le aree a standard destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con detta strada adiacente agli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto, aggiuntive rispetto alle quote a standard sopra stabilite. 11. Nei casi di cui al comma 8 e 10 gli interventi sono sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito, così come previsto all'art. 6 delle Norme del Documento di Piano. 12. Gli Indici e caratteristiche edilizie di queste zone sono le seguenti: (Uf) Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq./mq. della Superficie Fondiaria (SF), distribuibile su più piani, nel rispetto dell'altezza massima (H) e della distanza dai confini (DC). (Rc) Rapporto di copertura: 40% della Superficie Fondiaria (SF); Dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante pari al 15% della Superficie Fondiaria; (H.) Altezza massima dei fabbricati: m.8,00. In caso di motivata introduzione nei cicli produttivi di particolari impianti tecnologici potrà essere richiesta la possibilità di realizzazione di un'altezza superiore. Gli eventuali impianti tecnologici esterni alla Superficie Coperta (SC) consistenti in vistose attrezzature dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da attenuare l'impatto sul paesaggio urbano. A tale fine dovranno essere impiegati materiali ed accorgimenti tali da evitare il degrado ambientale, da sottoporre a preventiva approvazione sentito il parere della Commissione Paesaggistica. (D.C) Distanza dai confini: 1/2 dell'altezza del fabbricato (H) con un minimo m.5,00. Sarà consentito edificare a confine esclusivamente edifici accessori che non rientrano nel computo

della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) con vincolo di altezza massima (H) di m.2,50 all'estradosso, in caso di copertura Piana e di m.3,00 al colmo, nel caso di coperture a falde, misurata dalla quota naturale del terreno e purchè idoneamente collocati e inseriti nel contesto ambientale. Il rapporto di copertura (Rc) per tali edifici accessori non potrà superare il 20% del rapporto massimo di copertura (Rc) acconsentibile sulla Superficie Fondiaria (Sf) di pertinenza. (D.S) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo m.5,00 salvo maggiori arretramenti previsti, nel rispetto di quanto previsto all'ART. 4 delle presenti norme. (D.F) DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo m.10,00. Nel caso di edifici insistenti sulla stessa Superficie Fondiaria (SF) gli accessori non rientranti nella Superficie Lorda di Pavimento (SLP) possono essere edificati in aderenza a quelli principali oppure ad una distanza minima di m.3,00 dagli stessi; qualora tra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dai confini, a condizione che non vi siano contrapposizioni tra pareti finestrate, nel qual caso la distanza dovrà essere di m.10,00 minimo. Comune di Besnate (VA) Piano di Governo del Territorio Norme del Piano delle Regole 34 (P min) PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione di cui almeno il 20% dovrà essere direttamente contiguo a spazio pubblico e direttamente accessibile allo stesso, e comunque con dimensione minima di tre posti macchina (P) per ogni unità immobiliare. Si esclude comunque l'asservimento di tale superficie all'uso pubblico. Ai fini del calcolo del volume (V) per la quantificazione di tali aree a parcheggio, potrà essere considerata un'altezza virtuale di m.3,00 per gli edifici aventi un'altezza netta reale fino a m.4,00 per ogni piano agibile, mentre per gli edifici aventi un'altezza netta reale superiore a m.4,00 dovrà essere considerata un'altezza virtuale di m.4,00 per ogni piano agibile.. Si evidenzia che il comune di Besnate è sottoposto a vincolo paesaggistico, di conseguenza ogni pratica edilizia riferita ad opere relative alla parti esterne dell'edificio è soggetta alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BESNATE VIA EMILIA TOMASETTO 10

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a BESNATE Via Emilia Tomasetto 10, della superficie commerciale di **1.007,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL) complesso immobiliare composto da edificio principale con capannone ad uso deposito e uffici; e in due corpi staccati distinti, tettoie chiuse, compresa area pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 4.40 mt e 3.30 mt capannone, 3,00 e 2,70 uffici. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6779 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.367,20 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Tomasetto 10, piano: T-1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2018 Repertorio n.: 129085 Rogante: BIMA CATERINA Sede: TORINO Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 71622.1/2018)  
Coerenze: da nord: mappale 4344 CT, area esterna di rispetto stradale Via Fontana, mappale 694 CT, mappale 5526 sub 1 ed ente urbano
- foglio 8 particella 5526 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 36 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Tomasetto 10, piano: T, intestato a FRAMIVA METALLI SRL, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2018 Repertorio n.: 129085 Rogante: BIMA CATERINA Sede: TORINO Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 71622.1/2018)  
Coerenze: mappale 4344 C.T., mappale 6779 sub 501, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2012.



*edificio principale capannone e uffici*



*tettoie chiuse*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,5 km  
aeroporto distante 14,5 km

nella media   
nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di complesso immobiliare composto da un edificio principale in cui sono ricavati gli uffici, piano primo e secondo, e il deposito posto al piano terra. Nell'area pertinenziale sono sita anche delle tettoie chiuse poste sul confine nord del lotto, e comprese catastalmente con l'edificio principale, e delle tettoie aperte edificate sul confine sud e accatastate a parte.

L'intero lotto, di circa 2050 mq, è completamente recintato. L'accesso avviene dalla strada cieca Via Tomasetto, che termina al cancello d'ingresso della proprietà. Tale cancello immette nel cortile con pavimentato in autobloccante. Sulla facciata principale prospiciente il cancello d'ingresso sono ricavato gli accessi agli uffici, a mezzo di una bussola vetrata, e l'ingresso al capannone a mezzo di due portoni sezionali.

La struttura dell'intetro immobile è realizzata con struttura portante in pilastri e tamponamenti esterni in blocchetti a vista sulla parte esterna.

Il capannone è suddiviso in due parte con altezze diverse. La porzione posteriore ha struttura prefabbricata in pilastri e travi in calcestruzzo che copertura a doppia falda, mentre la prozione di capannone posta sotto gli uffici ha un'altezza inferiore. I serramenti esterni sono in ferro e vetro, e la pavimetazione è in battuto di cemento. Sono presenti anche i locali spogliatio e wc, oltre ad un ufficio con accesso direttamente dall'esterno posto sul lato sud est dell'edificio.

Dal capannone si accede direttamente agli uffici del piano terra, con finiture tipiche dell'epoca di edificazione, metò anni 80; i pavimenti sono in gnaniglia di marmo, i serrmenti sono in legno e vetro singolo con avvolgibili in pvc. Le prote interne sono in legno tamburato. Una scala interna autoportante con struttura metallica e pedate in legno conduce al piano primo completamente adibito ad uffici. I locali del piano primo sono stati oggetto di interventi di manutenzione nel 2012 circa. La pavimentazione è in ceramica; i serramernti esterni sono in pvc con vetrocamera e avvolgibili in pvc.

Sono presenti i seguenti impianti:

impianto anticendio a schiuma;

impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo per la parte degli uffici con fan coil ad aria;

impianto elettrico eseguito sottotraccia a 220V per gli uffici e a 380V per la zona produzione;

impianto di video sorveglianza.

Sono presenti inoltre l'impianto idrico, telefonico e l'impianto a gas.

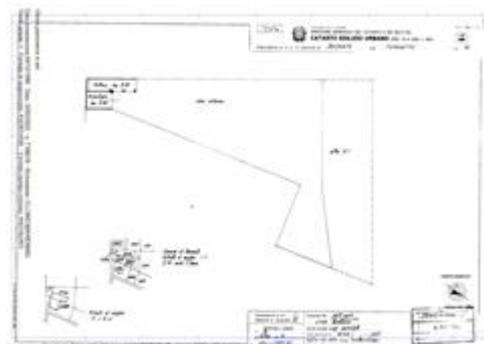
In due corpi staccati ed edificati a confine sono presenti delle tettorio, con finiture al rustico.

## 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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannoni/deposito	500,00	x	100 %	=	500,00
uffici	350,00	x	100 %	=	350,00
tettoie	150,00	x	25 %	=	37,50
aerea pertinenziale	1.200,00	x	10 %	=	120,00
<b>Totale:</b>	<b>2.200,00</b>				<b>1.007,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare

Valore minimo: 240,00

Valore massimo: 508,00

Note: Valori riferiti a capannoni tipici (Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole) in zona semicentrale del comune di Besnate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (OMI)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 510,00

Note: Valori riferiti ad immobili in NORMALE stato di conservazione Provincia: VARESE Comune: BESNATE Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare nel suo insieme si presenta in buono stato manutentivo e di conservazione (necessita di opere di manutenzioni ordinaria), sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 400,00.

