

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



(N. 8/2025)

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA PIO CARLO GHINETTI
CURATORE: DOTT.SSA ELISABETTA CREMONINI

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI



INDICE

Premessa	3
Descrizione sommaria degli immobili	3
Ubicazione degli immobili	3
Proprietà.....	4
Identificazione catastale	5
Confini	8
Descrizione dei beni	9
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti	12
Caratteristiche dimensionali	12
Vincoli ed oneri	13
Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli	14
Inquadramento in regime condominiale	14
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica	15
Stato di possesso degli immobili	17
Formazione di lotti.....	17
Metodo di stima.....	18
Stima.....	20
Totali generali.....	29
Considerazioni finali	31

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Relazione notarile
- Allegato 4: Preventivo di spesa per regolarizzazione catastale
- Allegato 5: Certificati di destinazione urbanistica



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giulio Cambieri con studio a Novara in via G. Carducci n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Novara al n. 2752, a seguito di incarico professionale ricevuto in data 04/08/2025 dalla dott.ssa Elisabetta Cremonini, curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] (di seguito denominata "Procedura") con sede a [REDACTED], a seguito di deposito di verbale di giuramento avvenuto in data 06 agosto 2025, raccolta la necessaria documentazione, espletate le dovute indagini e sopralluoghi relaziona quanto segue.

Al fine di rendere maggiormente chiaro l'elaborato peritale si specifica che, ove necessario, all'interno del capitolo verrà redatta specifica argomentazione per singolo macro insieme.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia sono tutti gli immobili in proprietà della società [REDACTED]; trattasi di terreni e fabbricati costituenti un compendio immobiliare che deriva, con ogni probabilità, come residuale dell'attività di imprenditoria immobiliare che svolgeva la Debitrice.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in proprietà possono essere raggruppati in 3 distinti macro insiemi sotto elencati:

- immobile ad uso ufficio sito in Borgo Ticino (NO) via Vittorio Emanuele II al civico 39; posto in area di centro storico cittadino lungo la via principale del paese;
- capannone destinato a laboratorio sito in Oleggio (NO) via Vecchia Ticino s.n.c., zona periferica posta a est del territorio comunale;
- immobili ad uso autorimesse e cantine siti in Gallarate (VA) in via Grandi Achille s.n.c.; zona di periferia urbana posta a sud sud-est del territorio comunale;
- terreni ed Aree Urbane siti in Borgo Ticino con diverse allocazioni (maggiori dettagli verranno forniti in sede di descrizione degli immobili);



- terreni siti in Pombia con diverse allocazioni (maggiori dettagli verranno forniti in sede di descrizione degli immobili);
- terreni, Aree Urbane e Cabina Elettrica siti in Gallarate in via Grandi Achille s.n.c.; zona di periferia urbana posta a sud sud-est del territorio comunale.

PROPRIETA'

Tutti gli immobili di cui in oggetto risultano oggi in piena proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED], fatto salvo quanto sotto riportato:

- [REDACTED] ali
[REDACTED] che oggi risultano in proprietà alla Procedura [REDACTED]; le
complementari quote sono oggi così assegnate:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ra [REDACTED]
[REDACTED]

- immobili siti in Gallarate:

- o [REDACTED] ie oggi risultano in
proprietà alla Procedura per la sola quota di [REDACTED]
- o [REDACTED] che oggi risultano in
proprietà alla Procedura per la sola quota di [REDACTED]
- o [REDACTED] che oggi risultano in
proprietà alla Procedura per la sola quota di [REDACTED]

detti immobili risultano in capo alla società [REDACTED] esclusivamente per quota parte in quanto enti comuni di un complesso condominiale.

Dettagli relativi ai titoli di provenienza e quote di diritto sono desumibili dal Certificato Notarile redatto da notaio Niccolò Cigliano di cui all'allegato 3.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile ad uso ufficio sito in Borgo Ticino (NO) via Vittorio Emanuele II al civico 39

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Borgo Ticino (NO) come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
16	78	33	A/10	1	3,5 vani	€ 515,17

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle lievi irregolarità nella Planimetria; si ritiene comunque che le difformità riscontrate non richiedano l'obbligo di variazione della planimetria catastale in quanto non incidono sullo stato, la consistenza e l'attribuzione di categoria e classe, così come previsto dalla Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010.

