

**Tribunale di NOVARA**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Perizia di stima dei beni immobili**  
**del fallimento della società** [REDACTED]  
**di** [REDACTED] **e C.**  
**con sede in Sillavengo**

**Procedura n° 01/2017**

**Giudice Delegato Dott.ssa Simona Delle Site**

**PREMESSO:**

- **che** con sentenza n. 01/2017 del 18/01/2017, il Tribunale di Novara, Sezione Fallimentare ha emesso sentenza di fallimento della soc. [REDACTED] [REDACTED] **e C.**”, nella persona del legale rappresentante, con sede legale in SILLAVENGO- via Nazario Sauro n. 52, avente ad oggetto sociale *“FABBRICAZIONE DI SEMI LAVORATI DI MATERIE PLASTICHE; FABBRICAZIONE DI IMBALLAGGI IN MATERIE PLASTICHE; RICICLAGGIO DI MATERIE PLASTICHE PER LA PRODUZIONE DI MATERIE PRIME PLASTICHE, RESINE SINTETICHE; COMMERCIO ALL’INGROSSO DI MATERIE PRIME PLASTICHE E RESINE SINTETICHE”*. *ESSA POTRÀ ATTUARE ACCORDI, SOTTOSCRIVERE CONVENZIONI CON ENTI PUBBLICI E PRIVATI AI FINI DELLO SVILUPPO DELLE PREDETTE ATTIVITÀ. LA SOCIETÀ, INOLTRE, POTRÀ COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI, COMMERCIALI, FINANZIARIE (NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO), MOBILIARI ED IMMOBILIARI CHE SONO RITENUTE NECESSARIE ED UTI-*

*LI, IN VIA STRUMENTALE, PER L'ESPLICAZIONE DELLO SCOPO SOCIALE E COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE AFFERENTI LO SCOPO SOCIALE. LA SOCIETÀ POTRÀ ALTRESÌ ASSUMERE INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI, MA NON AI FINI DEL LORO COLLOCAMENTO, IN ALTRE SOCIETÀ OD IMPRESE AVENTI OGGETTO ANALOGO, AFFINE E/O CONNESSO AL PROPRIO OD ANCHE CON OGGETTO DIVERSO DAL PROPRIO, SIA IN ITALIA CHE ALL'ESTERO. LA SOCIETÀ SI INIBISCE ESPRESSAMENTE LE SEGUENTI ATTIVITÀ: LA SOLLECITAZIONE DEL PUBBLICO RISPARMIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE 7 GIUGNO 1974 N. 216 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI; L'ESERCIZIO NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO DELLE ATTIVITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 4, COMMA 2, DELLA LEGGE 5 LUGLIO 1991 N. 197 E DI CUI ALL'ARTICOLO 1 DELLA LEGGE 2 GENNAIO 1991 N. 1; L'EROGAZIONE DEL CREDITO AL CONSUMO NEPPURE NELL'AMBITO DEI PROPRI SOCI, ANCHE SECONDO LE DISPOSIZIONI IMPARTITE DAL MINISTERO DEL TESORO TRAMITE COMUNICATI PUBBLICATI SULLA GAZZETTA UFFICIALE; IL TUTTO ANCHE ALLA LUCE DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, E DI OGNI ALTRA DISPOSIZIONE IN MATERIA. ” (C.F. e P.IVA [REDACTED]), con nomina a Giudice Delegato il **Dott. Dott.ssa Simona Delle Site** ed il Curatore del **Rag. Lorenza Airoidi** con studio in NOVARA – Via Mario Greppi n° 2 – telefono n° 0321-611.064 - telefax n° 0321.610.176 - e-mail: [l.airoidi@airoidicollodel.com](mailto:l.airoidi@airoidicollodel.com) ;*

- **che** lo scrivente, **geom. Ezio Roncaglione**, con studio in Novara, viale Giovanni XXIII n.78/A - tel. 334.6206083 - fax. 0321.877547 – e-mail: [eroncaglione@libero.it](mailto:eroncaglione@libero.it) , pec: [ezio.roncaglione@geopec.it](mailto:ezio.roncaglione@geopec.it), iscritto al Collegio dei Geometri di Novara e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del

Giudice, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili elencati nella premessa della presente perizia di stima;

- **che** nel Fallimento in oggetto sono caduti beni immobili di proprietà della società fallita nonché dei soci illimitatamente responsabili;

- **che** i beni immobili sono ubicati nei Comuni di:

SILLAVENGO (NO), in via Nazario Sauro n. 66; e in vicolo Cantalupo n. 1.

CARPIGNANO SESIA (NO), in via Torino n.25.

BUGUGGIATE (VA), via Erbamolle n. 69.

GAZZADA SCHIANNO (VA), via Italia Libera n.64, 66.

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatorie dei Registri Immobiliari di NOVARA e di VARESE, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto di NOVARA e di VARESE per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici dei Comuni di CARPIGNANO SESIA, SILLAVENGO, BUGUGGIATE E GAZZADA SCHIANNO per la verifica degli atti amministrativi inerenti ai beni caduti nel Fallimento (Piano regolatore, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

*A) predisponga il Perito una relazione peritale attenendosi a quanto previsto dall'art. 173-bis, comma 1, disp. att. c.p.c., integrata con le indicazioni di cui ai punti seguenti:*

- 1. nel descrivere gli immobili, indichi le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico,*

- scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
2. *evidenzi:*
    - 2.1 - *situazioni di pericolo e/o necessità di urgente manutenzione degli immobili, anche in relazione all'eventuale presenza di rifiuti;*
    - 2.2 - *eventuali difformità edilizie e catastali indicando, se del caso, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e fornendo un preventivo di spesa;*
  3. *dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro individuazione o formazione;*
  4. *dica, nel caso in cui l'immobile sia di competenza della procedura solo pro quota, se esso sia divisibile in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. nonché dall'art. 181 disp. att. c.p.c., procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero compendio ed esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità; fornisca, in ogni caso, la valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*
  5. *fornisca inoltre le seguenti informazioni per l'acquirente, in ipotesi di immobile sito in contesto condominiale: - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; - eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;- eventuali cause in cui sia parte il condominio;*
  6. *alleghi alla relazione:*
    - 6.1 - *documentazione fotografica interna ed esterna dei beni stimati e di tutti gli ambienti;*
    - 6.2 - *la planimetria e/o estratto di mappa catastale del bene (da cui si evincano i confini); la visura storica catastale attuale; estremi e/o copia della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria e, in generale, dei titoli abilitativi e di agibilità; estremi e/o copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione, nonché ogni eventuale documentazione ritenuta utile alla vendita;*
    - 6.3 - *visure di ispezione ipotecaria effettuate a supporto della propria relazione;*
  7. *determini il valore del compendio immobiliare con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima adottato, citando le fonti informative a cui ha fatto riferimento, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima effettuate in considerazione delle caratteristiche oggettive e dello stato di conservazione dell'immobile, applicando, ove ritenuto, un abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per vizi occulti.*

### INDICE della PERIZIA

Premesse	da pag. 1 a pag. 4
Identificazione e catalogazione <b>CESPITI 'A'-'B'-'C'-'D'-'E'</b> Diritto di piena proprietà di n°1 complesso produttivo; diritto in parziale proprietà su, n° 2 ville, n° 2 negozi, n. 4 appartamenti, n. 4 box, n. 1 opificio, n. 1 deposito e n° 1 terreno (orto).	da pag. 6 a pag. 7
<b>Descrizione e stima LOTTO 1</b> <b>Complesso produttivo, immobili e terreno</b> in Sillavengo, via Nazario Sauro n. 66	da pag. 8 a pag. 17
<b>Descrizione e stima LOTTO 2</b> <b>Villa con giardino e box auto triplo</b> in Sillavengo, via Cantalupo n.1	da pag. 18 a pag. 24
<b>Descrizione e stima LOTTO 3</b> <b>Appartamento con cantina, box e terreno (orto)</b> in Carpignano Sesia, via Torino n.25	da pag. 25 a pag. 30
<b>Descrizione e stima LOTTO 4</b> <b>Villa con giardino e box auto</b> in Buguggiate, via Erbamolle n.69	da pag. 31 a pag. 36
<b>Descrizione e stima LOTTO 5</b> <b>Appartamento con negozio ex macelleria</b> in Gazzada Schianno, via Italia Libera n.66	da pag. 37 a pag. 43
<b>Descrizione e stima LOTTO 6</b> <b>Appartamento inagibile al 1°p. con ex macello, ex stalla e box al p.t.</b> in Gazzada Schianno, via Italia Libera n.66	da pag. 44 a pag. 49
<b>Descrizione e stima LOTTO 7</b> <b>Appartamento al 1°p. con deposito al p.t.</b> in Gazzada Schianno, via Italia Libera n.66	da pag. 50 a pag. 55
<b>Descrizione e stima LOTTO 8</b> <b>Negozi ex pasticceria al p.t.</b> in Gazzada Schianno, via Italia Libera n.64	da pag. 56 a pag. 59
<b>Descrizione e stima LOTTO 7</b> <b>Appartamento al 1°p.</b> in Gazzada Schianno, via Italia Libera n.6a	da pag. 60 a pag. 63
<b>Composizione dei lotti</b>	pag. 64
<b>Provenienze</b>	da pag. 65 a pag. 70
<b>Formalità pregiudizievoli</b>	da pag. 70 a pag. 71
<b>Aspetti edilizi</b>	da pag. 71 a pag. 74

## IDENTIFICAZIONE E CATALOGAZIONE DEI CESPITI COSTITUENTI LA MASSA DEL FALLIMENTO

Sono compresi nella massa del fallimento e di proprietà personale dei soci falliti:

**CESPITE 'A'**, in capo alla società fallita con quota di 1/1 su immobili ubicati nel Comune di Sillavengo, via Nazario Sauro n. 66 :

- serie di capannoni industriali; cat. D/1;

**CESPITE 'B'**, di proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di ½ su immobili ubicati nel Comune di Sillavengo, vicolo Cantalupo n.1\_ :

- abitazione in villa; cat. A/2 di 15,5 vani;
- autorimessa; cat. C/6 di 40 m<sup>2</sup>;

**CESPITE 'C'**, di proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di 1/1 su immobili ubicati nel Comune di Carpignano Sesia, via Torino n.25\_ :

- abitazione in appartamento; cat. A/3 di 5 vani;
- autorimessa; cat. C/6 di 11 m<sup>2</sup> ;
- terreno adibito ad orto di m<sup>2</sup> 80.

**CESPITE 'D'**, di proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di ¼ su immobili ubicati nel Comune di Buguggiate, via Erbamolle n.69\_ :

- abitazione in villa ; cat. A/2 di 7,5 vani;
- autorimessa; cat. C/6 di 69 m<sup>2</sup>;

**CESPITE 'E'**, di proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di ½ su immobili ubicati nel Comune di Gazzada Schianno, via Italia Libera n.64-66 :

- ▣ abitazione in appartamento al civico 66; cat. A/3 di 6 vani;
- ▣ negozio ex macelleria al civico 66; cat. C/1 di 31 m<sup>2</sup> ;
- ◆ appartamento (inagibile) al 1°p e sotto tetto, al civico 66; cat. A/4 di 7 vani.
- ◆ stalla con macello 'Opifici', al civico 66; cat. D/1;
- ◆ autorimessa al civico 66; cat. C/6 di 52 m<sup>2</sup>;

- △ appartamento al civico 66; cat. A/3 di 4 vani;
- △ deposito al civico 66; cat. C/2 di 36 m<sup>2</sup>;
- negozio ex pasticceria al civico 64; cat. C/1 di 51 m<sup>2</sup>;
- ◇ abitazione in appartamento al civico 64; cat. A/2 di 5 vani;



## DESCRIZIONE CESPITE “A” CAPANNONI E AREA EDIFICABILE RESIDUA LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricati industriali produttivi, ubicati nel Comune di Sillavengo, in Via Nazario Sauro n. 66, comprendenti un capannone produttivo, un fabbricato adibito a magazzino, un deposito con struttura metallica in corpo staccato, locali tecnici, depositi e spogliatoi, tettoia aperta, vari locali con uffici; area libera asfaltata adibita a piazzale automezzi, deposito all'aperto e spazi di manovra, area libera a prato verde di cui al F. 10, m. 93.

Il complesso degli edifici, realizzati in diverse epoche, ha origine in data remota antecedente l'anno 1969, anno in cui ho trovato agli atti la prima '*LICENZA DI COSTRUZIONE per costruire un nuovo capannone*' continuando fino all'ultima pratica edilizia '*PERMESSO DI COSTRUIRE per realizzare nuovo piccolo basso fabbricato uso deposito materiali vari e piccole attrezzature*' del luglio 2014. Le pratiche rilasciate sono più di 14 in 45 anni di attività continuata e lasciano intendere la necessità dell'azienda di ricavare nuovi spazi e di adeguarsi alle esigenze del mercato ed alle normative via via introdotte alle quali vige l'obbligo di conformarsi.

- **Capannone produttivo A1”+A2”+A3”+B1”+B2”+B3”:**

Edificio originario principale **A1”**, edificato alla fine degli anni '60 di pianta rettangolare suddiviso in due campate longitudinali a tutt'altezza, con solaio di copertura in laterizio a volta; l'altezza varia: nella parte nord di maggior ampiezza è di m. 5,30; nella parte sud di minor ampiezza è di m. 6,70. Al capannone innanzi descritto, successivamente è stato aggiunto nel 1970 in due tempi successivi, un ulteriore ampliamento verso ovest costituito da una campata di capannone dalle caratteristiche simili ai precedenti. A completamento del plesso produttivo è stato aggiunto nella parte sud un edificio utilizzato come magazzino laboratorio, in

struttura di muratura portante con solaio piano e tetto a più falde con orditura lignea; tale edificio **B1"**, risulta collegato ai capannoni originari tramite passaggio nella zona cuscinetto tra i due con locali di piccole dimensioni adibiti: **B3"**, ad officina con accesso dall'interno e **B2"**, a C.T. con accesso diretto dall'esterno.