A tale valore si è giunti eseguendo, prudenzialmente, la media tra i valori medi sopra riportati:  
Pertanto:

$$(240+508):2 + (340+510) :2 = \text{€/mq } 399,50 \text{ arrotondato a €/mq. } 400,00$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.007,50 x 400,00 = **403.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 403.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 403.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Besnate, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari -Agenzia Entrate; borsino immobiliare

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.007,50	0,00	403.000,00	403.000,00
				<b>403.000,00 €</b>	<b>403.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 403.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 403.000,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 403.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 29/2021

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A capannone industriale** a INVORIO Via Barro 72 -74 , della superficie commerciale di **1.984,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL)

Complesso immobiliare ad uso produttivo composto da capannone artigianale, deposito/magazzino su due piani, uffici e abitazione custode oltre ad area cortilizia e cabina di trasformazione energia elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 770cm capannone; 600cm magazzino; 280cm uffici. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 99 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Barro 30, piano: 1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: due rposetti su corte comune; altra u.i. di cui alla mappale 99 sub 5, affaccio su interno capannone di cui al mappale 99 sub 5
- foglio 10 particella 99 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 12.730,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barro 72-74, piano: T-1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 176, via Barro su due lati, mappali 160-177-178
- foglio 10 particella 99 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 436,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barro, piano: T, intestato a FRAMIVA METALLI SRL

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2009.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.984,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 708.466,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 708.466,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 708.466,50</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da FRAMOR SRL con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2014, con scadenza il 01/09/2026, registrato il 02/09/2014 a Gallarate ai nn. 3210-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 40.000 + 22% IVA.

In data 12/02/2018 è stato stipulato e firmato un "ACCORDO INTEGRATIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DEL 01/09/2014" in cui le parti concordano il nuovo canone di locazione annuo che passa da € 40.000,00 + 22% IVA a € 60.000 + 22%IVA, registrato Gallarate il 26/04/2018 ai nn. 907 serie 3. **ATTUALMENTE L'IMPORTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISULTA ESSERE DI € 60.000 + IVA 22%.**

### **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: *Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/03/2013 a firma di Notaio Majoni Enrico ai nn. 15414/9643 di repertorio, iscritta il 04/04/2013 a Verbania ai nn. 3565/309, a favore di DEUTSCHE BANK SPA, contro FRAMIVA METALLI SRL, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Durata ipoteca: 8

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

sentenza di fallimento, stipulata il 08/04/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Busto Arsizio ai nn. 7036 di repertorio, trascritta il 04/04/2022 a Verbania ai nn. 3950/3141, a favore di Massa dei creditori del fallimento di Framiva Metalli srl, contro Framiva Metalli srl, derivante da Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

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:

**€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

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

FRAMIVA METALLI SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2019), con atto stipulato il 05/04/2019 a firma di Notaio Parazzini Giuseppe ai nn. 72680/11116 di repertorio, trascritto il 15/04/2019 a Verbania ai nn. 3879/3056

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

TRE PALME INVEST SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2017 fino al 05/04/2019), con atto stipulato il 15/12/2017 a firma di Notaio Majoni Enrico ai nn. 20521/12963 di repertorio, trascritto il 21/12/2017 a Verbania ai nn. 13683/10512

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

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

Concessione per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale **N. 49** e successive varianti, intestata a Villa Mario e Borgna Maria Emilia, per lavori di edificazione capannone industriale per la produzione di cavi elettrici ed opere complementari relative, presentata il 05/04/1977, rilasciata il 21/04/1977 con il n. 49/77 di protocollo, agibilità del 10/07/1981 con il n. 11/81 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al capannone artigianale, uffici e bagni/spogliatoi, e abitazione custode

Concessione edilizia **N. 50/80**, intestata a Villa Mario, per lavori di costruzione di cabina per la trasformazione elettrica, presentata il 21/03/1980 con il n. 985 di protocollo, rilasciata il 09/04/1980 con il n. 50/80 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alla cabina elettrica di cui al mappale 99 sub 6

Permesso di Costruire **N. 46/2009** e successive varianti, intestata a FRAMIVA METALLI SRL, per lavori di ampliamento, presentata il 15/10/2009 con il n. 6780 di protocollo, rilasciata il 18/01/2010 con il n. 46/2009 di protocollo, agibilità del 12/12/2013 con il n. 2/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento con costruzione di magazzino su due piani

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Aree industriali ed artigianali esistenti e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 3.4.2 – Aree industriali ed artigianali esistenti e di completamento 1. Sono costituite dalle aree di pertinenza di unità produttive industriali e artigianali esistenti e confermate a tale destinazione dal P.R.G.C. comprensive anche delle eventuali aree di ampliamento in loco delle unità produttive esistenti, o di completamento per l'insediamento di nuove unità produttive. 2. Il P.R.C.G. individua puntualmente gli insediamenti esistenti, con i loro lotti di pertinenza, nonchè delle aree libere di completamento. 3. Le destinazioni d'uso proprie e ammesse sono le attività manifatturiere, industriali e artigianali; uffici e laboratori,

contestuali all'attività produttiva; locali per il commercio dei prodotti propri o affini; tutte le attività che richiedono edifici assimilabili per caratteristiche funzionali e tipologiche, alle attività produttive quali: attività di commercio all'ingrosso, di esposizione, di stoccaggio, di conservazione delle merci, di installazione e manutenzione degli impianti, mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti, residenze. Specificatamente all'interno di ciascuna unità produttiva esistente e/o prevista vanno rispettati i seguenti parametri: - uffici e attività espositive e di vendita, legati all'attività produttiva principale, in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda complessiva; in tutti i casi le superfici utili lorde destinate ad attività espositive e di vendita non potranno superare i 200 m<sup>2</sup> per ogni unità produttiva; - abitazioni per il proprietario e/o per il custode fino a un volume massimo complessivo di 600 m<sup>3</sup> per unità produttive aventi Sul superiore a m<sup>2</sup> 500; - abitazione per il proprietario o per il custode fino ad un volume massimo complessivo di 300 m<sup>3</sup> per unità produttive aventi Sul superiore a m<sup>2</sup> 200. 4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli art. 2.1.2 e seguenti, sono ammessi interventi di: - Manutenzione ordinaria (MO) - Manutenzione straordinaria ((MS) - Ristrutturazione Edilizia A e B (REA - REB) - Demolizione senza ricostruzione - Demolizione con ricostruzione - Ampliamento e/o sopraelevazione - Nuova costruzione 5. Le modalità relative ad ogni singolo intervento di cui al precedente comma, indicate agli art. 2.1.1 e seguenti delle presenti N.T.A., sono ammesse tramite singola concessione edilizia. Sono invece subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo: - gli interventi che comportino la completa ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'attività esistente e/o il frazionamento delle unità produttive esistenti, quando interessino unità produttive esistenti la cui area di pertinenza complessiva abbia una superficie superiore a 2000 m<sup>2</sup> 6. Negli interventi di manutenzione e di adeguamento funzionale degli edifici esistenti nonché, per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, nelle parti non oggetto di intervento, possono essere mantenute le destinazioni preesistenti, anche se difformi per dimensioni e proporzioni da quanto prescritto dal comma precedente. Inoltre in tali interventi l'ampliamento dell'impianto produttivo può essere realizzato per motivi funzionali alla produzione, anche con edifici non contigui all'edificio principale. 7. Negli interventi di cui al comma n. 4 del presente articolo devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti: - Rc = 60% per gli insediamenti che non hanno possibilità di ampliamento su lotti adiacenti, è ammesso un aumento della superficie coperta esistente non superiore al 20% e comunque nel limite del 70% di Rc complessivo. - Uf = 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - H = 10 m per edifici multipiano libero per edifici a un solo piano fuori terra e volumi tecnici, con altezza massima non superiore a 10 m 8. Devono essere reperite Aree per servizi e attrezzature funzionali nella misura prevista al precedente art. 3.2.3 N.T.A.e precisamente: - 10 % della superficie Fondiaria Il 50% di detta superficie deve essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico localizzato fuori dalle recinzioni, oppure, in accordo con l'Amministrazione Comunale, all'interno della recinzione purchè ne sia garantita la reale accessibilità e l'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive. 9. Per le attività industriali e artigianali esistenti all'interno del centro edificato è ammessa la rilocalizzazione parziale o totale, a condizione che il trasferimento avvenga in aree P.I.P. di cui al successivo art. 3.4.3. 10. Nei casi di cui al comma precedente, nonché nelle aree dismesse da impianti industriali e artigianali, esistenti ed evidenziati in cartografia, è ammesso l'utilizzo dell'area dismessa con modifica della Destinazione d'uso Originaria previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, e nel rispetto delle seguenti condizioni: - devono essere reperiti gli spazi di parcheggio in misura di quanto prescritto in relazione alle Destinazioni d'Uso previste in S.U.E. - non possono essere modificate le attività produttive attualmente svolte con altre che potrebbero provocare fenomeni di nocività ambientali. Tale possibilità operativa è da intendersi applicabile unicamente nei casi di semplice recupero delle strutture preesistenti da utilizzarsi per gli usi compatibili con le destinazioni adiacenti. Viceversa in presenza di interventi che contemplino demolizione con ricostruzione lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere accompagnato da una specifica Variante P.R.G. in grado di definire i debiti parametri edificatori. 11.