Capannone destinato a laboratorio sito in Oleggio (NO) via Vecchia Ticino s.n.c.

Il compendio immobiliare sopraccitato al Catasto Terreni del comune di Oleggio (NO) risulta così censito:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
41	68	----	Ente Urbano	----	8.920 mq	----	----

La parte edificata risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Varallo Pombia (NO) come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
41	68	----	D/1	----	----	€ 1.601,02

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle lievi irregolarità nella Planimetria depositata al Catasto Fabbricati; essa rappresenta esclusivamente uno dei due fabbricati insistenti sull'area; tale irregolarità dovrà essere sanata mediante presentazione di pratica DOCFA al catasto Fabbricati.

Relativamente ai costi necessari alla regolarizzazione catastale, come richiesto nell'incarico conferitomi, verrà formulato dal sottoscritto preventivo di spesa (Allegato 4), e di tali costi ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.



Immobili ad uso autorimesse e cantine siti in Gallarate (VA) in via Grandi Achille s.n.c.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Gallarate (VA) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	
4	3141	29	C/6	6	17 mq	€ 65,85	LOTTO 3
4	3141	38	C/6	6	15 mq	€ 58,10	LOTTO 4
4	3141	52	C/2	6	2 mq	€ 4,34	LOTTO 5
4	3141	54	C/2	6	2 mq	€ 4,34	
4	3141	56	C/2	6	2 mq	€ 4,34	

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si ritiene che le Planimetrie depositate siano conformi.

Terreni ed Aree Urbane siti in Borgo Ticino con diverse allocazioni

I terreni di cui in oggetto sono censiti al Catasto Terreni del comune di Borgo Ticino (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	
7	175	----	Seminativo	1	1.770 mq	€ 10,51	€ 11,88	LOTTO 6
11	24	----	Seminativo	1	1.250 mq	€ 7,42	€ 8,39	LOTTO 7
11	27	----	Seminativo	1	3.720 mq	€ 22,09	€ 24,98	
11	28	----	Seminativo	1	1.940 mq	€ 11,52	€ 13,03	
11	29	----	Seminativo	1	1.170 mq	€ 6,95	€ 7,86	
11	30	----	Seminativo	1	1.400 mq	€ 8,31	€ 9,40	
11	252	----	Seminativo	2	2.010 mq	€ 11,42	€ 12,98	LOTTO 6
11	254	----	Seminativo	2	790 mq	€ 4,49	€ 5,10	
11	255	----	Seminativo	2	1.180 mq	€ 6,70	€ 7,62	
11	702	----	Seminativo arb.	1	1.875 mq	€ 11,14	€ 12,59	LOTTO 7
11	758	----	Seminativo	1	275 mq	€ 1,63	€ 1,85	
11	763	----	Seminativo arb.	2	428 mq	€ 2,43	€ 2,76	
11	1232	----	Ente Urbano	----	3.711 mq	----	----	
11	1337	----	Seminativo arb.	2	293 mq	€ 1,66	€ 1,89	



~~OMISSIS~~

22	448	----	Seminativo arb.	2	1.240 mq	€ 7,04	€ 8,01
OMISSIS							
22	450	----	Seminativo arb.	2	24 mq	€ 0,14	€ 0,15
22	451	----	Seminativo arb.	2	152 mq	€ 0,86	€ 0,98
22	452	----	Seminativo arb.	2	145 mq	€ 0,82	€ 0,94
OMISSIS							
22	454	----	Seminativo arb.	2	1.231 mq	€ 6,99	€ 7,95
OMISSIS							
22	459	----	Seminativo arb.	2	725 mq	€ 4,12	€ 4,68
22	463	----	Seminativo arb.	2	453 mq	€ 2,57	€ 2,92
22	464	----	Seminativo arb.	2	75 mq	€ 0,43	€ 0,48
22	466	----	Seminativo arb.	2	216 mq	€ 1,23	€ 1,39
22	469	----	Seminativo arb.	2	133 mq	€ 0,76	€ 0,86
OMISSIS							
22	471	----	Seminativo arb.	2	887 mq	€ 5,04	€ 5,73
22	653	----	Seminativo arb.	2	212 mq	€ 1,20	€ 1,37
22	659	----	Seminativo arb.	2	35 mq	€ 0,20	€ 0,23

