

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Sezione fallimentare**

**Liquidazione Giudiziale**

**nonché dei soci**

**Sentenza n. 56/2025**

**Giudice Delegato Dott.ssa Valentina Leggio**

**Curatore Dott. Michele Altieri**

Io sottoscritto geom. Giuseppe Francesco Ribera con studio in Varese via Sabotino n. 11 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 1893 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 26 (già n. 720) per nomina conferita dal Curatore in data 8 settembre 2025 ed ammessa agli atti del Tribunale il 9 settembre 2025, presento questa perizia riferita ai beni immobili di maggior consistenza e meglio commerciabili posti in comune di Carnago precisamente:

LOTTO 1: due cantine tra loro adiacenti poste nel fabbricato di tipologia condominiale in via Aldo Moro n. 15 denominato Condominio Residenza Ronco;

**LOTTO 1**

**1) Identificazione**

Nel fabbricato condominiale di tipologia residenziale posto nel comune di Carnago via Aldo Moro n. 15, già via Ronco n. 27, composto da sette appartamenti, sei autorimesse, quattro cantine, area pertinenziale, numero due cantine al piano seminterrato così descritte ed identificate a Catasto Fabbricati.

Intestazione

Dati identificativi

IMMOBILE 1

Sezione CA Foglio 7 Particella 5013 sub. 14 via Ronco n. 27 Piano S1

Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 6 m<sup>2</sup> Superficie catastale 8 m<sup>2</sup> Rendita € 5,58

(Planimetria catastale presentata in data 9 dicembre 1996)

Confini:

cantina sub. 15, terrapieno, cantina 5013 sub. 2, corridoio di accesso

IMMOBILE 2

Sezione CA Foglio 7 Particella 5013 sub. 15 via Ronco n. 27 Piano S1

Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 6 m<sup>2</sup> Superficie catastale 8 m<sup>2</sup> Rendita € 5,58

(Planimetria catastale presentata in data 9 dicembre 1996)

Confini:

Unità 5013 sub. 8, terrapieno, cantina 5013 sub. 14, corridoio di accesso.

Beni poste in fabbricato con area di pertinenza descritto a Catasto Terreni con il mappale 5013 Ente Urbano della superficie di Are 11,71.

Unità immobiliari alle quali seguono e competono le quote di compartecipazione sulle parti comuni condominiali in ragione di 3,76/1000 e 3,51/1000 come riportate nei verbali di assemblea condominiale senza indicazione dell'unità di rispettiva spettanza.

Elaborato planimetrico catastale riporta mappale 5013 sub. 1 posto nei piani T-1-2-S1 Bene Comune Non Censibile costituito da terreni, vano scala e disimpegno.

### 2) Provenienza per l'attuale intestazione

Unità immobiliari divenute di proprietà \_\_\_\_\_ per modifiche di patti speciali di società in nome collettivo a seguito del decesso di socio con scioglimento anticipato e trasformazione in ditta individuale, con atto in data \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ del dott. Carmelo Candore trascritto a Varese il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ per scioglimento della società

### 3) Acquisto del terreno sul quale è stato costruito l'immobile

La società \_\_\_\_\_ con atto in data 20 febbraio 1985 repertorio n. 104.268 del dott. Egidio Luoni registrato a Gallarate il 4 marzo 1985 al numero 1215 Serie 2°, trascritto a Varese con nota in data 8 marzo

1985 numeri 2356/1787 aveva acquistato da \_\_\_\_\_ il terreno in Carnago sezione Carnago mappali 1503 (poi mappale 5013 ex 1503/b della superficie di Are 1,90) e mappale 2270 della superficie di Are 7,20. Con atto in data 27 aprile 1995 repertorio n. 20641/2927 del dott. Ignazio Leotta registrato a Gallarate il 16 maggio 1995 al numero 1227 serie 1° trascritto a Varese con nota 19 maggio 1995 numeri 7031/5098 la stessa società aveva acquistato la particella di terreno in Carnago sez. Carnago mappale 1504 della superficie di Are 9,10. Con tipo di frazionamento n. 6450/1996 di protocollo, i citati mappali 1504 e 2270 sono stati frazionati nei nuovi numeri 5721 (ex 1504/a) della superficie di Are 4,48 e 6722 (ex 1504/b) della superficie di Are 5,19. Ad esito di denuncia di cambiamento numero 940462/1996 (tipo mappale 6450/1996) Il mappale 5013 della superficie di Are 1,90, il mappale 5722 della superficie di Are 4,62 e il mappale 5724 della superficie di Are 5,19 sono stati riuniti in unica particella contraddistinta con il numero 5013 della superficie di Are 11,71.

La società \_\_\_\_\_ ha mutato la ragione sociale in \_\_\_\_\_ con atto in data 19 maggio 2005 repertorio n. 32239/8921 del dott. Ignazio Leotta registrato a Varese il 7 giugno 2005 al numero 2065 serie 1°.

#### 4) Impegni di obbligo

Con atto in data 28 aprile 1995 repertorio n. 20650 del dott. Ignazio Leotta registrato a Gallarate il 10 maggio 1995 al numero 1030 serie 2° trascritto a Varese con nota in data 19 maggio 1995 ai numeri 7032/5099 a favore del comune di Carnago è stato costituito vincolo di inedificabilità relativamente all'area su cui insiste il fabbricato.

#### 5) Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione n. 19060/13970 in data 7 ottobre 2025 per atto giudiziario del 1° settembre 2025 repertorio 56/2025 del Tribunale di Varese per Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta contro \_\_\_\_\_ ed a favore della massa dei creditori.

#### 6) Amministrazione condominiale

L'amministratrice del condominio dott. \_\_\_\_\_ in data 2 ottobre



facilmente accessibile e ben collegato.

Trattasi di due cantine il cui valore è attribuibile con riferimento a parametro del 25% rispetto a quello degli appartamenti come dispone DPR 138 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni civili di stato conservativo normale in Carnago riporta valori a m<sup>2</sup> da € 980,00 a € 1.300,00.

Per le due unità in oggetto, si attribuisce valore a m<sup>2</sup> di € 300,00.

Da cui la seguente valutazione

**LOTTO 1**

**Immobile 1**

Cantina mappale 5013 sub. 14 superficie m<sup>2</sup> 8 x € 300,00 = € 2.400,00

**Immobile 2**

Cantina mappale 5013 sub. 15 superficie m<sup>2</sup> 8 x € 300,00 = € 2.400,00

**Valore del Lotto € 4.800,00**

Si allegano

Visure catastali

Due planimetrie catastali

Elaborato planimetrico

Estratto di mappa

Note di trascrizione degli atti 20 febbraio 1985 e 27 aprile 1995

Concessione Edilizia 138/94 con parte del grafico di progetto

DIA pratica edilizia 156/96 con grafico di progetto

Si riportano fotografia del fabbricato da Google Maps e due di interni.

Varese, 21 novembre 2025

Geom. Giuseppe Francesco Ribera