Specificatamente per l'edificio sito in frazione Orio, e contrassegnato nelle tavole di piano con \* è consentito l'utilizzo delle superfici dismesse dall'attività produttiva esclusivamente per attività a destinazione assistenziale e/o socioassistenziale. In particolare: - Per tali attività è ammesso esclusivamente il recupero del piano primo e del piano secondo dell'edificio principale e non sono ammessi ampliamenti; - Per le porzioni di fabbricato interessate dall'intervento, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.1 e successivi, sono ammessi i seguenti interventi edilizi assentibili esclusivamente previa stipula di convenzione con il Comune di Invorio: - Manutenzione Ordinaria (MO) - Manutenzione Straordinaria (MS) - Risanamento conservativo (RC2) - Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA) - L'accesso sia carrabile che pedonale dovrà essere totalmente autonomo e indipendente da quello relativo alle attività produttive - Il vano scala di accesso dall'ingresso al piano terra ai due piani utilizzati deve essere ad uso esclusivo e indipendente del centro. Devono essere reperite specifiche Aree per servizi e attrezzature funzionali nella misura minima di 300 mq.; almeno il 50% di detta superficie deve essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico localizzato fuori dalle recinzioni, oppure, in accordo con l'Amministrazione Comunale, all'interno della recinzione purchè ne sia garantita la reale accessibilità e l'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività; la restante parte deve essere destinata a verde. Queste superfici devono essere totalmente autonome e indipendenti da quelle previste per le attività produttive presenti, per le quali dovrà essere verificata la dotazione di aree per servizi e attrezzature secondo quanto previsto al precedente comma 8. 12. Le nuove aree a destinazione "Aree industriali e artigianali esistenti e di completamento" che ricadono nel corridoio di connessione Torrente Vevera e Rivo Geola, pur contribuendo, quale superficie fondiaria, al dimensionamento degli interventi edilizi da realizzare, non possono essere oggetto di alcun tipo di intervento edificatorio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN INVORIO VIA BARRO 72 -74

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a INVORIO Via Barro 72 -74 , della superficie commerciale di **1.984,50** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL)

Complesso immobiliare ad uso produttivo composto da capannone artigianale, deposito/magazzino su due piani, uffici e abitazione custode oltre ad area cortilizia e cabina di trasformazione energia elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 770cm capannone; 600cm magazzino; 280cm uffici. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 99 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Barro 30, piano: 1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: due rposetti su corte comune; altra u.i. di cui alla mappale 99 sub 5, affaccio su interno capannone di cui al mappale 99 sub 5
- foglio 10 particella 99 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 12.730,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barro 72-74, piano: T-1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 176, via Barro su due lati, mappali 160-177-178
- foglio 10 particella 99 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 436,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barro, piano: T, intestato a FRAMIVA METALLI SRL

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2009.



CAPANNONE PIANO TERRA



DEPOSITO PRIMO PIANO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso produttivo sito nella zona industriale nell'area a nord del comune di Inverio. L'immobile edificato nel 1980 ha forma rettangolare con il lato corto prospiciente la pubblica via composto da due piani, dove al piano terra sono ricavati i bagni e spogliatoi, deposito e ufficio oltre alla scala che conduce al piano superiore in cui sono ricavati ulteriori uffici e la casa del custodo, tulizzata anch'essa come uffici. In aderenza a tale edificio è stato costruito nel 2009 un nuovo fabbricato a due piani ad uso magazzino con montacarichi interno. Al piano terra i due edifici sono comunicanti a mezzo di portoni sezioni. Al piano primo di tale magazzino vi si accede a mezzo di una scala metallica posta sul retro. La struttura di tutto il complesso è in pilastri e travi di calcestruzzo prefabbricato con tamponamenti in mattoni intonacati per il capannone originale e in lastre prefabbricate per l'ampliamento. I serramenti del capannone artigianale sono con profili in metallo e vetri U glass, mentre per gli uffici/spogliatoi/bagni e abitazione custode i serramenti esterni sono un alluminio doppio vetro con avvolgibili in pvc. I serramenti esterni dell'edificio in ampliamento sono in alluminio taglio termico e doppio vetro.

La pavimentazione degli uffici ecc è in ceramia, mentre per i locali produttivi e in battuto di cemento.

E' presente l'impianto di riscaldamento a gas, con radiatori in alluminio negli spazi "abitativi" e con robor nel solo capannone. L'edificio in ampliamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

E' presente l'impianto di condizionamento in alcuni locali al piano primo realizzato con slip a parete e unità esterna.

L'intera struttura è dotata di impianto elettrico eseguito sottotraccia a 220V per la zona uffici ed a 380V per la zona produttiva.

La parte esterna è completamente pavimentata e recintata: nella zona antistante l'ingresso agli uffici e al magazzino con autobloccati, mentre le zone perimetrali al resto del complesso sono in cemento. Sono presente un cancello carraio un cancello pedonale posti su due lati diversi della proprietà.

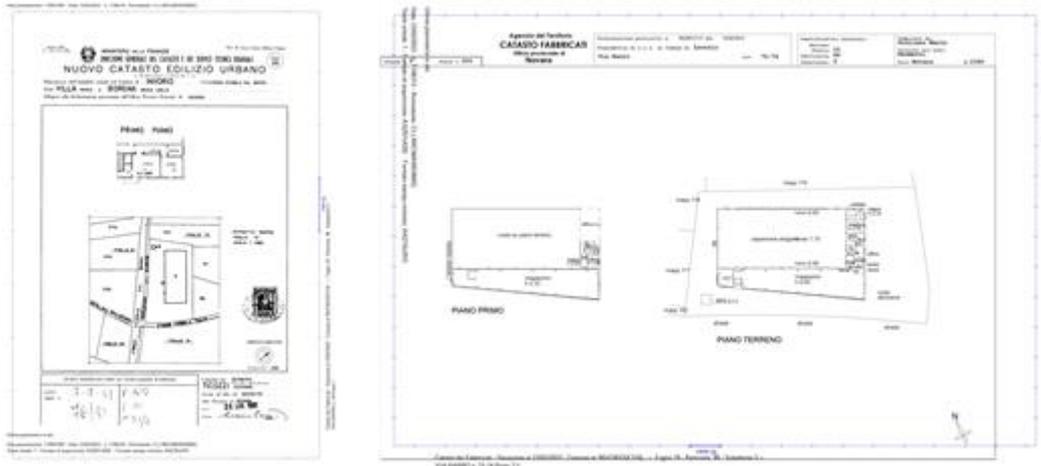
Nell'angolo nord-ovest della proprietà è presente la cabina di trasformazione dell'energia elettrica, accessibile solo dalla pubblica via.

## 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*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
capannone produttivo	1.645,00	x	100 %	=	1.645,00
uffici/abitazione custode/spogliati e bagni	185,00	x	100 %	=	185,00
area cortilizia pertinenziale	1.545,00	x	10 %	=	154,50
<b>Totale:</b>	<b>3.375,00</b>				<b>1.984,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare

Valore minimo: 242,00

Valore massimo: 405,00

Note: Valori riferiti ad capannoni produttivi adibiti ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo, siti in zona periferica del comune di Invorio

banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 495,00

Note: Valori riferiti ad capannoni industriali in normale stato di conservazione. Provincia: NOVARA Comune: INVORIO Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA RESIDENZIALE Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare nel suo insieme si presenta in buono stato manutentivo e di conservazione (necessita di opere di manutenzioni ordinaria) e in una zona industriale del comune facilmente raggiungibile, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 420,00.

A tale valore si è giunti eseguendo, prudenzialmente, la media tra i valori massimi sopra riportati a cui viene applicato un coefficiente correttivo al ribasso dato dall'età e dallo stato manutentivo pari allo 0.95.