Analogamente, all'interno del plesso produttivo **A1"**, sono stati ricavati in più fasi successive, mediante costruzione, ristrutturazione, ampliamento e/o demolizione anche con cambio destinativo, alcuni piccoli locali : **A3"**, cabina elettrica, in muratura con solaio piano h. 4,00 m. con accesso dall'esterno , ricavata in angolo sud/ovest del capannone, nell'angolo opposto , nord/est, sono stati ricavati due piccoli locali adibiti a ripostiglio 'Concessioni Edilizie nn. 401 e 414 del 1986' , poi convertiti ad uso ufficio senza specifica richiesta di cambio destinativo.

Il capannone ha tamponamento esterno è realizzato da mattoni in laterizio con finiture esterne di diverso tipo: in parte sono lasciate a vista e non intonacate, in parte sono invece intonacate e tinteggiate (parte di fabbricati verso strada), altre parte hanno finitura in piastrelle di gres.

La copertura è costituita da lastre in eternit, lastre curve per il tetto della porzione **A1"**, e invece piane a doppia falda per il blocco **B1"**. Le lattonerie : canali e converse sono in lastra zincata, i pluviali sono in materiale plastico.

Il pavimento interno nei vari spazi produttivi è stato realizzato in parte con cemento liscio e bocciardato e in parte con piastrelle di gres. A parte la disomogeneità delle superfici di calpestio, si sono rilevate diffuse zone rappezzate causa l'usura e anche dovute ad interventi riparativi.

L'illuminazione naturale è garantita da finestre di varie misure aventi telaio semplice a riquadri in ferro e con vetri semplici ; alcune hanno sistema di apertura manuale a 'vasistas' , altre hanno sistema di apertura manuale ad ante su cardini classico .

L'accesso è assicurato da portoni carrai in ferro a 2 ante con parte in ferro e parte a vetro, posti sui lati Est, Sud ed Ovest; altre aperture di dimensioni inferiori, per accesso non carrabile sono poste sulle facciate Est e Sud.

Il capannone presenta altezze differenti: mt. 5,00 nel blocco **B1**"; mt. 6,70 nella parte sud del blocco **A1**"; e mt. 5,30 nella parte nord del medesimo. La parte di capannone **C**", in struttura metallica chiusa perimetralmente da pannelli in lamiera grecata coibentati e con tetto ancorato su orditura metallica con copertura un lastre grecate e coibentate in lamiera preverniciata, ha altezza di mt. 8,00.

Il capannone è dotato di impianto elettrico e di illuminazione realizzato con corpi illuminanti al neon in sospensione alle parti metalliche della struttura del tetto e in parte fissati al soffitto; per quanto riscontrabile visivamente l'impianto risulterebbe 'a norma' anche se non è stata fornita certificazione dell'impiantista.

Dalla documentazione reperita agli atti del Comune, risulta rilasciato in data 30/03/1988, Prot. 3132 – posizione n. 22056; alla 'Ditta **PIZETA**, via Nazario Sauro 45, Sillavengo, il C.P.I. per quanto allora presentato. Ritengo che il medesimo sia ormai superato e non più valido, stante le numerose varianti, ampliamenti e modifiche avvenute dalla su citata data di rilascio ad oggi.

La superficie commerciale complessiva di 624 mq. circa.

- **Laboratorio in angolo nord/ovest C**":

Struttura ricavata a ridosso del capannone produttivo, realizzata con struttura verticale in acciaio, chiusa perimetralmente da lamiere nervate coibentate preverniciate; la copertura è stata eseguita con materiale identico ancorata su orditura metallica. La struttura, inizialmente concessa come tettoia aperta-portico e con altezza di m. 4,70 (Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie N. 63 del 1972), venne poi adattata alle esigenze specifiche, realizzando l'attuale struttura

con altezza di m. 8.00, ottenendo un'autorizzazione provvisoria (A.E. n° 1/01) già scaduta ; a tal proposito, mi è stata esibita una '*SCRITTURA PRIVATA TRA CONFIDENTI'* stipulata in data 20.12.2002, tra la ERRIPLAST S.n.c. e la proprietà confinante sig. Borgia Achille con la quale si conveniva che il sig. Borgia Achille concedeva alla ERRIPLAST S.n.c. il montaggio della struttura metallica a confine con la sua proprietà (in deroga al regolamento edilizio), con l'impegno da parte ERRIPLAST S.n.c. di rimuovere tale manufatto entro la data del 15.05.2004. Impegno da parte della ERRIPLAST S.n.c. ad oggi disatteso.

La superficie commerciale complessiva di 64 mq. circa.

- **Tettoie aperte e chiuse F''+ G1''+ G2'':**

Nella parte sud, in angolo con il blocco magazzino laboratorio **B1''**, è stata realizzata una tettoia **F''**, avente struttura metallica di profilati metallici e copertura in lastre metalliche nervate preverniciate; autorizzata con D.I.A. n. 424/2005.

Nella parte a ridosso del muro lato ovest del capannone **A1''**, è stata realizzata una tettoia **G1 - G2''** parzialmente chiusa da lamiera ed in parte aperta, con copertura in lastre di eternit ; autorizzata con D.I.A. n. 439/2005.

La tettoia **F''** misura 42 mq. circa.

La tettoia **G1-G2''** misura 36 mq. circa.

- **Deposito staccato in struttura metallica D'':**

Il fabbricato **D''**, è situato nella parte ovest sul sedime di pertinenza in corpo isolato, esso ha struttura semplice, parzialmente aperta, costituita da intelaiatura metallica composta da profilati verticali in acciaio e da capriate leggere in profilati di acciaio. La pavimentazione è stata realizzata con calcestruzzo lisciato tipo pavimento industriale , la chiusura perimetrale risulta composta da semplici pannelli in lamiera nervata non coibentati, la pannellatura risulta incompleta in quanto non chiude completamente le pareti laterali Est e Ovest e la parte frontale

Nord. La copertura è stata realizzata con lastre di laniera preverniciate nervate senza coibentazione, priva di canalerie e di impianti. Sulla parete frontale Nord, con la funzione di portone, è stato realizzato uno scorrevole su binario di ampie dimensioni con struttura metallica e chiusura uguale al tamponamento.

La superficie commerciale complessiva di 183 mq. circa.

- **Prefabbricato uso spogliatoio e servizi igienici E1”:**

Trattasi di prefabbricato tipo ‘container’ **E1”**, posizionato in angolo sulla facciata sud a ridosso della tettoia **F”**; che si compone di un piccolo servizio igienico con wc, lavabo e box doccia, di uno spazio destinato a spogliatoi per gli operai e di uno spazio per zona ristoro.

Il prefabbricato ha struttura metallica con pareti, tetto e pavimentazione realizzati con pannelli di lamiera coibentata tipo sandwich ; è collegato alla rete di acquedotto comunale e gli scarichi confluiscono nella rete fognaria della ditta, all’interno le pareti ed il pavimento hanno superfici lavabili . A dotazione impianto di riscaldamento con radiatori elettrici e impianto di illuminazione con plafoniere.

Misura metri 2,40 x 6,10= 15 mq. circa.

- **Prefabbricato uso ufficio (ex deposito) E2”:**

Trattasi di prefabbricato tipo ‘container’ **E2”**, posizionato nell’area parcheggio a ridosso dell’ingresso su via Nazario Sauro. Si compone di uno spazio unico di discrete dimensione ora destinato a locale ufficio.

Il prefabbricato ha struttura metallica con pareti, tetto e pavimentazione realizzati con pannelli tipo sandwich da 50 mm micro grecati, ha serramenti in PVC con tapparelle integrate ; il box è collegato alla rete elettrica della ditta e alla rete telefonica, all’interno le pareti ed il pavimento hanno superfici lavabili . A do-

tazione impianto di riscaldamento con radiatori elettrici e impianto di illuminazione con plafoniere.

Misura metri 4,70 x 7,10= 33 mq. circa.

- **Area esterna :**

L'area su cui sorge l'immobile viene a trovarsi nella parte sud del capoluogo lungo la via Nazario Sauro che la delimita ad Est ed in adiacenza con il cimitero comunale che confina a sud. L'area è delimitata su tutti i lati con recinzione in rete metallica a Nord e ad Ovest; con recinzione composita, parte con cancellata metallica e parte con siepe oltre a n. 2 cancelli carrai lato est lungo via N. Sauro. La recinzione, opportunamente arretrata dalla via, permette un agevole ingresso praticato dal cancello carraio con chiusura automatica.

L'area scoperta presenta due tipi di pavimentazione: in asfalto nella parte ingresso antistante gli uffici e zona parcheggi, in cemento la zona destinata a piazzate stoccaggio materiali (zona sud ed ovest); parte dell'area è sistemata a prato.

All'interno del complesso sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria con la formazione di parcheggi e viabilità .

Il tutto è in sufficiente stato di conservazione e non sono state riscontrate anomalie o difetti di costruzione.

La superficie esterna pavimentata misura 1.400 mq. circa

- **Area residua per espansione edilizia 'edifici produttivi':**

Detto terreno risulta essere di forma regolare, pianeggiante e salubre, non si rilevano ristagni d'acqua e l'appezzamento è facilmente utilizzabile con agevole possibilità di accesso direttamente da cancello carraio sulla via N. Sauro ed internamente su area di pertinenza dal complesso produttivo di cui tratta la presente relazione.

Nelle previsioni del nuovo PRG vigente nel Comune di Sillavengo , l'area di pertinenza dell'immobile è classificata "Area Produttiva", l'indice di edificabilità prevede un rapporto di copertura del 50% dell'area fondiaria che risulta essere di 4.685 mq; per tanto la superficie copribile residua, dedotta quella già edificata, risulta essere :  $4.685 \times 50\% = 2.342,5$  (superficie edificabile massima); dedotti 997 mq. già edificati = 1.345,5 mq. restanti edificabili. La necessità di Sf. necessaria per edificare 1.345,5 m<sup>2</sup> (Sl.) di edificio 'produttivo' equivale al doppio [ 0,5/Sl. ] della Sl. realizzabile , cioè  $1.345,5 \times 2 = 2.691 \text{ m}^2$ .

Il valore di riferimento per i terreni edificabili in zona Produttiva nel Comune di Sillavengo è stato desunto da quanto deliberato dal C.C. in data 27/04/2016 deliberazione n. 4: aree produttive (commerciali, industriali, artigianali) € 22,78 arrotondato a € 20,00 per il fatto che l'area è sfruttabile solamente come 'ampliamento dell'esistente per contingenti motivi di distanze da rispettare.

### **DATI CATASTALI**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

#### **Ufficio del Territorio di NOVARA - Comune censuario di SILLAVENGO**

- **Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 10, particella 93, subalterno 2.**

- Via Nazario Sauro n. 66, piano T, categoria D/1, Rendita €. 4.506,00

- Intestazione:

[REDACTED]

E C. con sede in Sillavengo, C.F.

– proprietà 1/1.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U.

n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Si evidenzia che la destinazione assegnata al 'container' utilizzato come ufficio **E2"** è indicata nell'elaborato come deposito.

### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- Confini a corpo e con riferimento alla mappa terreni, a nord : particella 51 e 91; a est: via Nazario Sauro, ; a sud: cimitero, particella 76 e 55; ad ovest : particella 91.

### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva , non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica. L'eventuale suddivisione dell'immobile produrrebbe una perdita di superficie utile per il collegamento e le parti comuni che andrebbero ad incidere negativamente sul valore complessivo valutato, nonché per l'elevato costo della separazione degli impianti. Per le prima descritte motivazioni, ritengo vendibile l'immobile in un unico lotto.

### **STATO LOCATIVO**

Attualmente, l'unità immobiliare risulta occupata dalla ditta ██████████ S.r.l. con sede in Novara via Monte Nero n.16 che ha stipulato un contratto d'affitto d'azienda in data 04/08/2016. L'affitto è convenuto per un periodo di 30 (trenta) mesi, tacitamente rinnovabile di 6 (sei) mesi in 6 (sei) mesi fino ad una durata massima complessiva di 72 (settantadue) mesi.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE PER GLI IMMOBILI  
INTESTATI ALLA “ [REDACTED] e C.”**

Dovendo determinare il valore di cui sopra, il sottoscritto Perito ha confrontato le tabelle OMI di riferimento; la tabella relativa ai valori di locazione per ‘capannoni tipici’ presa ad indicazione, riporta un valore di 1,7 €/mq x mese dove il valore “normale dei fabbricati ‘capannoni tipici’ è indicato in 325 €/mq.

Facendo le opportune proporzioni tra il valore unitario a mq. di mercato della tabella con il valore a mq. come da stima (vedasi tabella valore periziato successiva), scaturisce che il valore a mq stimato per il capannone in oggetto è di 299,98 €/mq. (299.086,00 valore immobile escluso aree edificabili, diviso 997 mq. complessivi capannone), quindi proporzionando il valore di locazione: 1,7 €/mq x mese su di un valore unitario immobiliare di € 325,00 €/mq da tabella contro un valore di 299.98 arrotondato ad € 300,00/mq., porta ad una stima comparata del canone di locazione di 1,57 €/mq x mese.