LOTTO
100

Un terreno, per duplicazione, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Borgo Ticino (NO) come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	1232	----	F/1	----	3.711 mq	---- <u>LOTTO 7</u>

Terreni siti in Pombia con diverse allocazioni

I terreni di cui in oggetto sono censiti al Catasto Terreni del comune di Pombia (NO) come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
1	126	----	Prato	3	5.810 mq	€ 21,00	€ 25,51



OMISSIS

OMISSIS

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si ritiene che le Planimetrie depositate siano conformi.

CONFINI

Per quanto attiene le definizioni dei confini si rinvia alle certificazioni notarili (Allegato 3) in cui sono dettagliatamente descritti.



DESCRIZIONE DEI BENI

Immobile ad uso ufficio sito in Borgo Ticino (NO) via Vittorio Emanuele II al civico 39

LOTTO 1

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione di ufficio privato collocata al piano terra di un edificio di antica genesi plurifamiliare sito nel pieno centro storico comunale.

L'unità immobiliare ha due ingressi principali dalla via Vittorio Emanuele ai civici 39 e 41 e altri due ingressi secondari dalla corte interna; essa si sviluppa in due principali ambienti, un altro locale di ingresso/ripostiglio e due servizi igienici.

L'unità immobiliare palesa un'integrale ristrutturazione risalente ai primi anni 2000 ma, al contempo, denota anche alcune puntuali criticità con presenza di umidità di risalita dettate, con ogni probabilità, da una situazione di abbandono e mancata conduzione dell'immobile stesso.

A livello di finiture ed impianti gli stessi sono appropriati rispetto alla destinazione d'uso, infatti troviamo serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimenti in cotto e pietra naturale, impiantistica elettrica e meccanica essenziale ma appropriata.

Capannone destinato a laboratorio sito in Oleggio (NO) via Vecchia Ticino s.n.c.

LOTTO 2

Trattasi di un compendio in totale stato di abbandono, tant'è che i fabbricati risultano completamente inaccessibili per via della vegetazione che li ha addirittura fagocitati.

Sull'area sorge un fabbricato composto da un locale principale artigianale con a corredo altri locali di servizio ed una tettoia (quest'ultima non accatastata al catasto fabbricati) completamente aperta su tutti i lati.

Entrambi i fabbricati versano in uno stato di collabenza e, da quanto potuto intravedere a distanza, parrebbero avere anche manto di copertura in lastre che, con ogni probabilità, contengono amianto.

L'area in cui insistono i fabbricati è di generose dimensioni con una parte posta ad ovest in scosceso.

Immobili ad uso autorimesse e cantine siti in Gallarate (VA) in via Grandi Achille s.n.c.

LOTTO 3 - 4 e 5

Tutti gli immobili di cui in oggetto ricadono in una unica entità condominiale denominata "GRANDI B"; nello specifico trattasi di n. 2 autorimesse e n. 3 cantine tutti posti al piano interrato



accessibile per tramite del vano scala condominiale piuttosto che dalla rampa carraia comune con altre entità condominiali del complesso edilizio, complesso risalente ai primi anni 2000.

Entrambe le autorimesse hanno dimensioni atte ad ospitare una singola autovettura di medie dimensioni, sono dotate di basculante manuale metallica, illuminazione e presa di forza interna ed hanno pavimentazione in battuto di cemento.