Pertanto:

$$(380+495) : 2 = \text{€/mq } 437,50 \times 0,95 = \text{€/mq. } 415,62 \text{ arrotondato a €/mq. } 420,00$$

27

Tale valore

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.984,50	x	420,00	=	<b>833.490,00</b>
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 833.490,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 833.490,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, conservatoria dei registri immobiliari di Verbania, ufficio tecnico di Invorio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.984,50	0,00	833.490,00	833.490,00
				<b>833.490,00 €</b>	<b>833.490,00 €</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 125.023,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 708.466,50</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 708.466,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 708.466,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 29/2021

## LOTTO 3

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

**A capannone industriale** a BEURA-CARDEZZA via al Toce 20, della superficie commerciale di **11.808,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL)

Complesso immobiliare produttivo composto da capannoni tra loro collegati; tettoie esterne, casa custode, uffici, area pertinenziale pavimentata e recintata, e terreni a confine di cui alcuni a carattere edificabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 185 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1000498, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via al Toce 20, piano: T-S1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 185 sub 7 per due lati, e via al Toce su gli altri due lati  
abitazione del custode
- foglio 2 particella 185 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 44.400,00 Euro, indirizzo catastale: Via al Toce 20, piano: S1-T-1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: Rio Molinetto, e strada comunale (Via al Toce)  
capannone. Si evidenzia che tale mappale risulta accatastato anche al fg. 2 particella 232 sub 3
- foglio 2 particella 289 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 52 mq, indirizzo catastale: Via al Toce snc, piano: T, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
area urbana
- foglio 2 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe prato seminativo, superficie 3035, reddito agrario 11,76 €, reddito dominicale 7,62 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 298; rio Molinetto, mappale 125, mappale 291, confine comunale con comune di Domodossola  
terreno edificabile
- foglio 2 particella 125 (catasto terreni), partita 3176, qualita/classe bosco alto, superficie 520, deduzione A2F), reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 88, rio Molinette, mappale 310, mappale 293 e 291  
terreno edificabile
- foglio 2 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe retil stradal, superficie 7, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: Rio Molinetto; mappale 185 sub 7 su tre lati  
tale mappale si trova nell'area all'interno della recinzione del complesso immobiliare
- foglio 2 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 56, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 184; mappale 299; mappale 297; confine con Comune di Domodossola
- foglio 2 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 240, reddito agrario

- 0,93 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 296; mappale 300, mappale 298; confine con Comune di Domodossola
- foglio 2 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 2034, reddito agrario 7,88 €, reddito dominicale 5,61 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 297; mappale 301; rio Molinetto, mappale 88; confine con Comune di Domodossola  
terreno edificabile
  - foglio 2 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 370, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL
  - foglio 2 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 97, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 299; mappale 303; mappale 301; mappale 297
  - foglio 2 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 683, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 1,57 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 300; mappale 304; rio Molinetto; mappale 298  
terreno edificabile
  - foglio 2 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 104, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: strada vicinale; mappale 306; mappale 303;
  - foglio 2 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 242, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 302; mappale 306; mappale 304; mappale 300
  - foglio 2 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 784, reddito agrario 3,04 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 303; mappale 307; rio Molinetto, mappale 301  
terreno edificabile
  - foglio 2 particella 232 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Al Toce 20, piano: 1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998 ristrutturato nel 2014.

**B** terreno in fascia di rispetto a BEURA-CARDEZZA via al Toce 20, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL)  
Appezamento di terreno posto amargine del Rio Fieschi

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 187 (catasto terreni), partita 2899, qualita/classe FU D ACCERT, superficie 108, intestato a FRAMIVA SAS DI FRASCHINA G. E C., derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1987 (n. 385)  
Coerenze: mappale 208; mappale 183; Rio Fieschi; strada provinciale  
Si precisa che il bene è intestato a FRAMIVA SAS DI FRASCHINA G. E C. sede VARESE (VA); il codice fiscale 00369070032 risulta essere il medesimo di FRAMIVA METALLI SRL

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

---

---

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.916,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.368.260,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.249.847,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.249.847,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile 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: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/06/2012 a firma di Notaio Majoni Enrico ai nn. 14556/9114 di repertorio, iscritta il 14/06/2012 a Verbania ai nn. 6306/613, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro FRAMIVA METALLI - S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Durata ipoteca: € 1.500.000,00.

Le particelle inserite nell'atto sono state tutte soppresse nel 2014 a seguito dell'edificazione dell'ampliamento del complesso produttivo

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

sentenza di fallimento, stipulata il 08/04/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Busto Arsizio ai nn. 7036 di repertorio, trascritta il 04/04/2022 a Verbania ai nn. 3950/3141, a favore di Massa dei creditori del fallimento di Framiva Metalli srl, contro Framiva Metalli srl, derivante da Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

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

FRAMIVA METALLI SRL per la quota di 1/1, in forza di trasferimento sede sociale (dal 02/08/2018), con atto stipulato il 02/08/2018 a firma di Notaio Bima Caterina ai nn. 129085/32117 di repertorio, trascritto il 06/08/2018 a Verbania ai nn. 8417/6803

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione Edilizia Onerosa **N. 33/96** e successive varianti, intestata a FRAMIVA METALLI SRL, per lavori di ricostruzione con ampliamento capannone, rilasciata il 18/09/1996 con il n. 33/96 di protocollo

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia **N. 40/2001** e successive varianti, intestata a Fraschina Giovanni - FRAMIVA METALLI SRL, per lavori di ampliamento, presentata il 15/06/2001, rilasciata il 11/07/2001 con il n. 40/2001 di protocollo

Concessione per la trasformazione urbanistica ed edilizia **N. 5/2003**, intestata a Fraschina Giovanni - FRAMIVA METALLI SRL, per lavori di Nuovo capannone ad uso deposito, presentata il 01/03/2003, rilasciata il 12/03/2003 con il n. 5/2003 di protocollo

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia **N. 13/2003**, intestata a Fraschina Giovanni - FRAMIVA METALLI SRL, per lavori di ampliamento fabbricato artigianale, presentata il 14/08/2002, rilasciata il 12/06/2003 con il n. 13/2003 di protocollo

Permesso per trasformazione urbanistica ed edilizia **N. 12/2007** e successive varianti, intestata a Fraschina Giovanni - FRAMIVA METALLI SRL, per lavori di ampliamento capannone artigianale, presentata il 28/05/2007, rilasciata il 14/09/2007 con il n. 12/2007 di protocollo

Permesso per trasformazione urbanistica ed edilizia **N. 12/2011** e successive varianti, intestata a Fraschina Giovanni - FRAMIVA METALLI SRL, per lavori di ampliamento capannone artigianale, rilasciata il 13/09/2011 con il n. 12/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Richiesta di agibilità del 30/04/2015 prot. n. 792 - fine lavori del 08/04/2014

Concessione in sanatoria **N. 1311/1986**, per lavori di nuova costruzione abitazione prefabbricata in legno, presentata il 27/03/1986, rilasciata il 04/08/1988 con il n. 1311/1988 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione custode di cui al mappale 185 sub 2

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona IC 3A - aree produttive artigianali esistenti e di completamento art. 13.3° comma, punto a), b), c), d), f), L.R. 56/77 LOTTO DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 35: AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (I.C.) Trattasi di zone artigianali già totalmente urbanizzate su cui sono già ubicate aziende artigianali con lotti ancora disponibili per l'insediamento di altre attività produttive artigianali. In tali aree è consentito l'insediamento delle attività artigianali di tipo tradizionale. Il P.R.G. è attuato mediante intervento diretto (concessione singola). Nelle zone è concesso l'ampliamento della superficie coperta esistente di aziende artigianali fino al 50% dell'area di proprietà. Gli indici da rispettare negli interventi di ampliamento o di nuova edificazione sono i seguenti: RC - rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria con esclusione di tettoie pensiline ed androni. H - altezza massima 10.00 mt. salvo costruzioni eccezionali quali ad esempio strutture per serbatoi o silos e/o edifici che necessitano per esigenze produttive di altezze maggiori che potranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale. Dc - distanza dai confini la distanza dai confini è fissata in ml5.00; è ammessa l'edificazione a con fine in caso di intervento edilizio unitario su due o più lotti contigui, in questo caso è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio del lotto adiacente. Ds - distanza dalle strade la distanza dalle strade è fissata in ml 5.00. De - distanza tra gli edifici la distanza tra fabbricati esistenti su lotti diversi è fissata in ml. 10.00. Parcheggi privati ad uso pubblico ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata all'esterno o all'interno della recinzione, facilmente accessibile durante l'orario di esercizio dell'attività, complessivamente non inferiore a 15 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimento per attività artigianali ed industriali; 50 mq ogni 100 mq di superficie di pavimento per attività direzionali e commerciali; 5 mq ogni 90 mc residenziali. Superfici scoperte nel caso di insediamenti produttivi che utilizzano superfici scoperte dei lotti per deposito di materiali dovrà essere predisposta una barriera vegetale che impedisca la vista dall'esterno del lotto dei sopradescritti depositi di materiali. Il rilascio delle concessioni per l'edificazione e la realizzazione degli impianti è subordinato al rispetto delle norme igienico sanitarie, di sicurezza antincendio e di sicurezza per la salute dei lavoratori. Negli interventi di ampliamento o di nuovo insediamento, è ammessa la realizzazione di abitazione per il custode, o titolare, uffici, esposizioni, solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione sia superiore a mq 300 e non potrà superare i 150 mq di superficie utile massima. In sede di attuazione dell'area IC20A, a tutela delle aree residenziali limitrofe, è prescritta la messa in opera di opportuni accorgimenti necessari all'abbattimento delle polveri, dei rumori e delle emissioni in atmosfera. Per l'ampliamento della IC3A, "Framiva" si specifica che: - l'intervento sarà condizionato alla fase di screening di Valutazione di Incidenza Ecologica e che si esclude la possibilità di insediamento di attività classificate come a Rischio di Incidente Rilevante (normativa Seveso) D.Lgs n. 334/1999 s.m.i. art. n. 6,7, e 8.. - relativamente agli aspetti ecologici connessi con lo spostamento del Rio si chiede, in fase progettuale, di valutare gli effettivi impatti sull'area e sul corridoio ecologico individuando eventuali misure di mitigazione e compensazione ambientale da concordare con gli Enti competenti in materia. - in fase progettuale si dovrà: · prevedere spazi e opere per la mitigazione dell'impatto paesistico/ambientale; · realizzare aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore e inquinamento visivo); · tenere conto, nella realizzazione delle aree verdi, delle caratteristiche fisicoclimatiche dei luoghi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive idonee; · salvaguardare, dove possibile, gli alberi esistenti prevedendo anche spazi di vegetazione locale; · limitare l'impermeabilizzazione delle superfici; · favorire l'impiego di pavimentazioni drenanti; · ridurre al minimo l'effetto negativo conseguente all'impermeabilizzazione delle superfici prevedendo un sistema di regimazione, decantazione e