Si determina: mq. 997 x 1,57 €/mq x mese = 1.565,00 arrotondato a 1.500,00 €/mensili di canone per l’affitto degli immobili di cui il fallimento in oggetto ubicati in Comune di Sillavengo, via Nazario Sauro n. 66 ; distinti in Catasto Fabbricati F. 10, particella n. 93, subalterno 2, categoria D/1, r.c. 4.506,00.

### VALORE IMMOBILE

Lo scrivente Perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio-amministrative, tenuto conto dei valori indicati dall'OMI (2° semestre 2016), nonché dei valori di mercato correnti sulla piazza del Comune di Sillavengo e dal momento di difficoltà contingente nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso, l'ha stimata come di seguito:

DESCRIZIONE	MQ	€/mq	IMPORTO €
Capannone attività produttiva, laboratorio e magazzino : <b>A1"+A2"+A3"+B1"+B2"+B3"</b>	624,00	325,00	<b>202.800,00</b>
Tettoie : <b>F1"+G1"+G2"</b>	78,00	100,00	<b>7.800,00</b>
Strutture metalliche chiuse e/o parzialmente chiuse : <b>C"+D"</b>	247,00	200,00	<b>49.400,00</b>
Box container uso spogliatoi e WC + Box container uso ufficio : <b>E1"+E2"</b>	48,00	300,00	<b>14.400,00</b>
Area pavimentata a parcheggio autovetture e ad area di stoccaggio	1.427,00	18,00	<b>25.686,00</b>
Terreno pertinenziale , part. 93 con capacità edificatoria residua, parzialmente in fascia di rispetto cimitero	2.691,00	20,00	<b>53.820,00</b>
<b>VALORE PERIZIATO</b>	<b>4.685,00</b>		<b>352.906,00</b>
Spese da scomputare per la regolarizzazione delle pratiche eventuali e di sanatoria e per la regolarizzazione VV.FF. : 2% circa			<b>-7.000,00</b>
<b>VALORE LOTTO N. 1</b>			<b>345.906,00</b>

**Pertanto il valore sopra determinato, riferito al LOTTO N. 1, viene arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 345.000,00 (Euro trecentoquanta-cinquemila/00)**

## **DESCRIZIONE IMMOBILE CESPITE “ B “ VILLA CON BOX E GIARDINO LOTTO N. 2**

Diritto di piena proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  su immobili ubicati nel Comune di Sillavengo, vicolo Cantalupo n.1:

- abitazione in villa ; cat. A/2 di 15,5 vani;
- autorimessa; cat. C/6 di 40 m<sup>2</sup>;

Il complesso immobiliare di cui il presente cespite è stato realizzato agli inizi degli anni '70 : inizio lavori 7 dicembre 1973 e fine lavori 25 settembre 1974 con rilascio della “AUTORIZZAZIONE EDILIZIA” nell'anno 1976 .

La villa è caratterizzata da una struttura verticale in muratura di laterizio semipieno e pilastri in c.a. con solai piani in laterocemento; i tramezzi divisorii interni sono realizzati con mattoni forati, intonacati con malta e finitura ‘al civile’ come per le pareti interne perimetrali e i soffitti laterocementizi. La villa risulta libera su tre lati (Est, Sud, Ovest), mentre il lato Nord è in aderenza con fabbricati di terzi. La villa insiste su un terreno pertinenziale che la contorna sui lati Est, Sud e Ovest; la parte Sud è parzialmente pavimentata per l'accesso delle autovetture all'autorimessa con cancello d'ingresso carraio automatizzato e cancelletto pedonale sulla via Cantalupo, il giardino parzialmente piantumato si trova ad Ovest ed è delimitato da cancellata e muro dell'autorimessa a Sud, da muro di confine sui lati Ovest e Nord e dalla villa a Est.

La villa misura in pianta circa 205,20 m<sup>2</sup>; (18,00x11,40)

L'appartamento è così composto: al piano rialzato, da ingresso posto sotto il portico che dà sul giardino tramite scala esterna in struttura metallica e gradini in granito, si accede alla zona giorno dove un ampio spazio ‘HALL’ di-

simpegna il soggiorno, lo studio, il disimpegno della cucina e del bagno con la sala pranzo e il locale guardaroba, la cucina accede esternamente ad un piccolo ballatoio coperto, che, con scaletta in struttura metallica e gradini in granito, immette nel giardino recintato che trovasi nella parte ovest ; dalla sala con scala interna in legno a vista si accede al primo piano caratterizzato dalla balconata interna con balaustra di colonnine tornite in legno che si affaccia alla sottostante 'HALL' e disimpegna le 4 camere da letto con i 4 bagni; completano il piano notte tre terrazzini, uno in facciata sud e due contrapposti accessibili dalle rispettive camerette sui lati Ovest ed Est. Sottostante al piano rialzato , accessibile da scala di servizio interna, nonché da scala esterna nel lato Ovest, troviamo il piano 'Cantinato' che si compone di un locale lavanderia, una tavernetta, un ripostiglio, il disimpegno e la cantina vini; accessibile solo dall'esterno si trova il locale C.T.

Al piano terra posto in aderenza alla proprietà confinante a Nord, accessibile da scaletta in ferro con partenza dal piano cantinato in corrispondenza con la C.T., si trova un piccolo vano di più recente realizzazione ad uso ripostiglio avente struttura in muratura di mattoni e tetto piano in soletta latero-cementizia impermeabilizzata. Il piccolo locale di c.ca 4 m<sup>2</sup> , non risulta regolarizzato ne dal punto di vista urbanistico-edilizio ne dal punto di vista catastale.

Gli impianti di dotazione dell'appartamento comprendono: caldaia a metano posta in C.T. per la produzione di a.c.s. e per l'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa verniciati ai locali del piano terra e primo piano, e nei locali tavernetta e lavanderia del cantinato; la caldaia è da considerare da sostituire considerato il lungo periodo di inattività.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sotto traccia e frutti un bachelite colorata, le linee sono derivate da contatore elettrico e da quadro elettrico con interruttori di sicurezza magnetotermici; condizioni sufficienti.

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è derivato dall'acquedotto comunale; il sistema di smaltimento dei reflui conferisce con tubazione in collettore comune sfociante nella fognatura comunale; condizioni apparentemente discrete.

Gli infissi sono in discrete condizioni manutentive : i serramenti esterni sono in legno trattati con impregnante e vernice trasparente protettiva, hanno vetri semplici, e sono oscurati con avvolgibili in PVC, il portoncino d'ingresso al piano terra è in legno massello con serratura di sicurezza Yale, le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in vetro.

I pavimenti sono:

- al piano terra, in piastrelle in ceramica nei bagni, nella cucina, nel guardaroba nella sala pranzo e studio; in parquet a listoncini di legno Iroko nella 'HALL' e nel soggiorno; condizioni sufficienti;
- al primo piano, in ceramica nei bagni, in parquet di legno mosaico a quadri nelle camere matrimoniali, in moquette nelle zone di passaggio e nelle due camerette; condizioni sufficienti;
- nel piano cantinato, in piastrelle di ceramica; condizioni sufficienti.

il rivestimento dei servizi igienici e della cucina è realizzato con piastrelle in ceramica colorate.

La copertura 'a padiglione' è stata realizzata con struttura lignea e manto in tegole di cemento color antracite, il sottogronda è realizzato con soletta in c.a. gettato in opera, con finitura d'intonaco 'al civile' tinteggiato ; condizioni appena sufficienti. La lattoneria dei canali e dei pluviali è in lamiera verniciata, le condizioni si reputano scarse .

Complessivamente l'unità immobiliare risulta comunque di gradevole aspetto, ben distribuita nei locali che la compongono, comodamente fruibile e abitabile. Le sue condizioni di manutenzione restano critiche tenuto conto dell'epoca di co-

struzione e dal fatto che non sono mai stati effettuati interventi manutentivi significativi ed anche per il fatto che la villa risulta disabitata dal 2015.

Superfici in m<sup>2</sup>:

Piano terra (rialzato): 205,20-10,00 del portico=195,20 + 13,60 balconi e portico;

Primo piano: 205,20-22,62 di terrazzi e vuoto balconata=182,58 + 21,32 terrazzi;

piano cantinato: 205,20.

Di compendio della proprietà immobiliare, collocata nell'angolo Sud Ovest della proprietà, si trova di un basso fabbricato adibito ad autorimessa, edificato in struttura muraria di mattoni con superfici intonacate; la copertura è stata realizzata con soletta piana in materiale latero cementizio, impermeabilizzata con doppia guaina bituminosa a teli incrociati; la copertura a terrazzo è accessibile da scala in ferro posta nel giardino. L'autorimessa si compone di n. 3 stalli per autovetture con altrettante porte basculanti in lamiera di chiusura.

L'autorimessa misura in pianta circa 55,00 m<sup>2</sup>; (10,00\*5,50)

Area scoperta libera con utilizzo a giardino e cortile: la parte a sud del lotto di proprietà è utilizzata a cortile con pavimentazione prevalente in cemento, l'accesso carraio e pedonale al cortile si pratica da cancelli elettrificati da via Cantalupo; l'area a giardino ora incolta di modeste dimensioni, è scarsamente piantumata con essenze di poco valore, detta area è completamente recintata in parte con muratura in cocci e/o mattoni non intonacati e parzialmente con cancellata in ferro verniciato.

### **DATI CATASTALI**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

**Ufficio del Territorio di NOVARA - Comune censuario di SILLAVENGO**

- **Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 5, particella 176.**
- Vicolo Cantalupo n.1, piano T-1-S1, categoria A/2, Vani 15,5, R.c. €. 1.080,69
- **Foglio 5, particella 177.**
- Vicolo Cantalupo n.1, piano T, categoria C/6, 40 m<sup>2</sup>
- Intestazione:  
[REDACTED] nato a Novara il 29/08/1956 [REDACTED] – proprie-  
tà per ½.  
[REDACTED] nata a Sillavengo il 15/10/1953 [REDACTED] – pro-  
prietà per ½.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Si evidenzia che il piccolo deposito allocato in giardino nella parte Nord/Ovest, non risulta accatastato.

### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- Confini a corpo e con riferimento alla mappa terreni, a nord : particella 171, 173 e 174; a est: vicolo Cantalupo, ; a sud: particella 181; ad ovest : particella 184 e 589.

### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva , non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica. L'eventuale sud-

divisione dell'immobile produrrebbe una perdita di superficie utile per il collegamento e le parti comuni che andrebbero ad incidere negativamente sul valore complessivamente valutato, nonché per l'elevato costo della separazione degli impianti : termico idraulico ed elettrico . Per le prima descritte motivazioni, ritengo vendibile l'immobile in un unico lotto.

### **STATO LOCATIVO**

Attualmente, l'unità immobiliare risulta libero.

### **CONSISTENZA**

L'alloggio (villa), ha superficie commerciale così come comunemente intese sulla piazza di NOVARA (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%, balconi , cantine e soffitte conteggiati al 50%, aree esterne a cortile e/o giardino di uso privato 10%) pari a circa mq 146 compreso l'area scoperta di uso esclusiva, conteggiato come descritto.

Reputo non divisibile in natura.

### **VALORE**

Lo scrivente perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio - amministrative, l'ha stimata, decurtando il valore indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare del 25%, rispetto al valore minimo considerato in stato conservativo normale, considerato l'effettivo stato di inutilizzo su citato, come di seguito riportato:

DESCRIZIONE	SUP. mq	COEFF. %	SUP. Ragguagl.	VALORE €/mq	IMPORTO €
Appartamento	377,78	100%	377,78	487,50	184.167,75
Terrazzi, balconi, locali di servizio e tavernette	240,12	50%	120,06	487,50	58.529,25
Autorimesse	55,00	50%	27,50	487,50	13.406,25
Aree scoperte di uso esclusivo	400,00	10%	40,00	487,50	19.500,00
<b>IMPORTO TOTALE</b>			<b>565,34~</b>	<b>487,50</b>	<b>275.603,25</b>
Spese da scomputare per la regolarizzazione della pratica eventuale sanatoria e per la regolarizzazione catastale					<b>-1.366,00</b>
<b>VALORE LOTTO N. 2</b>					<b>274.237,25</b>

**Pertanto il valore di proprietà in capo al fallimento per ½ dell'intero, riferito al LOTTO N. 2, ( 274.237,25 x ½ )= 137.118,62 viene arrotondato per difetto a prezzo pieno € 137.000,00 (Euro centotrentasettemila/00)**

**DESCRIZIONE IMMOBILE CESPITE “ C “ APPARTAMENTO CON BOX,  
CANTINA E TERRENO COLTIVATO AD ORTO  
LOTTO N. 3**

Diritto di piena proprietà del socio fallito ██████████ per la quota di 1/1 su immobili ubicati nel Comune di Carpignano Sesia, via Torino n.25 :

- abitazione in appartamento con cantina ; cat. A/3 di 5 vani al 1° piano;
- autorimessa; cat. C/6 di 11 m<sup>2</sup> al piano terra;
- piccolo appezzamento di terreno di 80 m<sup>2</sup> coltivato ad orto

Il complesso immobiliare di cui il presente cespite è stato realizzato agli inizi degli anni '70; con rilascio della “LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA” N. 312 del 02/04/1971 .

L'appartamento è parte di un complesso condominiale di 12 appartamenti realizzato con le caratteristiche costruttive dell'epoca, vale a dire con struttura portante verticale in pilastri di c.a. e struttura orizzontale costituita da solai in latero cemento nervati; le pareti perimetrali sono costituite da muratura in mattoni leggeri intonacati e finitura con pitturazione al quarzo. Il condominio si erige per n. 4 piani fuori terra; il piano terra è occupato dal porticato comune, dall'atrio comune condominiale con il disimpegno scala-ascensore, le cantinole e i box auto. Tre piani superiori ospitano gli appartamenti distribuiti un n. 4 per piano.