drenaggio in sito delle acque meteoriche; - favorire l'impiego, per la realizzazione di infrastrutture ed edifici, di materiali prevalentemente ecologici, riciclabili, non inquinanti e a basso impatto ambientale. Per l'ampliamento della IC11A, si specifica che in fase progettuale si dovrà: - prevedere spazi e opere per la mitigazione dell'impatto paesistico/ambientale; - realizzare aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore e inquinamento visivo); - tenere conto, nella realizzazione delle aree verdi, delle caratteristiche fisico-climatiche dei luoghi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive idonee; - salvaguardare, dove possibile, gli alberi esistenti prevedendo anche spazi di vegetazione locale; - limitare l'impermeabilizzazione delle superfici; - favorire l'impiego di pavimentazioni drenanti; - ridurre al minimo l'effetto negativo conseguente all'impermeabilizzazione delle superfici prevedendo un sistema di regimazione, decantazione e drenaggio in sito delle acque meteoriche; - favorire l'impiego, per la realizzazione di infrastrutture ed edifici, di materiali prevalentemente ecologici, riciclabili, non inquinanti e a basso impatto ambientale. Gli interventi dovranno soddisfare la dotazione minima delle aree a standard così come stabilito dall'art. della 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Nell'area IC3A, attualmente interferita dalla fascia di rispetto del Rio Molinetto ed individuata in classe di pericolosità geologica IIIa, in coerenza con quanto contenuto nell'Elab. GO19 – Relazione Geologico – tecnica, a seguito dello spostamento del Rio Molinetto, sarà da intendersi riclassificata così come graficamente indicato nel riquadro denominato “Classificazione intenti post-operam” contenuto nella Tavola I.a – Sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica e planimetria di PRGC (1:10000).. Il titolo è riferito solamente al mappali 125-88-298-301-304-185- sub 2- 232-289 Beura Cardezza

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BEURA-CARDEZZA VIA AL TOCE 20

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a BEURA-CARDEZZA via al Toce 20, della superficie commerciale di **11.808,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL)

Complesso immobiliare produttivo composto da capannoni tra loro collegati; tettoie esterne, casa custode, uffici, area pertinenziale pavimentata e recintata, e terreni a confine di cui alcuni a carattere

edificabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 185 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1000498, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via al Toce 20, piano: T-S1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 185 sub 7 per due lati, e via al Toce su gli altri due lati abitazione del custode
- foglio 2 particella 185 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 44.400,00 Euro, indirizzo catastale: Via al Toce 20, piano: S1-T-1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: Rio Molinetto, e strada comunale (Via al Toce)  
capannone. Si evidenzia che tale mappale risulta accatastato anche al fg. 2 particella 232 sub 3
- foglio 2 particella 289 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 52 mq, indirizzo catastale: Via al Toce snc, piano: T, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
area urbana
- foglio 2 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe prato seminativo, superficie 3035, reddito agrario 11,76 €, reddito dominicale 7,62 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 298; rio Molinetto, mappale 125, mappale 291, confine comunale con comune di Domodossola  
terreno edificabile
- foglio 2 particella 125 (catasto terreni), partita 3176, qualita/classe bosco alto, superficie 520, deduzione A2F), reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 88, rio Molinette, mappale 310, mappale 293 e 291  
terreno edificabile
- foglio 2 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe retil stradal, superficie 7, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: Rio Molinetto; mappale 185 sub 7 su tre lati  
tale mappale si trova nell'area all'interno della recinzione del complesso immobiliare
- foglio 2 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 56, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 184; mappale 299; mappale 297; confine con Comune di Domodossola
- foglio 2 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 240, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 296; mappale 300, mappale 298; confine con Comune di Domodossola
- foglio 2 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 2034, reddito agrario 7,88 €, reddito dominicale 5,61 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 297; mappale 301; rio Molinetto, mappale 88; confine con Comune di Domodossola  
terreno edificabile
- foglio 2 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 370, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL
- foglio 2 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 97, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 299; mappale 303; mappale 301; mappale 297
- foglio 2 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 683, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 1,57 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL

Coerenze: mappale 300; mappale 304; rio Molinetto; mappale 298 terreno edificabile

- foglio 2 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 104, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: strada vicinale; mappale 306; mappale 303;
- foglio 2 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 242, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 302; mappale 306; mappale 304; mappale 300
- foglio 2 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 784, reddito agrario 3,04 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a FRAMIVA METALLI SRL  
Coerenze: mappale 303; mappale 307; rio Molinetto, mappale 301 terreno edificabile
- foglio 2 particella 232 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Al Toce 20, piano: 1, intestato a FRAMIVA METALLI SRL

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998 ristrutturato nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Domodossola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:

nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un complesso immobiliare a carattere produttivo di ampie dimensioni, posto nella zona periferica del comune di Beura, e non è raggiungibile direttamente dalle vie di comunicazioni principali della zona che sono la Strada Statale E62 e lo scalo ferroviario di Domo.

Esso è composto da da più corpi di fabbrica collegati tra loro aventi altezze e dimensioni diverse, ed adificati e/o ampliati in epoche diverse come si può dedurre dall'elenco delle pratiche edilizie già elencate.

Tutti i capannoni hanno la struttura portante in c.a. prefabbricato composta da pilastri e travi, pavimentazione in cemento industriale e tamponamenti esterni in lastre di cls prefabbricato con graniglia a vista.

Le tramezzature interne sono in laterizio rasato al civile. I serramenti esterni sono prevalentemente in alluminio.

All'ingresso principale, posto su Via al Toce, è posto trasversalmente rispetto allo sviluppo prevalente dei capannoni il blocco rettangolare che ospita il blocco uffici che si sviluppa su due piani. Questo blocco ha facciata continua in alluminio e vetro, pavimento in gress e scala autoportante in metallo e pedate in legno.

L'area esterna risulta pavimentata con blocchetti di cls e completamente recintata. L'ingresso principale è posto su Via al Toce, con cancella carraio e pedonale entrambe elettrificati. In prossimità dell'ingresso principale è collocata in corpo staccato la casa del custode: essa risulta essere un edificio prefabbricato in legno composta da soggiorno, cucina due camera da letto, un bagno e un locale ripostiglio con ingresso separato. Le pareti interne dell'intero fabbricato sono in listelli di legno, con pavimento in gress, porte interne in legno, e serramenti in legno con persiane a battente. L'immobile presenta anche un piano interrato accessibile dall'esterno adibito a cantina. La casa del custode ha un suo ingresso pedonale riservato, proto su Via al Toce, ed è completamente recintata.