L'immobile risulta libero su tutti quattro i lati con cortile inghiaiato nelle zone Nord Ovest e Sud; a giardino con prato verde nella zona Est. Oltre il cortile a sud si estende un appezzamento di terreno pertinenziale dove sono assegnati in proprietà piccoli appezzamenti di terreno adibiti alla coltivazione degli ortaggi per uso familiare. L'accesso delle autovetture e delle persone, avviene rispettivamente da cancello d'ingresso carraio scorrevole e cancelletto pedonale al civico n. 25,

di via Torino, la recinzione sulla quale sono installati gli accessi è in arretramento dal ciglio stradale per agevolare le manovre di entrata ed uscita dal condominio in tutta sicurezza.

L'appartamento in oggetto è ubicato al 1° piano e misura circa 113 m<sup>2</sup>;

L'appartamento, al primo piano, è così composto: entrando troviamo l'ingresso, la zona giorno comprendente la cucina abitabile con balcone, il soggiorno con balcone, poi il disimpegno notte, due camere da letto ed un bagno. Al piano terra, nel corridoio condominiale, si trova la cantinola di pertinenza.

Gli impianti di dotazione dell'appartamento comprendono: caldaiaietta a metano di tipo 'C' posta in bagno per la produzione di a.c.s. e per l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio verniciati, impianto elettrico tipo 'sotto traccia' e frutti un bachelite colorata, le linee sono derivate da contatore elettrico e da quadro elettrico con interruttori di sicurezza magnetotermici; condizioni sufficienti.

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è derivato dall'acquedotto comunale; il sistema di smaltimento dei reflui conferisce con tubazione in collettore comune sfociante nella fognatura comunale; condizioni apparentemente discrete.

Gli infissi sono in discrete condizioni manutentive : i serramenti esterni sono in legno trattati con impregnante e vernice trasparente protettiva, hanno vetri doppi, e sono oscurati con avvolgibili in PVC, il portoncino d'ingresso è di tipo 'blindat', le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in vetro e sopra luce.

I pavimenti sono:

- in gres ceramico nei bagni, nella cucina e in cameretta; in parquet a listoncini di legno Afromosia e nel soggiorno; in camera matrimoniale c'è la moquette; le condizioni sono discrete;

il rivestimento del servizio igienico e della cucina è realizzato con piastrelle in ce-

ramica colorate.

Complessivamente l'unità immobiliare risulta in discrete condizioni manutentive

Superfici in m<sup>2</sup>:

Primo piano: sup. lorda appartamento = 105,70 + balcone = 14,55 ;

piano terra: cantinola = 5,20 .

Il cespite consta di un'autorimessa di proprietà, (box auto) sito al piano terra, sottostante l'appartamento nell'angolo Sud Est del condominio. Essa ha struttura di muratura intonacata, pavimento in cemento liscio e porta in lamiera basculante; le condizioni nel complesso sono discrete.

L'autorimessa misura in pianta circa 13,50 m<sup>2</sup>; (5,00x2,70)

Area in proprietà esclusiva, pertinenziale all'immobile con utilizzo ad orto: la parte a sud del lotto di proprietà del condominio è utilizzata per la coltivazione degli ortaggi per uso familiare, parte del terreno pertinenziale del complesso è stato frazionato in vari piccoli lotti poi venduti agli attuali proprietari del condominio, il lotto di proprietà intestato al socio fallito si trova nella parte ovest , ed è il secondo a destra per chi entra dal cortile condominiale. Al giorno del sopralluogo l'appezzamento era incolto.

L'orto ha superficie di 80 m<sup>2</sup>

### **DATI CATASTALI**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

#### **Ufficio del Territorio di NOVARA - Comune censuario di CARPIGNANO SESIA**

- **Catasto Fabbricati:**
- **Foglio 21, particella 115, subalterno 10.**
- Via Torino , piano 1, categoria A/3, Vani 5, R.c. €. 258,23
- **Foglio 21, particella 115, subalterno 9.**

- Via Torino, piano T, categoria C/6, 11 m<sup>2</sup>
- Intestazione:  
[REDACTED] nata a Gazzada Schianno il 29/05/1956 [REDACTED] –  
proprietà per 1/1.

### **CONFORMITÀ CATASTALE ED EDILIZIA**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

La rappresentazione della pianta allegata al NULLA OSTA ESECUZIONI OPERE EDILIZIE n. 312 del 02/0491971, non corrisponde allo stato di fatto.

### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare, appartamento al 1° piano, è posta alle seguenti coerenze:

- Confini a corpo e con riferimento alla mappa terreni, a Nord : altra U.I. , vano scala; ad Est : altra U.I. e spazio comune condominiale; a Sud: spazio comune condominiale; ad Ovest: spazio comune condominiale.

L'unità immobiliare, box auto al piano T, è posta alle seguenti coerenze:

- Confini a corpo e con riferimento alla mappa terreni, a Nord e ad Est: portico comune condominiale ; a Sud : spazio comune condominiale cortile; ad Ovest: altra U.I.

L'unità immobiliare, appezzamento di terreno ad orto è posta alle seguenti coerenze:

- Confini a corpo e con riferimento alla mappa terreni, a Nord : particella 347; ad Est area comune particella 123; a Sud: particella 349; ad Ovest: particella 556.

### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva, non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica. Ritengo vendibile l'immobile in un unico lotto.

### **STATO LOCATIVO**

Attualmente, l'unità immobiliare risulta occupata dalla proprietaria.

### **CONSISTENZA**

L'alloggio (villa), ha superficie commerciale così come comunemente intesa sulla piazza di NOVARA (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%, balconi, cantine e soffitte conteggiati al 50%. All'area privata ad uso orto di mq 80, verrà attribuito il valore di area edificabile come area periferica.

Reputo non divisibile in natura.

### **VALORE**

Lo scrivente perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio - amministrative, l'ha stimata, decurtando il valore indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare del 10%, rispetto al valore minimo considerato in stato conservativo normale, considerato la categoria dell'appartamento "abitazione di tipo economico" invece di "abitazione di tipo civile", come di seguito riportato:

DESCRIZIONE	SUP. mq	COEFF. %	SUP. Ragguagl.	VALORE €/mq	IMPORTO €
Appartamento	105,70	100%	105,70	540,00	57.078,00
balconi e cantine	14,55	50%	7,27	540,00	3.925,80
Autorimesse	13,50	100%	13,50	a corpo	5.000,00
Aree scoperte di uso esclusivo (orto)	80,00	100%	80,00	40,00	3.200,00
<b>VALORE LOTTO N. 3</b>					<b>69.203,80</b>

**Pertanto il valore di proprietà riferito al LOTTO N. 3, viene arrotondato per difetto a prezzo pieno € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00)**

## DESCRIZIONE IMMOBILE CESPITE “ D “ VILLETTA CON BOX LOTTO N. 4

Diritto di piena proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di 1/4 su immobili ubicati nel Comune di Buguggiate, via Erbamolle n.69:

- abitazione in villetta ; cat. A/2 di 7,5 vani;
- autorimessa; cat. C/6 di 69 m<sup>2</sup>;

Il complesso immobiliare di cui il presente cespite è stato realizzato agli inizi degli anni '70, con rilascio della LICENZA EDILIZIA N. 11 dell' 11/05/1973 .

La villetta è caratterizzata da una struttura verticale in muratura di laterizio semipieno e pilastri in c.a. con solai piani in laterocemento; i tramezzi divisorii interni sono realizzati con mattoni forati, intonacati con malta e finitura 'al civile' come per le pareti interne perimetrali e i soffitti laterocementizi. La villetta risulta libera su tutti lati e insiste su un terreno pertinenziale sistemato a giardino piantumato e a prato verde, ; la parte Nord dalla quale si accede dalla via Erbamolle è parzialmente pavimentata per l'accesso delle autovetture all'autorimessa con cancello d'ingresso carraio automatizzato e cancelletto pedonale .

La villa misura in pianta circa 137 m<sup>2</sup>;

L'appartamento è così composto: al piano rialzato, da ingresso posto sotto il portico che dà sul giardino tramite scala esterna in struttura muraria e gradini in serizzo, si accede entrando dal portoncino in legno massello, alla zona giorno dove troviamo un ampio ingresso che disimpegna il soggiorno, un bagno di servizio, la scala di servizio al piano cantina e la cucina; superato il disimpegno 'giorno' si accede a quello 'notte' dove si trovano tre camere da letto ed un ampio bagno. Sottostante al piano rialzato , accessibile da scala di servizio interna, troviamo il piano seminterrato che si compone di un locale uso tavernetta, un

locale C.T. con lavanderia WC e l'ampia rimessa auto.

Gli impianti di dotazione dell'appartamento comprendono: caldaia a metano posta in C.T. per la produzione di a.c.s. e per l'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa verniciati ; condizioni sufficienti

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sotto traccia e frutti un bachelite colorata, le linee sono derivate da contatore elettrico e da quadro elettrico con interruttori di sicurezza magnetotermici; l'immobile ha dotazione di impianto d'allarme: condizioni sufficienti.

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è derivato dall'acquedotto comunale; il sistema di smaltimento dei reflui conferisce con tubazione in collettore comune sfociante nella fognatura comunale dopo trattamento in fossa IMHOFF; condizioni apparentemente discrete.

Gli infissi sono in discrete condizioni manutentive : i serramenti esterni sono in legno trattati con impregnante e vernice trasparente protettiva, hanno vetri doppi, e sono oscurati con persiane in legno verniciato, il portoncino d'ingresso al piano rialzato è in legno massello con serratura di sicurezza Yale, le porte interne sono cieche in legno tamburato con sopra luce in vetro zigrinato.

I pavimenti sono:

- al piano abitativo rialzato, in piastrelle di gres ceramica di varie tipologie di formato e colori; condizioni discrete;
- nel piano cantinato, in piastrelle di tipo Klinker; condizioni sufficienti.

il rivestimento del locale bagno e della cucina è realizzato con piastrelle in ceramica colorate.

La copertura 'a padiglione' è stata realizzata con struttura lignea e manto in tegole di cemento color antracite, il sottogronda è realizzato con soletina in c.a. gettato in opera 'a vista' e direttamente tinteggiatura ; condizioni appena discrete.

La lattoneria dei canali e dei pluviali è in lamiera di rame, le condizioni si reputano buone .

Complessivamente l'unità immobiliare risulta comunque di gradevole aspetto, ben distribuita nei locali che la compongono, comodamente fruibile e abitabile. Le sue condizioni di manutenzione sono discrete anche se la villa risulta disabitata da alcuni anni.

Superfici in m<sup>2</sup>:

Piano rialzato: 129,52 + 5,04 portico;

Primo cantina: 134,56 = autorimessa 80,11 + tavernetta 39,24 + C.T. e WC 15,21

Area scoperta libera con utilizzo a giardino e cortile: l'area del lotto di proprietà è utilizzata in parte come cortile , la pavimentazione è in beole di serizzo, l'accesso carraio e pedonale al cortile si pratica da cancelli elettrificati da via Erbamolle; l'area a giardino è ancora ben tenuta, è piantumata con varie essenze, conifere, latifoglie, aceri ecc. siepi e piante da fiore, detta area è completamente recintata con cancellata .

### **DATI CATASTALI**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

**Ufficio del Territorio di VARESE - Comune censuario di Buguggiate**

- **Catasto Fabbricati:**
- **Foglio 7, particella 301, subalterno 501.**
- Via Erbamolle n.69, piano T-S1, categoria A/2, Vani 7,5, R.c. €. 832,79
- **Foglio 7, particella 301, subalterno 502.**
- Via Erbamolle n.69, piano S1, categoria C/6, consistenza 69 m<sup>2</sup>, R.c. €. 128,29
- Intestazione:

[REDACTED], nata a Varese il 31/12/1934, [REDACTED], proprietà per 1/2  
[REDACTED] nata a Gazzada Schianno il 29/05/1956 [REDACTED] –  
proprietà per 1/4  
[REDACTED] nato a Gazzada Schianno il 17/05/1957 [REDACTED] –  
proprietà per 1/4

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- Confini con riferimento alla mappa terreni, in contorno e a corpo unico a nord : particella 1329,855, strada carrozzabile Santa Caterina, Comune di Azzate, particella 1961.

### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva, non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica. L'eventuale suddivisione dell'immobile produrrebbe una perdita di superficie utile per il collegamento e le parti comuni che andrebbero ad incidere negativamente sul valore complessivamente valutato, nonché per l'elevato costo della separazione degli

impianti : termico idraulico ed elettrico . Per le prima descritte motivazioni, ritengo vendibile l'immobile in un unico lotto.

### **STATO LOCATIVO**

Attualmente, l'unità immobiliare risulta libero.

### **CONSISTENZA**

L'alloggio (villetta), ha superficie commerciale così come comunemente intese sulla piazza di Varese (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%, balconi , cantine e soffitte conteggiati al 50% , conteggiato come descritto. Reputo non divisibile in natura.

### **VALORE**

Lo scrivente Perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio-amministrative, tenuto conto dei valori indicati dalla Camera di Commercio di Varese , rilevazione dei prezzi degli immobili 2016, paragonati ai valori dell'OMI (2° semestre 2016), nonché dei valori di mercato correnti sulla piazza del Comune di Buguggiate e dal momento di difficoltà contingente nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso, l'ha stimata come di seguito:

DESCRIZIONE	SUP. mq	COEFF. %	SUP. Raggiagl.	VALORE €/mq	IMPORTO €
Appartamento al piano rialzato	129,52	100%	129,52	1.150,00	148.948,00
Terrazzi, balconi, locali di servizio e tavernette	59,49	50%	29,75	1.150,00	34.206,75
Autorimesse	80,11	50%	40,05	1.150,00	46.057,50
Aree scoperte di uso esclusivo	715,00	100%	715,00	50,00	35.750,00
<b>VALORE LOTTO N. 4</b>					<b>264.962,25</b>

**Pertanto il valore di proprietà in capo al fallimento per 1/4 dell'intero, riferito al LOTTO N. 4, ( 264.962,25 x 1/4 )= 66.240,56 viene arrotondato per difetto a prezzo pieno € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00)**

**DESCRIZIONE IMMOBILE CESPITE “E” APPARTAMENTO AL 1° PIANO  
CON LOCALE NEGOZIO EX MACELLERIA AL PIANO T.  
LOTTO N. 5**

Diritto di piena proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di 1/2 su immobili ubicati nel Comune di Gazzada Schianno, via Italia Libera n.66:

- abitazione in appartamento ; cat. A/3 di 6 vani;
- negozio; cat. C/1 , consistenza = 31 m<sup>2</sup> ; di sup. catastale = 42 m<sup>2</sup>;

Il complesso immobiliare di cui il presente cespite è stato realizzato in epoca remota , successivamente ampliato agli inizi degli anni '60, e poi ristrutturato più recentemente con rilascio della CONCESSIONE EDILIZIA N. 1827 del 3/02/1981 .

Il fabbricato in oggetto, su due piani fuori terra, è realizzato da una struttura verticale in muratura di laterizio portante per il piano terra e con inserimento di pilastri e travi in c.a. nella parte del primo piano oggetto del più recente intervento di ristrutturazione; i tramezzi divisori interni sono realizzati con mattoni forati, intonacati con malta e finitura 'al civile', come per le pareti interne perimetrali e i soffitti laterocementizi. La porzione di fabbricato ha visuale libera sui lati Sud , (Via Italia Libera) ed Ovest; è in aderenza con porzioni di edificio della stessa proprietà nei lati Est ed Ovest. Il fabbricato ha affaccio (lato Nord), sul cortile interno comune al quale si accede da andito carrabile posto sulla via Italia Libera.

***Confinante con la cucina al p.t., posto ad Ovest, trovasi un piccolo giardino recintato con cancelletto in ferro sulla via Italia Libera; l'utilizzo del giardinetto pare sia di uso esclusivo dell'immobile in oggetto anche se a mio avviso andrebbe meglio specificato, apportando le opportune modifiche alla scheda catastale di cui la Sez. Urb.: GA- Foglio 1- Particella 115 – Subalterno 14, così come chia-***

***ramente riscontrabile nell'attuale situazione e riportando nell'ordinanza di vendita la detta specificazione.***

Le unità immobiliari che compongono il presente Lotto 5 constano: al piano terra di un vano (cucina) di 42 m<sup>2</sup>, un negozio (ex macelleria) di 46 m<sup>2</sup>, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala comune e del giardinetto anzitutto di circa 45 m<sup>2</sup>; il primo piano soprastante il locale cucina e il negozio è composto da un appartamento di recente ristrutturazione di 4 vani più un servizio igienico, per circa 98,87 m<sup>2</sup> di appartamento e circa 11,86 m<sup>2</sup> di balconi

Il locale cucina del p.t. ed il negozio sono contigui e comunicanti tra loro, la cucina ha un proprio accesso indipendente sulla via Italia Libera e due finestre sulla parete Ovest che si affacciano sul giardinetto, i serramenti sono in legno con vetri doppi, ed oscuranti doppi: avvolgibili e persiane in legno, la porta d'ingresso è a 'bussola' con portoncino esterno in legno a doppia anta verniciato e porta interna a doppia anta in legno con vetri; il locale non ha impianto di riscaldamento, è collegata alla rete del gas e alla rete dell'acquedotto comunale, l'impianto elettrico, derivato da quadro in cassetta applicata alla parete, corre in canaletta esterna a vista; la pavimentazione del locale è in piastrelle di gres ceramico, le pareti sono intonacate al 'civile', la zona cottura è piastrellata con piastrelle in ceramica smaltate h. 1,80 m.

Il locale negozio (ex macelleria) presenta un'entrata con porta vetrina su via Italia Libera, una porta che conduce al cortile interno comune ed una finestra con inferriata di ferro; il serramento della porta vetrina è in ferro con vetri semplici così come la vetrina, la porta che dà nel cortile ha caratteristiche uguali a quella prima descritta della cucina. Il locale presenta la tipica caratteristica dei negozi macelleria dell'epoca con rivestimento di marmo alle pareti. Il negozio aveva dotazione di cella frigorifera oggi ne rimane solo l'involucro con la porta.

L'attività commerciale è stata dismessa da tempo e conseguentemente qualsiasi utilizzo sia a fini commerciali che residenziali richiede un radicale intervento di ristrutturazione.

L'appartamento al 1°p. al quale si accede da scala comune e da ballatoio anch'esso comune, si compone di un ingresso che immette nel disimpegno della zona giorno da dove si entra nella cucina abitabile, nella sala con balcone sul lato ovest sopra il giardinetto e nel corridoio notte che ha una porta balcone il quale aggetta sul cortile interno comune; la zona notte si compone di due camere da letto con balcone coperto comune tra loro due, sul lato sud aggettante sulla via Italia Libera; il corridoio notte termina al locale bagno finestrato completo di tutti i sanitari con vasca bagno.

Gli impianti di dotazione dell'appartamento comprendono: caldaia a metano posta in cucina per la produzione di a.c.s. e per l'impianto di riscaldamento con termosifoni in acciaio verniciati ; condizioni buone

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sotto traccia e interruttori con scatolette ad incasso, le linee sono derivate da contatore elettrico e da quadro elettrico con interruttori di sicurezza magnetotermici; condizioni sufficienti.

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è derivato dall'acquedotto comunale; il sistema di smaltimento dei reflui conferisce con tubazione in collettore comune sfociante nella fognatura comunale; condizioni apparentemente discrete.

Gli infissi sono in buone condizioni manutentive : i serramenti esterni sono in legno douglas trattati con impregnante e vernice trasparente protettiva, hanno vetri doppi, e sono oscurati con persiane in legno verniciato, il portoncino d'ingresso è in legno massello con serratura di sicurezza Yale, le porte interne sono cieche in legno tamburato .

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di varie tipologie di formato e

colori; condizioni discrete; il rivestimento del locale bagno e della cucina è realizzato con piastrelle in ceramica colorate.

La copertura 'a padiglione' è stata realizzata con struttura lignea e manto in tegole in cotto, il sottogronda è realizzato con travetti a vista e assito di legno verniciato; condizioni discrete. La lattoneria dei canali e dei pluviali è in lamiera di rame, le condizioni si reputano buone .

Complessivamente l'unità immobiliare per la parte al 1° p. è ben distribuita nei locali che la compongono, comodamente fruibile e abitabile. Le sue condizioni di manutenzione sono discrete ;attualmente risulta abitata dalla mamma della socia fallita; invece i locali : negozio e locale cucina al p.t. necessitano di interventi ristrutturativi profondi .

Superfici in m<sup>2</sup>:

Piano terra: 42,00 cucina + 46,00 negozio;

Primo piano: 98,87 appartamento, + 11,86 di balconi

Giardino: 45,00 secondo i confini attuali (recinzioni in muratura e fabbricati) .

### **DATI CATASTALI**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

#### **Ufficio del Territorio di VARESE - Comune censuario di Gazzada Schianno**

- **Catasto Fabbricati:**
- **Sez. Urb. GA Foglio 1, particella 115, subalterno 13.**
- Via Italia Libera n.66, piano T, categoria C/1, 42 m<sup>2</sup>, R.c. €. 499,52
- **Sez. Urb. GA Foglio 1, particella 115, subalterno 14.**
- Via Italia Libera n.66, piano T-1, categoria A/3, Vani 6, R.c. €. 325,37
- Intestazione:

[REDACTED] nata a Gazzada Schianno il 29/05/1956 [REDACTED] –  
proprietà per 1/2  
[REDACTED] nato a Gazzada Schianno il 17/05/1957 [REDACTED] –  
proprietà per 1/2

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- Confini con riferimento alla mappa terreni, in contorno e a corpo unico a Nord : scala comune, servitù, cortile comune e ragioni stessa proprietà; ad Est andito carraio e ragioni stessa proprietà; a Sud: via Italia Libera; ad Ovest: orto.

### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva, non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica. L'eventuale suddivisione dell'immobile produrrebbe una perdita di superficie utile per il collegamento delle parti comuni che andrebbero ad incidere negativamente sul valore complessivamente valutato. Per le prima descritte motivazioni, ritengo vendibile l'immobile composto dalle u.i. suddescritte in un unico lotto.

*Si rammenta di specificare compiutamente, in sede di stesura di ordinanza di vendita, le servitù attive e passive di transito e di servizi ed elencare le parti di area ad uso esclusivo e quelle di uso comune.*

### **STATO LOCATIVO**

Attualmente le unità immobiliari al piano terra e al primo piano (negozi e cucine) risultano libere; l'appartamento è invece occupato dalla signora [REDACTED] [REDACTED] mamma della fallita.

### **CONSISTENZA**

L'alloggio (negozi ex macelleria con locale cucina al p.t. e appartamento al 1°p.), ha superficie commerciale così come comunemente intese sulla piazza di Varese (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%, balconi, cantine e soffitte conteggiati al 50%), conteggiato come descritto.

Reputo non divisibile in natura.

### **VALORE**

Lo scrivente Perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio-amministrative, tenuto conto dei valori indicati dalla Camera di Commercio di Varese, rilevazione dei prezzi degli immobili 2016, paragonati ai valori dell'OMI (2° semestre 2016), nonché dei valori di mercato correnti sulla piazza del Comune di Gazzada Schianno e dal momento di difficoltà contin-

gente nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso, l'ha stimata come di seguito:

DESCRIZIONE	SUP. mq	COEFF. %	SUP. Ragguagl.	VALORE €/mq	IMPORTO €
Appartamento al 1° piano	98,87	100%	98,87	800,00	79.096,00
Terrazzi e balconi	11,86	50%	5,93	800,00	4.744,00
Locale cucina al p.t.	42,00	50%	21,00	800,00	16.800,00
Negozio ex macelleria	46,00	100%	46,00	500,00	23.000,00
Aree scoperte di uso esclusivo	25,00	100%	25,00	80,00	2.000,00
<b>VALORE LOTTO N. 5</b>					<b>125.640,00</b>

**Pertanto il valore di proprietà in capo al fallimento per 1/2 dell'intero, riferito al LOTTO N. 5, ( 125.640,00 x 1/2 )= 62.820,00 viene arrotondato per eccesso a prezzo pieno € 63.000,00 (Euro sessantatremila/00)**

**DESCRIZIONE IMMOBILE CESPITE “E” BOX E LOCALI VARI (MACELLO,  
STALLA E CELLA) AL PIANO T. CON APPARTAMENTO INAGIBILE AL  
1°P. PIU’ SOTTOTETTO  
LOTTO N. 6**

Diritto di piena proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di 1/2 su immobili ubicati nel Comune di Gazzada Schianno, via Italia Libera n.66:

- Box con ricavato locale caldaia; cat. C/6, cons. 52 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 76 m<sup>2</sup>;
- Stalla, macello e cella: cat. D/1,;
- Appartamento inagibile :cat. A/4, 7 vani, Sup. Cat. 197 m<sup>2</sup>, escl. a. scop. 197 m<sup>2</sup>

Il complesso immobiliare di cui il presente cespite è stato realizzato in epoca remota , successivamente ristrutturato più recentemente agli inizi degli anno '90 .

Il fabbricato in oggetto, su due piani fuori terra e da un sottotetto accessibile da scala coperta, è stato realizzato con struttura verticale in muratura di laterizio portante e soffitti realizzati con putrelle in ferro e voltini in cotto. La porzione di fabbricato ha visuale libera sul lato Nord , ha affaccio sul cortile comune a sud; è in aderenza con porzioni di edificio della stessa proprietà nel lato Ovest, e in aderenza con fabbricato mappale 115 ad Est. Si accede al cortile interno comune da andito carrabile posto sulla via Italia Libera.

***All'appartamento del 1° p. si accede da scala comune posta nell'andito del mappale 115 sub.14. Sulla scheda catastale risultano annotate, quali parti comuni, anche il giardino specificato al precedente lotto 5 e il cortile posto ad ovest tra i mappali 116 e le u.i mappali 501 e 502; a mio avviso andrebbe meglio specificato, apportando le opportune modifiche alla scheda catastale di cui la Sez. Urb.: GA- Foglio 1- Particella 684 – Subalterno 503, stralciando dalla stessa***

***le due aree indicate come cortile comune anzi descritte ed anche la parte di sottotetto al piano secondo che insiste sopra le u.i. subalterni 501 e 502, ma mantenendo la servitù di accesso al medesimo praticabile da scala esistente, raggiungibile dal p.t. tramite scala comune tra i subalterni 501,502,503, mappale 684 e subalterno 14, mappale 115, poi da tratto su ballatoio del subalterno 503 fino a detta scala e riportando nell'ordinanza di vendita la detta specificazione.***

Le unità immobiliari che compongono il presente Lotto 6 constano: al piano terra di un box con inserito all'interno il locale caldaia di 74,70 m<sup>2</sup>, locali comunicanti: ex macello, ex stalla, ex cella eccetera di complessivi 102,50 m<sup>2</sup>; il primo piano soprastante i locali del piano terra (box, ex macello, ex stalla e cella) è composto da un appartamento con un insieme di locali per complessivi 161,50 m<sup>2</sup> e 14,40 m<sup>2</sup> di ballatoio che, allo stato attuale, risultano totalmente inagibili con evidenti segni di pericolo per distacchi di intonaco e di parti strutturali come il ballatoio. Il tetto in orditura lignea e manto in coppi vecchi (parzialmente) e altre tipologie non specificabili in quanto non visibile e visitabile necessita di urgenti interventi in quanto si denotano copiose infiltrazioni per fallanze nel manto di copertura.