Fanno parte dell'intero lotto qui identificato, anche i terreni confinanti con il complesso. Alcuni di questi terreni risultano essere edificabili; infatti erano interessati da un procedimento edilizio n. 634/Suap art. 7 DPR 160/2010, che prevedeva l'edificazione di un nuovo capannone in corpo staccato di circa 5000 mq. Tale intervento coinvolgeva anche alcuni terreni di proprietà della FRAMIVA METALLI SRL posti nel come di Domodossola a confine con il comune di Beura.

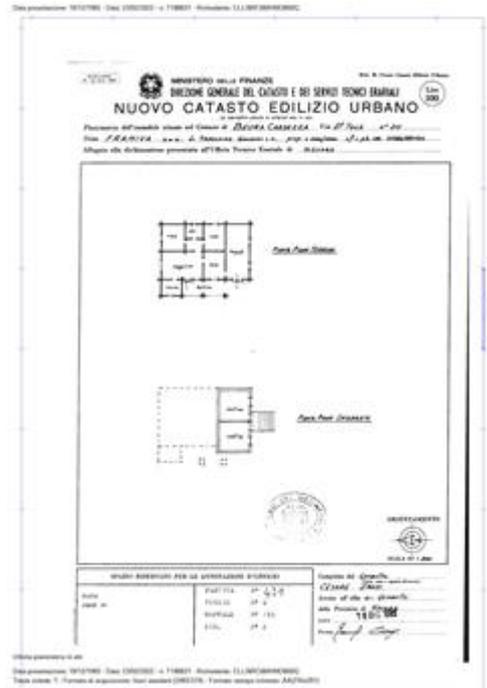
#### CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
casa custode	80,15	x	100 %	=	80,15
capannoni produttivi	8.450,00	x	100 %	=	8.450,00
uffici	143,00	x	100 %	=	143,00
tettoie	1.045,00	x	30 %	=	313,50
area esterna pertinenziale	6.500,00	x	10 %	=	650,00

terreni edificabili	7.056,00	x	30 %	=	2.116,80
terreni non edificabili	1.109,00	x	5 %	=	55,45
<b>Totale:</b>	<b>24.383,15</b>				<b>11.808,90</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 350,00

Note: Valori riferiti a laboratori in Normale stato di conservazione. Provincia: VERBANIA Comune: BEURA CARDEZZA Fascia/zona: Periferica/CARDEZZA Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Produttiva

borsino immobiliare

Valore minimo: 142,00

Valore massimo: 303,00

Note: Valori riferiti a capannoni produttivi siti in Baura Cardezza Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si evidenzia che per determinare il valore di mercato dei terreni, edificabili e non, è stato utilizzato un coefficiente correttivo della superficie catastale. Tali coefficienti sono stati determinati in base al valore di mercato al metroquadrato che è stato attribuito ai fabbricati. Il tutto al fine di determinare il più corretto valore di mercato dell'intero lotto.

Poichè l'unità immobiliare nel suo insieme si presenta in buono stato manutentivo e di conservazione (necessita di opere di manutenzioni ordinaria), sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 200,00. Tale valore tiene conto del fatto che l'immobile risulta essere ubicato in una zona che non presenta collegamenti a grandi arterie stradali e/o ferroviarie.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.808,90 x 200,00 = **2.361.780,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.361.780,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.361.780,00**

BENI IN BEURA-CARDEZZA VIA AL TOCE 20

## TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno in fascia di rispetto** a BEURA-CARDEZZA via al Toce 20, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL)

Appezamento di terreno posto amargine del Rio Fieschi

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 187 (catasto terreni), partita 2899, qualita/classe FU D ACCERT, superficie 108, intestato a FRAMIVA SAS DI FRASCHINA G. E C., derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1987 (n. 385)

Coerenze: mappale 208; mappale 183; Rio Fieschi; strada provinciale

Si precisa che il bene è intestato a FRAMIVA SAS DI FRASCHINA G. E C. sede VARESE (VA); il codice fiscale 00369070032 risulta essere il medesimo di FRAMIVA METALLI SRL

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Domodossola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appezzamento di terreno di forma rettangolare e a giacitura piana, posto a confine con il Rio Fieschi nella zona nord periferica del comune di Beura Cardezza.

A tale bene si accede direttamente da dalla strada provinciale Statale del Sempione, SS 33.

Secondo il PGRC vigente del Comune di Beura Cardezza ricade in zona *IC 1A - aree produttive artigianali esistenti e di completamento*, ma risulta essere anche compreso nella fascia di rispetto dei fiumi

## ARTICOLO 22: FASCE DI RISPETTO DAI CORSID'ACQUA

Nelle aree comprese in dette fasce è vietata ogni nuova edificazione, sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali o ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e ove occorra, parcheggi pubblici. Si fa comunque riferimento all' Art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Le fasce di rispetto indicate negli elaborati geologico tecnici sono da considerarsi prevalenti rispetto a quelle indicate sulle tavole di piano dell' uso del suolo nel caso in cui vi fosse discordanza.

A completamento ed integrazione del presente articolo si richiamano i contenuti esposti nell' articolo delle presenti norme relativo alla normativa geologico tecnica, i quali hanno valore prevalente e prescrittivo.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno	108,00	x	100 %	=	108,00
<b>Totale:</b>	<b>108,00</b>				<b>108,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come illustrato sopra, il terreno è inserito in una zona industriale di completamento quindi ha un suo valore venale dato dalla possibilità di cedere il diritto volumetrico a terzi, in quanto essendo all'interno della fascia di rispetto del Rio Fiaschi non è possibile edificabile direttamente, come si evidenzia dagli estratti del PRGC vigenti.

Il valore di tale bene è quindi subordinato all'eventuale acquisto da parte della proprietà confinante, inclusa nella zona IC1A già sopra identificata.

Pertanto il valore al mq di tale terreno, in via prudenziale, risulta essere di €/mq. 60,00

## SI PRECISA CHE TALE TERRENO PUO' ESSERE VENDUTO SEPARATAMENTE DALL'IMMOBILE DI CUI AL CORPO A.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,00	x	60,00	=	<b>6.480,00</b>
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 6.480,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 6.480,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Verbania, ufficio tecnico di Beura Cardezza, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari; Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	11.808,90	0,00	2.361.780,00	2.361.780,00
B	terreno in fascia di rispetto	108,00	0,00	6.480,00	6.480,00
				<b>2.368.260,00 €</b>	<b>2.368.260,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**Si evidenzia che il corpo B della presente relazione di stima, e precisamente il terreno ricadente in fascia di rispetto, può essere posto in vendita autonomamente rispetto all'intero lotto.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.368.260,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 118.413,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.249.847,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.249.847,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 29/2021

## LOTTO 4

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

**A** in parte terreno agricolo e in parte terreno indus a DOMODOSSOLA, della superficie commerciale di **2.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL) lotto di terreni in parte a destinazione industriale, e in parte a destinazione agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 54 (catasto terreni), partita 6918, qualita/classe prato 2, superficie 560, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato aFRAMIVA METALLI SRL, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2018 Pubblico ufficiale BIMA Sede ANTRONA SCHIERANCO (VB) Repertorio n. 129085 - ESITO M.U.6803/2018 Voltura n. 4335.1/2018 - Pratica n. VB0044602 in atti dal 27/08/2018  
Coerenze: mappale 217; terreni di cui al comune di Beura Cardezza; mappale 213 edificabile
- foglio 75 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig 2, superficie 1912, reddito agrario 11,85 €, reddito dominicale 10,55 €, intestato aFRAMIVA METALLI SRL, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2018 Pubblico ufficiale BIMA Sede ANTRONA SCHIERANCO (VB) Repertorio n. 129085 - ESITO M.U.6803/2018 Voltura n. 4335.1/2018 - Pratica n. VB0044602 in atti dal 27/08/2018  
Coerenze: mappale 218; terreni di cui al comune di Beura Cardezza; mappale 54; mappale 210 terreno edificabile
- foglio 75 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig 2, superficie 300, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato aFRAMIVA METALLI SRL, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2018 Pubblico ufficiale BIMA Sede ANTRONA SCHIERANCO (VB) Repertorio n. 129085 - ESITO M.U.6803/2018 Voltura n. 4335.1/2018 - Pratica n. VB0044602 in atti dal 27/08/2018  
Coerenze: mappale 219; terreni di cui al comune di Beura Cardezza; mappale 217; mappale 211
- foglio 75 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig 2, superficie 108, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato aFRAMIVA METALLI SRL, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2018 Pubblico ufficiale BIMA Sede ANTRONA SCHIERANCO (VB) Repertorio n. 129085 - ESITO M.U.6803/2018 Voltura n. 4335.1/2018 - Pratica n. VB0044602 in atti dal 27/08/2018  
Coerenze: mappale 89; terreni di cui al comune di Beura Cardezza; mappale 218; mappale 212

Presenta una forma regolare, un'orografia pianura, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.880,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.800,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.360,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.360,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile 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: *Nessuno.*

**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 di fallimento, stipulata il 08/04/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Busto Arsizio ai nn. 7036 di repertorio, trascritta il 04/04/2022 a Verbania ai nn. 3950/3141, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI FRAMIVA METALLI SRL, contro FRAMIVA METALLI SRL, derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

FRAMIVA METALLI SRL per la quota di 1/1, in forza di Trasferimento sede sociale (dal 02/08/2018), con atto stipulato il 02/08/2018 a firma di Notaio Bima Caterina ai nn. 129085/32117 di repertorio, trascritto il 16/05/2022 a Verbania ai nn. 8417/6803

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

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

Permesso di costruire N. **161/2014**, intestata a FRAMIVA METALLI SRL, per lavori di Modifica tracciato Rio Molinetto nei comuni di Baura Cardezza e Domodossola e riordino della viabilità rurale per ampliamento zona insediamenti produttivi "IC3A" in comune di Beura Cardezza, rilasciata il 16/05/2022 con il n. 05/08/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 54 e 217.