Il box al piano terra con inserito all'interno la C.T. (non realizzata ) ha due porte box d'ingresso, la prima con ante in legno, la seconda con saracinesca avvolgibile, il pavimento è in cemento, le murature sono intonacate al grezzo e presentano diffusi segni di umidità per risalita capillare, il soffitto presenta segni evidenti di infiltrazione d'acqua di percolamento; nel complesso il box è da considerare in cattive condizioni manutentive.

I locali che servivano per l'attività commerciale di macelleria :ex macello, ex stalla e cella, sono da tempo dismessi e conseguentemente qualsiasi utilizzo sia a fini commerciali che residenziali richiede un radicale intervento di ristrutturazione;

detti locali versano in stato di abbandono e sono sottostanti all'appartamento su descritto che presenta pericolosità per probabili distacchi di intonaci, e altri materiali come calcinacci, tegole, mattoni e parti di cls.

***Suggerisco di provvedere alla messa in sicurezza dello stabile con transennamento della parte sottostante il ballatoio e l'inibizione con barriera inamovibile al transito sullo stesso con partenza dal pianerottolo dell'arrivo scala al 1°p.***

Superfici in m<sup>2</sup>:

Piano terra: 74,70 box + 102,50 stalla, macello, cella ;

Primo piano: 161,50 appartamento, + 14,40 ballatoio

### **DATI CATASTALI**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

#### **Ufficio del Territorio di VARESE - Comune censuario di Gazzada Schianno**

- **Catasto Fabbricati:**

- **Sez. Urb. GA Foglio 1, particella 684, subalterno 8.**

- Via Italia Libera n.66, p. T, cat. C/6, cons. 52 m<sup>2</sup>, S. cat. 76 m<sup>2</sup>R.c. €. 126,22

- **Sez. Urb. GA Foglio 1, particella 684, subalterno 9.**

- Via Italia Libera n.66, p. T, cat. D/1, R.c. €. 783,98

- **Sez. Urb. GA Foglio 1, particella 684, subalterno 503.**

- Via Italia Libera n.66, p. T, cat. A/4, cl. 5, 7 vani, S. cat. 197 m<sup>2</sup>, R.c. €. 303,68

- Intestazione:

[REDACTED] nata a Gazzada Schianno il 29/05/1956 [REDACTED] –

proprietà per 1/2

[REDACTED] nato a Gazzada Schianno il 17/05/1957 [REDACTED] –

proprietà per 1/2

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- Confini con riferimento alla mappa terreni, in contorno e a corpo unico a Nord e ad Est: proprietà al mappale 115; a Sud: cortile comune e ragioni stessa proprietà; ad Ovest: stessa proprietà sub. 501.

### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva, non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica. Per tali motivazioni, ritengo vendibile l'immobile composto delle u.i. suddescritte in un unico lotto così costituito.

*Si rammenta di specificare compiutamente, in sede di stesura di ordinanza di vendita, le servitù attive e passive di transito e di servizi ed elencare le parti di area ad uso esclusivo e quelle di uso comune.*

## **STATO LOCATIVO**

Attualmente le unità immobiliari al piano terra e al primo piano risultano libere in quanto parzialmente inagibili.

***Si consiglia di intervenire con urgenza a mettere in sicurezza l'immobile come prima descritto onde evitare danni a cose e/o persone.***

## **CONSISTENZA**

L'alloggio (negozio ex macelleria con locale cucina al p.t. e appartamento al 1°p.), ha superficie commerciale così come comunemente intese sulla piazza di Varese (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%, balconi, cantine e soffitte conteggiati al 50%)-le parti inagibili verranno conteggiate al 30% del rispettivo valore riferito a fabbricati in condizioni normali di manutenzione e utilizzo, conteggiato come descritto.

## **VALORE**

Lo scrivente Perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio-amministrative, tenuto conto dei valori indicati dalla Camera di Commercio di Varese, rilevazione dei prezzi degli immobili 2016, paragonati ai valori dell'OMI (2° semestre 2016), nonché dei valori di mercato correnti sulla piazza del Comune di Gazzada Schianno e dal momento di difficoltà contin-

gente nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso, l'ha stimata come di seguito:

DESCRIZIONE	SUP. mq	COEFF. %	SUP. Ragguagl.	VALORE €/mq	IMPORTO €
Appartamento al 1° piano inagibile	161,50	100%	161,50	240,00	38.760,00
Terrazzi e balconi	14,40	50%	7,20	240,00	1.728,00
box al p.t.	74,70	50%	37,35	240,00	8.960,00
Macello, stalla, cella	102,50	50%	51,25	240,00	12.300,00
Sotto tetto	102,50	30%	30,25	240,00	7.380,00
<b>VALORE PERIZIATO</b>					<b>69.128,00</b>
Costo per la messa in sicurezza con transennamenti , sostegi e chiusure sui passaggi: 3 operai per 2 gg. lavorativi x € 30,00/h. + materiale				Corpo	-6,000,00
<b>VALORE LOTTO N. 6</b>					<b>63.128,00</b>

**Pertanto il valore di proprietà in capo al fallimento per 1/2 dell'intero, riferito al LOTTO N. 6, ( 63.128,00 x 1/2 )= 31.564,00 viene arrotondato per difetto a prezzo pieno € 31.500,00 (Euro trentunmilacinquecento/00).**

**DESCRIZIONE IMMOBILE CESPITE “E” APPARTAMENTO AL 1° PIANO  
CON LOCALE DEPOSITO AL PIANO T.  
LOTTO N. 7**

Diritto di piena proprietà del socio fallito ██████████ per la quota di 1/2 su immobili ubicati nel Comune di Gazzada Schianno, via Italia Libera n.66:

- abitazione in appartamento ; cat. A/3 di 4 vani;
- deposito; cat. C/2 , consistenza = 36 m<sup>2</sup> ; di sup. catastale = 45 m<sup>2</sup>;

Il complesso immobiliare di cui il presente cespite è stato realizzato in epoca remota , l'appartamento è stato poi ristrutturato più recentemente con D.I.A. 1-D/2010 del 07/01/2010 e variante in corso d'opera S.C.I.A. del 01/08/2012 .

Il fabbricato in oggetto, su due piani fuori terra, è realizzato da una struttura verticale in muratura di laterizio portante; i tramezzi divisorii interni sono realizzati con mattoni forati, intonacati con malta e finitura 'al civile', come per le pareti interne perimetrali e i soffitti laterocementizi per quelli dell'appartamento al 1°p. e a volta a crociera nel locale deposito al p.t.. La porzione di fabbricato ha visuale libera sul lato ovest , ; è in aderenza con porzioni di edificio della stessa proprietà nei lati Est e Sud. Il locale deposito del p.t. ha accesso dal cortile interno comune al quale si accede da andito carrabile posto sulla via Italia Libera; l'appartamento al 1°p. ha accesso dal cortile comune come detto prima, attraversando poi l'andito della scala comune che porta al cortile comune, quindi, salendo una breve rampa di scala scoperta si arriva al ballatoio sul quale si affaccia la porta d'ingresso dell'appartamento.

***Confinante con il filo dei fabbricati : mappale 115, sub. 14, e mappale 684 sub. 501, sul lato Ovest, sono raffigurati nelle rispettive planimetrie catastali due***

***porzioni di area indicate come cortile comune; la prima, confinante con la via Italia Libera ( un piccolo giardino recintato con cancelletto in ferro sulla via), verrà assegnata ad uso esclusivo dell'immobile mappale 115 sub. 14, la seconda si è riscontrato essere di utilizzo esclusivo del mappale 684 sub. 502.***

***A mio avviso andrebbe meglio specificato, apportando le opportune modifiche alla scheda catastale di cui la Sez. Urb.: GA- Foglio 1- Particella 684 – Subalterno 502, così come chiaramente riscontrabile nell'attuale situazione e riportando nell'ordinanza di vendita la detta specificazione.***

Le unità immobiliari che compongono il presente Lotto 7 constano: al piano terra di un locale deposito di 47,25 m<sup>2</sup>; il primo piano soprastante il locale deposito è composto da un appartamento di recente ristrutturazione di 3 vani più un servizio igienico, per circa 72,93 m<sup>2</sup> con un ripostiglio esterno di 7,00 m<sup>2</sup>, e un ballatoio di 11,61 m<sup>2</sup>, ed il cortile di 47,42 m<sup>2</sup>.

Il locale deposito del p.t. ha un proprio accesso da portone in legno a doppia anta sul cortile comune che come detto vi si accede da via Italia Libera attraverso l'andito carrabile; ha due luci con vetro-mattone che prendono luce dalla parete ovest sul cortiletto prima descritto ed una finestra con inferriata sul lato affacciante il cortile comune; il locale non ha impianti di dotazione a parte due lampade a soffitto. Il vano è attraversato da una tubazione aerea del gas che alimenta contatori tre contatori, di cui due sono staccati , il terzo invece è allacciato, suggerisco di intervenire a rimuovere la servitù in quanto pericolosa a mio parere e di fatto impedisce il pieno godimento del locale deposito.

Il pavimento del locale deposito è in cemento in cattive condizioni, le murature intonacate presentano diffuse macchie di umidità per risalita capillare sulla quasi totalità delle murature perimetrali, il soffitto con volte a crociera ha 'catene' tiranti in ferro.

L'appartamento al 1°p. al quale si accede dal ballatoio sul lato ovest, si compone di tre locali, ed un bagno finestrato completo di tutti i sanitari con piatto doccia.

Gli impianti di dotazione dell'appartamento comprendono: caldaia a metano posta in cucina per la produzione di a.c.s. e per l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio verniciati ; condizioni discrete

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sotto traccia e interruttori con scatolette ad incasso, le linee sono derivate da contatore elettrico e da quadro elettrico con interruttori di sicurezza magnetotermici; condizioni sufficienti. L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è derivato dall'acquedotto comunale; il sistema di smaltimento dei reflui conferisce con tubazione in collettore comune sfociante nella fognatura comunale; condizioni apparentemente discrete.

Gli infissi sono in pessime condizioni manutentive : i serramenti esterni hanno diverse tipologie frutto di interventi di ristrutturazione parziale, alcuni sono in legno con vetri semplici, altri sono in alluminio anodizzato, altri in PVC, tutti sono oscurati con persiane in legno verniciato oppure in PVC, il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro con serratura di sicurezza Yale, le porte interne sono cieche in legno tamburato .

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di varie tipologie di formato e colori; condizioni discrete; il rivestimento del locale bagno è realizzato con piastrelle in ceramica colorate.

La copertura è vetusta, realizzata con struttura lignea e manto in coppi, il sottogronda è realizzato con travetti a vista e assito di legno che si stacca in più punti; il tetto necessita di urgenti interventi di ristrutturazione . La lattoneria dei canali e dei pluviali è in lamiera di rame, le condizioni si reputano buone .

Complessivamente l'unità immobiliare per la parte al 1° è nel complesso suffi-

ciente, necessita di interventi specialmente alla copertura in quanto si rilevano infiltrazioni d'acqua di percolamento lungo la parete nord della cucina. .

Superfici in m<sup>2</sup>:

Piano terra: 47,25 deposito;

Primo piano: 72,93 appartamento, + 11,61 terrazzino + 7,00 ripostiglio

Cortile: 47,00 secondo i confini attuali (recinzioni in muratura e fabbricati) .

### **DATI CATASTALI**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

#### **Ufficio del Territorio di VARESE - Comune censuario di Gazzada Schianno**

- **Catasto Fabbricati:**

- **Sez. Urb. GA Foglio 1, particella 684, subalterno 501.**

- Via Italia Libera n.66, p. T, cat. C/2, cons. 36 m<sup>2</sup>, S.cat. 45 m<sup>2</sup> R.c. €. 50,20

- **Sez. Urb. GA Foglio 1, particella 684, subalterno 502.**

- Via Italia Libera n.66, p. 1, cat. A/3, vani 4, S.cat. 74 m<sup>2</sup>, 71 e.a.s.R.c. €. 258,23

- Intestazione:

[REDACTED] nata a Gazzada Schianno il 29/05/1956 [REDACTED] –  
proprietà per 1/2

[REDACTED] nato a Gazzada Schianno il 17/05/1957 [REDACTED] –  
proprietà per 1/2

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- Confini con riferimento alla mappa terreni, in contorno e a corpo unico a Nord : ragioni del mapp. 115; ad Est : cortile comune e stessa proprietà sub. 503; a Sud: scala comune, servitù e ragioni stessa proprietà mapp. 115 sub. 14; ad Ovest: cortile con al di là mapp. 118.

### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva, non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica. L'eventuale suddivisione dell'immobile produrrebbe una perdita di superficie utile per il collegamento delle parti comuni che andrebbero ad incidere negativamente sul valore complessivamente valutato. Per le prima descritte motivazioni, ritengo vendibile l'immobile composto dalle u.i. suddescritte in un unico lotto.

*Si rammenta di specificare compiutamente, in sede di stesura di ordinanza di vendita, le servitù attive e passive di transito e di servizi ed elencare le parti di area ad uso esclusivo e quelle di uso comune.*

### **STATO LOCATIVO**

Attualmente le unità immobiliari risultano libere.

### **CONSISTENZA**

L'alloggio (appartamento al 1°p. e deposito al p.t.), ha superficie commerciale così come comunemente intese sulla piazza di Varese (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%, balconi, cantine e soffitte conteggiati al

50%); il valore degli immobili del presente lotto, in considerazione dello stato attuale, e delle necessarie spese di ripristino di parti strutturali (tetto), viene decurtato del 20% rispetto a quanto considerato per immobili della stessa tipologia e zona ma in condizioni normali.

### VALORE

Lo scrivente Perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio-amministrative, tenuto conto dei valori indicati dalla Camera di Commercio di Varese , rilevazione dei prezzi degli immobili 2016, paragonati ai valori dell'OMI (2° semestre 2016), nonché dei valori di mercato correnti sulla piazza del Comune di Gazzada Schianno e dal momento di difficoltà contingente nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso, l'ha stimata come di seguito:

DESCRIZIONE	SUP. mq	COEFF. %	SUP. Ragguagl.	VALORE €/mq	IMPORTO €
Appartamento al 1° piano	72,93	100%	72,93	640,00	46.675,20
Terrazzi no	11,61	50%	5,80	640,00	3.712,00
Ripostiglio	7,00	50%	3,50	640,00	2.240,00
Aree scoperte di uso esclusivo	47,42	100%	47,42	80,00	3.793,60
<b>VALORE LOTTO N. 7</b>					<b>56.420,80</b>

**Pertanto il valore di proprietà in capo al fallimento per 1/2 dell'intero, riferito al LOTTO N. 7, ( 56.420,00 x 1/2 )= 28.210,00 viene arrotondato per difetto a prezzo pieno € 28.000,00 (Euro ventottomila/00)**

## DESCRIZIONE IMMOBILE CESPITE “E” NEGOZIO AL PIANO T. LOTTO N. 8

Diritto di piena proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di 1/2 su immobili ubicati nel Comune di Gazzada Schianno, via Italia Libera n.66:

- Negozio ex pasticceria; cat. C/1 , consistenza = 51 m<sup>2</sup> ; di sup. catastale = 61 m<sup>2</sup>;

Il complesso immobiliare di cui il presente cespite, è stato realizzato a metà degli anni '60 e comprende il presente immobile e soprastanti 1 piano residenziali, è stata rilasciata AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE N. 667 in data 4/6/1965 ed ABITABILITA' in data 27/12/1966 , il negozio è stato poi ristrutturato più recentemente con D.I.A. 43-D/2009 del 02/10/2009 .

Il fabbricato in oggetto, è realizzato da una struttura verticale in muratura di laterizio portante; i tramezzi divisorii interni sono realizzati con mattoni forati, intonacati con malta e finitura 'al civile', e con alcuni divisorii che sono stati realizzati con pareti in cartongesso, l'altezza utile è di m. 4, attualmente esiste un controsoffitto con pannelli in fibrogesso . Il negozio si presenta con un unico ampio locale con servizio igienico per disabili e disimpegno; sulla parete di facciata sud ci sono n. 2 ampie vetrine aggettanti sulla via Italia Libera, quella di sinistra ha porta d'ingresso, i serramenti sono in ferro con vetrate di sicurezza, nella parte retrostante si trova una porta di servizio che attraverso l'atrio scale condominiale porta al cortile interno comune .

Il locale ha dotazione di impianto di riscaldamento con generatore a metano, caldaia a di tipo C, a parete e radiatori; ha rete idrica collegata all'acquedotto e distribuzione di a.c.s. dal generatore prima descritto.

L'impianto elettrico , attualmente non collegato, è di tipo sottotraccia con interruttori e prese incassati nelle pareti, il quadro elettrico è stato asportato,

l'illuminazione artificiale del negozio è costituita da plafoniere e alcuni faretti d'incasso nel controsoffitto, sono presenti anche lampade a sospensione e lampade d'emergenza a parte . Il pavimento del locale negozio è flottante in laminato di legno, quello del bagno è in piastrelle colorate di gres porcellanato come pure il rivestimento, pavimenti e rivestimenti sono in buone condizioni, le murature sono tinteggiate.

Complessivamente l'unità immobiliare è nel complesso in buone condizioni manutentive , non necessita di interventi ristrutturativi significativi .

Superfici in m<sup>2</sup>:

Piano terra: 62,25 negozio;

### **DATI CATASTALI**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

#### **Ufficio del Territorio di VARESE - Comune censuario di Gazzada Schianno**

- **Catasto Fabbricati:**

- **Sez. Urb. GA Foglio 1, particella 115, subalterno 11.**

- Via Italia Libera n.64, p. T, cat. C/1, cons. 51 m<sup>2</sup>, S.cat. 61 m<sup>2</sup> R.c. €. 956,12

- Intestazione:

[REDACTED] nata a Gazzada Schianno il 29/05/1956 [REDACTED] –

proprietà per 1/2

[REDACTED] nato a Gazzada Schianno il 17/05/1957 [REDACTED] –

proprietà per 1/2

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme

allo stato dei luoghi.

### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- Confini con riferimento alla mappa terreni, in contorno e a corpo unico a Nord : vano scala stessa proprietà e cortile comune; ad Est : altra proprietà; a Sud: via Italia Libera; ad Ovest: andito carrabile comune.

### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva , non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica.

### **STATO LOCATIVO**

Attualmente le unità immobiliari risultano libere.

### **CONSISTENZA**

L'immobile, ha superficie commerciale così come comunemente intese sulla piazza di Varese (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%, balconi , cantine e soffitte conteggiati al 50%).

### **VALORE**

Lo scrivente Perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio-amministrative, tenuto conto dei valori indicati dalla

Camera di Commercio di Varese , rilevazione dei prezzi degli immobili 2016, paragonati ai valori dell'OMI (2° semestre 2016), nonché dei valori di mercato correnti sulla piazza del Comune di Gazzada Schianno e dal momento di difficoltà contingente nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso, l'ha stimata come di seguito:

DESCRIZIONE	SUP. mq	COEFF. %	SUP. Ragguagl.	VALORE €/mq	IMPORTO €
negozio	62,25	100%	62,25	800,00	49.800,00
<b>VALORE LOTTO N. 8</b>					<b>49.800,00</b>

**Pertanto il valore di proprietà in capo al fallimento per 1/2 dell'intero, riferito al LOTTO N. 8, ( 49.800,00 x 1/2 )= 24.900,00 viene arrotondato per eccesso a prezzo pieno € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**

## **DESCRIZIONE IMMOBILE CESPITE “E” APPARTAMENTO AL 1°PIANO LOTTO N. 9**

Diritto di piena proprietà del socio fallito [REDACTED] per la quota di 1/2 su immobili ubicati nel Comune di Gazzada Schianno, via Italia Libera n.66:

- appartamento; cat. A/2 , di 5 vani ;

Il complesso immobiliare di cui il presente cespite, è stato realizzato a metà degli anni '60 e comprende il presente immobile e sottostante negozio, è stata rilasciata AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE N. 667 in data 4/6/1965 ed ABITABILITÀ in data 27/12/1966.

Il fabbricato in oggetto, è realizzato da una struttura verticale in muratura di laterizio portante; i tramezzi divisorii interni sono realizzati con mattoni forati, intonacati con malta e finitura 'al civile', il solaio è costituito da travetti nervati e pignatte in cotto con getto superiore caldaia in cls., il tetto è in struttura lignea a doppia falda con tegole in cotto in discrete condizioni.

L'appartamento al 1°p. al quale si accede da scala condominiale, si compone di un ingresso che immette nel disimpegno da dove si può accedere ai locali: soggiorno, cucina, bagno e n. 2 camere da letto.

L'appartamento ha impianto di riscaldamento autonomo, non collegato in quanto manca la caldaia, sono installati radiatori in ghisa nei sottofinestra; per la produzione di a.c.s. attualmente è presente un bollitore elettrico ; condizioni buone per quello attualmente presente.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sotto traccia e interruttori con scatolette ad incasso, le linee sono derivate da contatore elettrico e da quadro elettrico ; condizioni sufficienti, conformità da accertare.

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è derivato dall'acquedotto comunale;

il sistema di smaltimento dei reflui conferisce con tubazione in collettore comune sfociante nella fognatura comunale; condizioni apparentemente discrete.

Gli infissi sono in buone condizioni manutentive : i serramenti esterni sono in PVC bianchi recentemente sostituiti, hanno vetri doppi, e sono oscurati con avvolgibili in PVC , il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno con vetri .

I pavimenti sono in piastrelle di marmiglia per l'ingresso, il soggiorno e la cucina, le camere hanno pavimentazione ricoperta con moquette, il bagno ha piastrelle in ceramica smaltata; condizioni discrete; il rivestimento del locale bagno e della cucina è realizzato con piastrelle in ceramica.

Complessivamente l'unità immobiliare è ben distribuita nei locali che la compongono, comodamente fruibile e abitabile. Le sue condizioni di manutenzione sono discrete ;attualmente risulta disabitata .

Superfici in m<sup>2</sup>:

appartamento al 1°p.: 92,68;

balcone: 10,08

### **DATI CATASTALI**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

#### **Ufficio del Territorio di VARESE - Comune censuario di Gazzada Schianno**

- **Catasto Fabbricati:**
- **Sez. Urb. GA Foglio 1, particella 115, subalterno 12.**
- Via Italia Libera n.64, p. 1, cat. A/2, cons. 5 vani, S.cat. 96 m<sup>2</sup> , 93 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte. R.c. €. 271,14
- Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] nata a Gazzada Schianno il 29/05/1956 [REDACTED] –

proprietà per 1/2

[REDACTED] [REDACTED] nato a Gazzada Schianno il 17/05/1957 [REDACTED] –

proprietà per 1/2

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- Confini con riferimento alla mappa terreni, in contorno e a corpo unico a Nord : vano scala stessa proprietà e cortile comune; ad Est : altra proprietà; a Sud: via Italia Libera; ad Ovest: andito carrabile comune.

### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva , non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica.

### **STATO LOCATIVO**

Attualmente le unità immobiliari risultano libere.

### **CONSISTENZA**

L'immobile, ha superficie commerciale così come comunemente intese sulla piazza di Varese (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%, balconi , cantine e soffitte conteggiati al 50%).

### **VALORE**

Lo scrivente Perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio-amministrative, tenuto conto dei valori indicati dalla Camera di Commercio di Varese , rilevazione dei prezzi degli immobili 2016, paragonati ai valori dell'OMI (2° semestre 2016), nonché dei valori di mercato correnti sulla piazza del Comune di Gazzada Schianno e dal momento di difficoltà contingente nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso, l'ha stimata come di seguito:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP. mq</b>	<b>COEFF. %</b>	<b>SUP. Ragguagl.</b>	<b>VALORE €/mq</b>	<b>IMPORTO €</b>
negozio	92,68	100%	92,68	720,00	66.729,60
<b>VALORE LOTTO N. 9</b>					<b>66.729,60</b>

**Pertanto il valore di proprietà in capo al fallimento per 1/2 dell'intero, riferito al LOTTO N. 9, ( 66.729,60 x 1/2 )= 33.364,80 viene arrotondato per difetto a prezzo pieno € 33.000,00 (Euro trentatremila/00)**

**COMPOSIZIONE DEI LOTTI E RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI**

<b>LOTTO</b>	<b>COMUNE – VIA IMMOBILE</b>	<b>STIMA IMMOBILE €</b>	<b>QUOTA VALORE DEL LOTTO €</b>
LOTTO N.1	SILLAVENGO via N. Sauro 66 CAPANNONE	352.906,00	345.000,00
LOTTO N.2	SILLAVENGO vicolo Cantalupo 1 VILLA CON AUTORIMESSA TRIPLA	274.237,25	137.000,00
LOTTO N.3	CARPIGNANO S. via Torino 25 APPARTAMENTO CON CANTINA AUTORIMESSA E ORTO	69.203,80	69.000,00
LOTTO N.4	BUGUGGIATE via Erbamolle 69 VILLA CON AUTORIMESSA	264.962,25	66.000,00
LOTTO N.5	GAZZADA SCHIANNO v. Italia Libera 66 APPARTAMENTO CON NEGOZIO	125.640,00	63.000,00
LOTTO N.6	GAZZADA SCHIANNO v. Italia Libera 66 APPARTAMENTO (inagibile) CON EX MACELLO DEPOSITO E BOX	69.128,00	31.500,00
LOTTO N.7	GAZZADA SCHIANNO v. Italia Libera 66 APPARTAMENTO	56.420,80	28.000,00
LOTTO N.8	GAZZADA SCHIANNO v. Italia Libera 64 NEGOZIO	49.800,00	25.000,00
LOTTO N.9	GAZZADA SCHIANNO v. Italia Libera 64 APPARTAMENTO	66.729,60	33.000,00

## **TITOLARITÀ E CRONISTORIA DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO**

### **PROVENIENZE:**

1)

[REDACTED] E C. , società in nome collettivo, con sede a Sillavengo, via Nazario Sauro 52, partita IVA, c.f. e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Novara: [REDACTED], numero REA: NO-[REDACTED], durata fino al 31/12/2080;

per aver acquistato l'intera quota di piena proprietà dell'immobile distinto nel catasto fabbricati del Comune di Sillavengo al foglio 10, mappale 93, subalterno 2, nel seguente modo:

- la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà per scrittura privata di conferimento in società autenticata nelle firme dal notaio Paolo Pedrazzoli di Novara in data 9 settembre 1992 n. 42067 di repertorio, e trascritto a Novara in data 7 ottobre 1992 ai nn. 11262/8236 e successiva trascrizione in rettifica effettuata a Novara in data 14 ottobre 1992 ai nn. 11557/8473 dal Sig. [REDACTED], nato a Biandrate il 14 febbraio 1929 , c.f. [REDACTED];
- la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà per atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Limontini di Novara in data 15 dicembre 2004, repertorio 7022 trascritto a Novara in data 20 dicembre 2004 ai numeri 26977/15353, dal signor [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzato;

A sua volta il signor podestà Enrico, sopra generalizzato, acquistato:

- la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà per successione alla coniuge [REDACTED]

[REDACTED], nata a Sillavengo il 30 novembre 1926, codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED], denuncia di successione presentata in data 20 dicembre 2004, reperto-  
rio 80/1556, trascritta a Novara in data 8 febbraio 2005 ai numeri 2697 /1510;

– La quota di ½ (un mezzo) di piena proprietà per legittimo titolo anteriore al  
ventennio;

E che a carico della società [REDACTED] di [REDACTED] e C sopra genera-  
lizzata, con riferimento all’immobile sopradescritto, a faro stato dal ventennio alla  
data odierna, non esistono formalità di iscrizione o di trascrizione pregiudizievole,  
né figurano trascritti privilegi e non risultano atti di donazione, né successione  
apertasi nell’ultimo ventennio ad eccezione di quanto sopra citato e di:

– Ipoteca giudiziale iscritta a Novara in data 24 settembre 2015 ai numeri  
11096/1425, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Bergamo  
in data 28 luglio 2015, repertorio 4894, a favore della società [REDACTED]  
[REDACTED] S.p.A., con sede a Pontirolo Nuovo, codice fiscale [REDACTED];

– Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 9 marzo 2017 ai numeri  
3513/2420, emessa dal tribunale di Novara in data 18 gennaio 2017, Fallimen-  
to n. 1/2017, Sent. N.. 1/2017 a favore DELLA MASSA DEI CREDITORI DEL [REDACTED]  
[REDACTED] E C.

2)

[REDACTED], nato a Novara il 29 agosto 1956, codice fiscale:  
[REDACTED];

Per aver acquistato la quota di ½ (un mezzo) di piena proprietà degli immobili di-

stinti nel catasto fabbricati del Comune di Sillavengo al foglio 5 mappale 176 e mappale 177, nel seguente modo:

La quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà per successione legittima al defunto padre [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzato, denuncia di successione presentata a Borgomanero in data 14 ottobre 2016, repertorio 2651/9990/16, trascritta a Novara in data 3 febbraio 2017 ai numeri 1537/1067;

a sua volta [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato la quota di un mezzo di piena proprietà per legittimo titolo anteriore al ventennio;

e che a carico del signor [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzato, con riferimento agli immobili sopra descritti, a far stato dal ventennio alla data odierna, non esistono formalità di iscrizione o di trascrizione pregiudizievole, nel figurano trascritti i privilegi e non risultano atti di donazione, né successioni apertesesi nell'ultimo ventennio ad eccezione di:

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Novara in data 9 marzo 2017 ai numeri 3513/2420, emessa dal tribunale di Novara in data 18 gennaio 2017, fallimento n. 1/2017, Sent. n. 1/2017, A favore della "[REDACTED]  
[REDACTED] E C."

3)

[REDACTED] [REDACTED], nata a Gazzada Schianno il 29 maggio 1956, codice fiscale: [REDACTED];

Per aver acquistato:

A ) la quota intera di proprietà degli immobili distinti nel catasto fabbricati del

Comune di Carpignano Sesia al foglio 21, mappale 115, subalterni 9 e 10 ed il terreno distinto nel catasto terreni al foglio 21, mappale 348, nel seguente modo:

L'intera quota di piena proprietà per atto di compravendita a rogito Notaio Gabriele Salerno di NOVARA in data 30 novembre 2000, repertorio 21151, trascritto a NOVARA in data 1 dicembre 2000 numeri 17488/11185, dal signor [REDACTED]

[REDACTED], nato a Gassino Torinese il 30 novembre 1927, codice fiscale: [REDACTED];

a sua volta il signor [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzato, ha acquistato l'immobile in oggetto per legittimo titolo anteriore al ventennio;

B ) la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena degli immobili distinti nel catasto fabbricati del Comune di Gazzada Schianno, sezione urbana GA, foglio 1, mappale 115, subalterno 11 e 12, nel seguente modo:

- la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà per atto di divisione a rogito notaio Antonino Ferrara di Varese in data 4 giugno 2009, repertorio 52140, trascritto a

Varese in data 11 giugno 2009 ai numeri 10593/6604 e prima per successione di [REDACTED] [REDACTED], nato a Cerro Maggiore il 28 agosto 1927, codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione di successione presentata presso l'ufficio del registro di Varese in data 22 ottobre 2003 ai nn. 1236/2003 trascritta Varese

in data 20 novembre 2003 ai nn. 25500/15922, accettazione di eredità trascritta a Varese in data 11 giugno 2009 ai nn. 10594/6605 ed a sua volta per il legittimo

titolo anteriore al ventennio;

C) la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà gli immobili distinti nel catasto fab-

bricati del Comune di Gazzada Schianno, sezione urbana GA, foglio 1, mappale 684, subalterni 8 e 9, nel seguente modo:

La quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà per atto di donazione a rogito notaio Antonino Ferrara di Varese in data 4 giugno 2009, repertorio 52141, trascritto a Varese in data 11 giugno 2009 ai numeri 10595/6606 dal signor [REDACTED] nato a Rescaldina l' 8 febbraio 1930, codice fiscale: [REDACTED] ed a sua volta proprietario per legittimo titolo anteriore al ventennio;

D) la quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) di piena proprietà degli immobili distinti nel catasto fabbricati del Comune di Buguggiate, foglio 7, mappali 301, subalterni 501 e 502, nel seguente modo:

- la quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) di piena proprietà per successione legittima al padre [REDACTED], nato a Cerro Maggiore il 28 agosto 1927, codice fiscale: [REDACTED], denuncia di successione presentata a Varese in data 22 ottobre 2003, repertorio 1236/2003, trascritta a Varese in data 20 novembre 2003 ai numeri 25520/15922 ed a sua volta proprietario per legittimo titolo anteriore al ventennio;

E) gli immobili distinti nel catasto fabbricati del Comune di Gazzada Schianno, sezione urbana, GA, Foglio 1, mappale 115, subalterni 13, 14, 11 e 12, nel seguente modo:

- la quota di  $\frac{1}{6}$  (un sesto) di piena proprietà per successione legittima al padre [REDACTED], sopra citata ed è a sua volta proprietario per legittimo titolo anteriore al ventennio;

e che a carico della signora [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzata, con riferimento agli immobili sopra descritti, a far stato dal ventennio alla data odierna, non esistono formalità di iscrizione o di trascrizioni pregiudizievoli, né figurano trascritti privilegi e non risultano atti di donazione, né successioni apertesesi nell'ultimo ventennio ad eccezione di quanto sopra citato e di:

### **IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ipoteca giudiziale iscritta a Novara in data 1 agosto 2016 ai numeri 10554/1452, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 12 luglio 2016, repertorio 3736, a favore della "[REDACTED] S.p.A.", con sede a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], gravante sugli immobili siti in Comune di Carpignano Sesia;

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta Novara in data 9 marzo 2017 ai nn. 3513/2420 emessa dal tribunale di Novara in data 18 gennaio 2017, fallimento n. 1/2017, a favore "[REDACTED] S.N.C. DI [REDACTED] E C.", gravante sugli immobili siti in Comune di Carpignano Sesia;

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta Varese in data 9 marzo 2017 ai numeri 4079/2593 emessa dal tribunale di Novara in data 18 gennaio 2017, fallimento n. 1/2017, sentenza numero 1/2017, a favore della "[REDACTED] E C." sugli immobili siti in Comune di Buguggiate ed in Comune di Gazzada Schianno;

-ipoteca giudiziale iscritta a Varese in data 5 settembre 2016 ai nn. 14212/2413, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 12 luglio 2016, repertorio 3736, a favore della [REDACTED] S.p.A. con sede a Montebelluna, codice fiscale: [REDACTED], gravante sugli immobili siti in Comune di Buggiate e a Gazzada Schianno.

### **ASPETTI EDILIZI**

Dalle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di SILLAVENGO, gli immobili cui fa parte:

1) l'unità immobiliare in via Nazario Sauro n.66, è stata realizzata secondo i seguenti provvedimenti edilizio urbanistici: (vedasi **allegato n° 5a**):

- Licenza di Costruzione n° 399 del 22/04/1969 ;
- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie n. 39 / 1971;
- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie n. 68 / 1972;
- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie n. 36 / 1976;
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 401 del 1.4.86
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 414 del 12.9.86
- N.O.P. VV.FF. Prot. 3132 del 30.3.88
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 499 del 24.3.89
- Concessione Edilizia con Contributo n. 634 del 21.4.1995
- Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n. 759 del 30.5.98
- Permesso di Costruire n. 156/03 del 05.05.2004
- D.I.A. 332/04 del 28.05.2004 per varianti in C. d'O.
- D.I.A. 439/05 del 12.03.2005 per formazione nuova tettoia ovest

- D.I.A. 424/05 del 14.03.2005 per formazione nuova tettoia.
- D.I.A. 768/08 del 01.02.2008.
- Permesso di Costruire n. 867 del 30.07.2014 per nuovo piccolo basso fabbricato uso deposito materiali vari e piccole attrezzature.
- Autorizzazione Edilizia Temporanea A/01 del 15.05.2001, posa nuova struttura metallica temporanea.
- Comunicazione di inizio lavori in data 28.12.2002 Prot. 3868
- Scrittura Privata tra confinanti in data 20.12.2002

Dal confronto tra il sopralluogo effettuato e le licenze edilizie sopra riportate, è risultato che l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati.

Si mette in evidenza che l'utilizzo del box container utilizzato come ufficio, è stato invece richiesto come deposito. Il deposito staccato in struttura metallica **D"** è realizzato diversamente da quanto assentito in quanto i pilastri centrali non sono stati realizzati, manca un documento di variante in corso d'opera come pure inizio, fine lavori e collaudo.

Non mi è stato esibito il nulla osta dei Vigili del Fuoco, quello che c'era nelle pratiche del Comune è ormai superato per gli interventi ampliativi realizzati.

2) l'unità immobiliare in via Cantalupo n.1, è stata realizzata secondo i seguenti provvedimenti edilizio urbanistici: (vedasi **allegato n° 5b**)

- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie; pratica n. 85 del 4.06.1973
- Licenza n. 95 del 1.02.1974
- Autorizzazione all'Abitabilità rilasciata in data 18.03.1973

Dalle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Carpignano Sesia, gli immobili cui fa parte:

- 1) l'unità immobiliare in via Torino n.25, è stata realizzata secondo i seguenti provvedimenti edilizio urbanistici: (vedasi **allegato n° 5c**):
- Nulla Osta Esecuzione Opere Edilizie n. 312 del 2.4.1971
  - Abitabilità Pratica n. 312 del 18.01.1973

Dalle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Buguggiate, gli immobili cui fa parte:

- 1) l'unità immobiliare in via Erbamolle n. 69, è stata realizzata secondo i seguenti provvedimenti edilizio urbanistici: (vedasi **allegato n° 5d**):
- Licenza Edilizia n. 11/1973 del 20.06.1973
  - Concessione Edilizia 28/1987 del 4.05.1987
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98-1096/86
  - Permesso di Abitabilità Pratica 11/1973 con decorrenza dal 10.04.1975

Dalle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Gazzada Schianno, gli immobili cui fa parte:

- 1) l'unità immobiliare in via Italia Libera n.66, è stata realizzata secondo i seguenti provvedimenti edilizio urbanistici: (vedasi **allegato n° 5e**):
- Autorizzazione alla sistemazione ed ampliamento fabbricato n. 452 del 30.11.1962
  - Abitabilità Pratica 452, del 19.02.1965
  - Concessione Edilizia n. 1827 del 16.12.1980
  - D.I.A. 1-D/2010 del 07.01.2010 per opere di straordinaria manutenzione per realizzare un'unica unità immobiliare da due distinte .
  - D.I.A. 1-D/2010-1 del 01.08.2012 per varianti in corso d'opera
  - Certificato di Agibilità 14-L/2012 del 06.09.2012
- 2) l'unità immobiliare in via Italia Libera n.64, è stata realizzata secondo i seguenti provvedimenti edilizio urbanistici: (vedasi **allegato n° 5f**):

- Autorizzazione alla costruzione di casa di civile abitazione n. 667 del 04.06.1965
- Abitabilità in data 27.12.1966
- D.I.A. 43-D/2009 del 02.10.2009 per la realizzazione di un servizio igienico internamente allo spazio commerciale al p.t. via I.Libera, 64.
- Agibilità 45-L/2009, Prot. 11173 del 17.12.2009

Non sono state rinvenute, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzada Schianno, pratiche edilizie relative ai fabbricati inerenti agli edifici del LOTTO 6.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Novara, 27/05/2017

geom. Ezio Roncaglione





**Allegati:**

- 1) Allegato fotografico ;
- 2) Relazione Notarile ;
- 3) Trascrizioni e Iscrizioni ;
- 4) Contratto d'affitto d'azienda;
- 5) Pratiche edilizie;
- 6) Estratto di mappa ;
- 7) Visure catastali;
- 8) Planimetrie immobili.