Tale provvedimento edilizio è decaduto poichè non sono stati eseguiti i lavori

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E3 - aree per usi agricoli: aree produttive agricole, E3, colture agricole, floricole, frutticole - Art.3.6.3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.6.3. - Aree produttive agricole 1) Oggetto dell'area: Parti del territorio agrario che il Piano individua nel modo seguente: E1 - terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, nonché per aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili; E2 - aree destinate all'allevamento del bestiame secondo i modi della zootecnia tradizionale; E3 - colture agricole o floricole o frutticole (legnose specializzate) esistenti all'aperto o in serra e nuovi terreni adibiti a tale uso individuati dal Piano; E4 - incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti. 2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse per le aree E1, E2, E3, E4: - destinazioni proprie: • le destinazioni spontanee in atto per le aree E1, E2, E3, E4; • pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali per le aree E2, E4; • seminativi a prati, attrezzature agricole per le aree E1, E3; • colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate) all'aperto e attrezzature d'uso per l'area E3; • frutteti razionali a densità di impianto normale per l'area E3; - destinazioni ammesse: • le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del Piano; 75 • abitazioni non rurali tramite il riuso di edifici esistenti; • le attività già insediate, comprese le attività non residenziali in essere alla data di adozione del Piano; • l'insediamento di edifici attinenti alle attività florovivaistiche soltanto nelle aree E1, E3. • le attrezzature all'aperto per l'esercizio dell'attività di equitazione sportiva e amatoriale (es. maneggio) 3) Tipi di intervento: - MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, AS, MD, per gli edifici esistenti; - Nuova

costruzione di attrezzature agricole (NCp); - Nuova costruzione di abitazioni rurali esclusivamente per i soggetti di cui al terzo comma, lettera a), b), c), dell'art. 25 della L.R. n. 56/77; - Gli edifici esistenti e relative aree di pertinenza, già utilizzati alla data di adozione del Progetto Definitivo di P.R.G. per usi residenziali non collegati alle attività produttive agricole, potranno essere equiparati, e quindi recepire la normativa afferente, agli edifici dei "Nuclei isolati in territorio extraurbano" di cui all'art. 3.2.7. delle presenti Norme. Gli interventi ammissibili di ristrutturazione e ampliamento dovranno osservare criteri di corretto inserimento ambientale e conservazione delle caratteristiche tipologiche documentarie eventualmente presenti nell'organismo edilizio. Gli edifici di cui al presente alinea, posti a quota superiore a mt. 500 s.l.m., potranno essere equiparati, e quindi recepire la normativa afferente, agli edifici dei "Nuclei isolati in territorio montano da recuperare e ampliare", di cui all'art. 3.2.8. delle N.T.A..

4) Modalità di intervento: - concessione edilizia semplice L; n. 10/1977, art. 3; - concessione gratuita L. n. 10/1977, art. 9; - autorizzazione L. n. 457/1978, art. 48 e art. 56.

5) Parametri per le attrezzature agricole nelle aree E1, E2, E3, E4: - RC: 10%, computando tutti i fondi, anche non contigui, asserviti all'intervento; - dc: distanza dai confini = 5,00 ml.; - H: altezza massima = 7,00 ml.; salvo attrezzature tecnologiche quali silos, serbatoi, ecc. con necessità di maggiori altezze; - distanza della stalla da ogni più vicino edificio residenziale non agricolo (così come individuato dal P.R.G.) = ml. 300 per allevamento di suini, e ml. 150 per ogni altro animale da cortile.

6) Parametri per le attrezzature florovivaistiche nelle aree E1 e E3: - per le serre e le attrezzature rimovibili: • H: altezza massima al colmo = 5,00 ml.; • dc: distanza dai confini = 3,00 ml.; - gli edifici di esposizione rientrano nel RC di cui al precedente punto 5).

7) Parametri per le abitazioni rurali: - IF: indice di densità fondiaria - E1: 0,02mc/mq; - E2: 0,01 mc/mq; - E3: 0,03 mc/mq; - E4: 0,001 mc/mq; - dc: distanza dai confini = 5,00 ml.; - H: altezza massima = 8,50 - il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

8) Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extraagricoli o abbandonati: E' prevista la seguente casistica, comunque nel rispetto della L. R. n. 9 del 08/05/2003: a) edifici produttivi a destinazione artigianale o terziaria: la destinazione d'uso in atto è confermata, purché si tratti di edifici regolarmente autorizzati o dotati di agibilità o accatastati; su tali edifici, se utilizzati alla data di adozione del P.R.G.C., sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DR, DS, AS, non superiore al 20% della superficie utile netta esistente; se non utilizzati è ammessa esclusivamente la modifica di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni d'uso delle singole aree agricole, successivamente saranno ammissibili gli interventi in esse previsti; b) edifici residenziali non rurali utilizzati o non utilizzati: valgono le norme di cui al precedente comma 3), ultimo alinea; c) edifici rurali abbandonati sparsi: è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo. Possono essere trasformati in residenza temporanea (seconda casa) solamente quelli accatastati o regolarmente autorizzati. In questo caso è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso e sono ammessi gli interventi di MO, RC1, RC2, RE, che non comportino aumento delle superfici utili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento liscio, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale; copertura in lastre di pietra tradizionale. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura. L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 70%. Sono escluse le gronde sporgenti oltre 30 cm, a meno che vengano rigorosamente rispettate le tipologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi; taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi a sesto ribassato se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali; i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammessi esclusivamente antoni; le ringhiere esterne dovranno essere in legno o

ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea; le scale esterne dovranno essere in pietra o in legno. Sono escluse le scale in ferro. d) edifici diroccati: è sempre ammesso il loro recupero secondo le forme, i materiali e le tecniche costruttive originarie o conformi alla tradizione locale, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui al punto precedente e della L. R. n. 9 del 08/05/2003, anche per destinazioni d'uso di residenza temporanea. Qualora non fosse possibile comprovare in modo univoco la consistenza volumetrica e la forma originarie si potrà ricostruire l'edificio con un solo piano fuori terra, nel rispetto dell'impronta planimetrica risultante dal catasto.. Il titolo è riferito solamente al mappali 218 e 219

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PROD\_ES - aree per usi produttivi industriali ed artigianali, aree con impianti esistenti - Art.3.3.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.3.1. - Aree con impianti esistenti 1) Oggetto dell'area: - parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione. 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto: - destinazioni proprie, estese su non meno del 60% della S.L.P.: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti, uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) delle dimensioni più avanti specificate; - destinazioni ammesse, estese su non più del 40% della S.L.P.: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, spazi di esposizione e vendita di prodotti direttamente connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto - destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'Ufficiale Sanitario, dovrà essere richiesta, tramite apposita ordinanza del Sindaco emessa entro un mese dalla data di presentazione della succitata relazione, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia entro limiti di tempo congrui; scaduto il periodo di tempo prefisso e ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano attuate in misura non adeguata, l'impianto viene classificato quale "Impianto in sede impropria" ai sensi dell'art. 26, primo comma, sub e) della Legge Regionale n. 56/77. 3) Tipi di intervento ammessi: - MO, MS, RC, RE1, RE2, AS, D, DR, RU, SE, NCp, nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (o per chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi). La suddetta abitazione, qualora non più utilizzata dal titolare o dal custode, sarà soggetta unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS), ristrutturazione edilizia del tipo RE1, demolizione senza ricostruzione (D). 4) Modalità di intervento: - concessione semplice L. n. 10/77 art. 3; - P.E.C. o S.U.E. in caso di interventi che prevedano frazionamenti con formazione di nuove Unità Locali, o nei casi di RU; 5) Parametri: - In carenza di normativa si applicano le norme del Codice Civile; - H: altezza massima fuori terra = 12,00 mt o pari all'esistente, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico; - RC: rapporto di copertura massima = 60% di SF; - dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., in caso di convenzionamento, con atto registrato e trascritto, tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a 5,00 ml; 54 - ds: distanza minima dal ciglio stradale = mt. 6,00 salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano. E' consentito comunque mantenere l'allineamento di edifici preesistenti per le nuove edificazioni fronte strada. - standards urbanistici: - per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali: • la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune; • per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un

massimo del 25% della superficie fondiaria; • le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune. • Quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari; • A recepimento del Provvedimento di Verifica dell'Autorità Competente alla VAS ex art. 12 DLgs 152/2006 e smi - Determinazione Dirigenziale n. 849 del 21/08/2015 - limitatamente all'area sita nel territorio comunale di Domodossola identificata al C.T. F. 75 mappali 54 e 52 in parte, collegata dell'attività artigianale/produttiva denominata Framiva Metalli S.r.l. insediata sul territorio del Comune di Beura Cardezza, deve essere garantita una funzione di corridoio ecologico lungo il lato dell'area adiacente al Sito Rete Natura 2000 Fiume Toce piantumando essenze arboree ed arbustive autoctone adeguate, allo scopo di mitigare i potenziali impatti. A tal riguardo, il progetto municipale redatto ai fini dell'acquisizione del titolo abilitativo edilizio dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 43 della l.r. 19/2009 e contenere adeguate misure di mitigazione connesse alla presenza nelle aree limitrofe, di siti appartenenti alle aree di Rete Natura 2000, in coerenza con la prescrizione di cui sopra. - per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari, ammessi dal Piano, e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico: • la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso; • per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività; • le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza; • la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione; • le attività terziarie, commerciali e direzionali, dichiarate dal Piano compatibili con il tessuto residenziale, esistenti, o in previsione nella normativa specifica dell'area residenziale, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici. • Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locale la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq; la superficie netta utile dell'abitazione non può comunque superare i 150 mq; 55 • per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo, e non asserviti all'impianto produttivo, valgono le norme dettate per gli edifici in tessuto saturo di cui all'art. 3.2.4.; • recinzioni: le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e potranno essere di tipo chiuso lungo gli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00, o in linea con la recinzione in caso di cancelli con dispositivo elettronico per comando a distanza.. Il titolo è riferito solamente al mappali 54 e 217

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN DOMODOSSOLA  
**IN PARTE TERRENO AGRICOLO E IN PARTE TERRENO  
INDUS**  
DI CUI AL PUNTO A

**in parte terreno agricolo e in parte terreno indus** a DOMODOSSOLA, della superficie commerciale di **2.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRAMIVA METALLI SRL) lotto di terreni in parte a destinazione industriale, e in parte a destinazione agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 54 (catasto terreni), partita 6918, qualita/classe prato 2, superficie 560, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato aFRAMIVA METALLI SRL, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2018 Pubblico ufficiale BIMA Sede ANTRONA SCHIERANCO (VB) Repertorio n. 129085 - ESITO M.U.6803/2018 Voltura n. 4335.1/2018 - Pratica n. VB0044602 in atti dal 27/08/2018  
Coerenze: mappale 217; terreni di cui al comune di Beura Cardezza; mappale 213 edificabile
- foglio 75 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig 2, superficie 1912, reddito agrario 11,85 €, reddito dominicale 10,55 €, intestato aFRAMIVA METALLI SRL, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2018 Pubblico ufficiale BIMA Sede ANTRONA SCHIERANCO (VB) Repertorio n. 129085 - ESITO M.U.6803/2018 Voltura n. 4335.1/2018 - Pratica n. VB0044602 in atti dal 27/08/2018  
Coerenze: mappale 218; terreni di cui al comune di Beura Cardezza; mappale 54; mappale 210 terreno edificabile
- foglio 75 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig 2, superficie 300, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato aFRAMIVA METALLI SRL, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2018 Pubblico ufficiale BIMA Sede ANTRONA SCHIERANCO (VB) Repertorio n. 129085 - ESITO M.U.6803/2018 Voltura n. 4335.1/2018 - Pratica n. VB0044602 in atti dal 27/08/2018  
Coerenze: mappale 219; terreni di cui al comune di Beura Cardezza; mappale 217; mappale 211
- foglio 75 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig 2, superficie 108, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato aFRAMIVA METALLI SRL, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2018 Pubblico ufficiale BIMA Sede ANTRONA SCHIERANCO (VB) Repertorio n. 129085 - ESITO M.U.6803/2018 Voltura n. 4335.1/2018 - Pratica n. VB0044602 in atti dal 27/08/2018  
Coerenze: mappale 89; terreni di cui al comune di Beura Cardezza; mappale 218; mappale 212

Presenta una forma regolare, un'orografia pianura, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni a giacitura pianeggianti e serviti da una strada non asfaltata che costeggia la ferrovia. Tali terreni risultano a confine con il comune di Beura Cardezza, e sono in proseguimento al lotto di terreni identificati nel LOTTO 3 della presente relazione di stima.

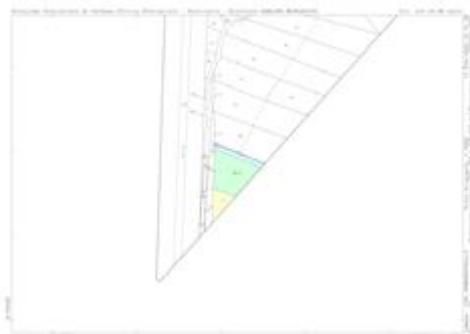
Attualmente i terreni risultano incolti.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 218	300,00	x	100 %	=	300,00
mappale 217	1.912,00	x	100 %	=	1.912,00
mappale 54	560,00	x	100 %	=	560,00
mappale 219	108,00	x	100 %	=	108,00
<b>Totale:</b>	<b>2.880,00</b>				<b>2.880,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè tale lotto di terreni, di piccole dimensioni, **risultano avere un valore venale solo se venduti**

**assieme al LOTTO 3**, e poichè non hanno caratteristiche tali da consentire una edificazione indipendente al complesso produttivo di Beura Cardezza, si ritiene che il valore di mercato sia di €/mq. 10,00.

Tale importo risulta essere inferiore del 50% a quanto quantificato nel LOTTO 3 per l'area pertinenziale al compendio produttivo, che è quantificato in €/mq .20,00. Ciò è dovuto al fatto che tali terreni attualmente non sono ancora stati interessati da opere edilizie, di pavimentazione e di creazione di sottoservizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.880,00 x 10,00 = **28.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Premesso che:**

- la giacitura dei terreni è a confine e in proseguimenti con i terreni del LOTTO 3 identificato nella presente relazione di stima;
- i mappali 54 e 217 risultano essere stati interessati di pratiche edilizie atte ad assicurare l'amplamento del complesso immobiliare di cui al LOTTO 3;
- i mappali 54 e 217, pur essendo inseriti in un contesto prettamente agricolo del comune di Domodossola, hanno destinazione urbanistica come "aree per usi produttivi industriali ed artigianali, aree con impianti esistenti", e l'impianto esistente di riferimento risulta appunto il LOTTO 3;

**tutto ciò premesso si ritiene che la vendita di tale LOTTO 4 deve essere effettuata insieme al LOTTO 3.**

**Si evidenzia che lo scrivente CTU ha provveduto a creare un nuovo lotto, solo perchè i presenti terreni sono ubicati in un comune diverso da quello identificato al LOTTO 3.**

Assumeremo nel nostro caso specifico il criterio del "Valore di Mercato", il quale tratta l'analisi di beni similari in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita.

Questo metodo, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il più probabile valore, è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.

Più precisamente il metodo con cui verrà valutato è quello comparativo sintetico che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore riguardano: la giacitura, che risulta buona in quanto pianeggiante; l'ubicazione che risulta essere buona poiché in prossimità del centro abitato; l'ampiezza che risulta sufficientemente prossima a quella media della zona; le caratteristiche del Comune e della Zona e delle norme di PGT vigente, e la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta nel momento in cui si opera tale stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Verbania, ufficio tecnico di Domodossola

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	in parte terreno agricolo e	2.880,00	0,00	28.800,00	28.800,00
	in parte terreno indus				
				<b>28.800,00 €</b>	<b>28.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.800,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.440,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.360,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.360,00**

data 22/12/2023

il tecnico incaricato  
Enrica Calloni