Le cantine sono di piccole dimensioni, hanno anch'esse ingresso dal vano scala condominiale, sono dotate di porta metallica ed hanno illuminazione e presa di forza interna.

Terreni ed Aree Urbane siti in Borgo Ticino con diverse allocazioni

Il mappale di cui al foglio 7 numero 175 costituisce un terreno agricolo, di ridotte dimensioni (1.770 mq) posto lungo la via Cheglio; il terreno, di forma rettangolare oggi risulta condotto, senza titolo, a seminativo.

~~OMISSIS~~

I mappali di cui al foglio 11 numeri 252, 254 e 255 risultano oggi aree sostanzialmente edificabili per attività artigianali e produttive; le aree stesse sono comunque assoggettate a piano attuativo che dovrà inevitabilmente coinvolgere anche le complementari aree perimetrate in PRGC. Ad oggi i terreni sono condotti, senza titolo, a seminativo.

I mappali di cui al foglio 11 numeri 1232, 702, 24, 27, 28, 29, 30, 758, 763 e 1337 costituiscono di fatto un'unica area edificabile di considerevole e regolare dimensione (16.062 mq) posta fra le vie Torre e Cheglio; urbanisticamente l'area ha principale vocazione artigianale ed industriale, ma alcune porzioni risultano avere destinazione d'uso accessorie alla destinazione d'uso stessa (servizi) piuttosto che di nuova viabilità.

~~OMISSIS~~

I mappali di cui al foglio 22 sono tutti ricadenti in un'unica zona adiacente alla SS 32 del Sempione, in cui la società [REDACTED] aveva sviluppato un piano attuativo di iniziativa privata a destinazione d'uso residenziale. Il piano attuativo è stato sviluppato solo parzialmente in quanto è



evidente il mancato completamento di alcune opere di urbanizzazione (strade, servizi, ecc), oltre che alla mancata realizzazione di alcuni lotti. Nel caso specifico si evidenziano
[redacted], altri mappali costituenti le
aree di possibile edificazione (mappali 659, 463, 464, 448, 450, 466, 653, 469, 451, 452) ed altri, con destinazione d'uso agricola che, seppur addicenti ai precedenti, sono esterni al perimetro dello strumento urbanistico (mappali 459, 471, 454).

LOTTO
18

Terreni siti in Pombia con diverse allocazioni

LOTTO 9

Il terreno di cui al foglio 1 mappale 126 è posto a fregio alla strada statale 32 del Sempione con accesso dalla via I Maggio; l'area, di generose dimensioni, presenta forma pressoché regolare con una parte di scosceso verso la SS 32 dettata dal raccordo con il rilevato stradale.

L'area risulta destinata ad attrezzature a servizio per insediamenti produttivi, con una sensibile presenza di vincoli principalmente di natura idrogeologica che ne rendono difficile l'attuazione; maggior dettaglio verrà contenuto nell'apposito capitolo.

Degna di nota è la presenza sul terreno di un manufatto seminterrato contenente un pozzo comunale; di detto manufatto però non viene rilevata nessuna traccia sia a livello di catasto terreni che di catasto fabbricati. Di detta presenza e della necessità di regolarizzazione dello stesso (dovrà essere intrapresa una attività con l'amministrazione pubblica al fine di addivenire ad una definizione della questione) ne verrà tenuto debitamente conto in sede stimativa.

OMISSIS

OMISSIS



OMISSIS

SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

Durate i sopralluoghi, il sottoscritto, visivamente, non ha riscontrato particolari situazioni che possano far presupporre la presenza di sostanze inquinanti e/o pericolose; unica condizione riscontrata è la presenza, negli immobili siti in Oleggio (NO) via Vecchia Ticino s.n.c. di lastre di fibrocemento di copertura le quali, con ogni probabilità, sono contenenti amianto.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Vengono sotto riportati i dati metrici delle unità immobiliari edificate; per quanto attiene i terreni verrà assunto dal sottoscritto il dato metrico catastale già sopra riportato in apposito capitolo.

Immobile ad uso ufficio sito in Borgo Ticino (NO) via Vittorio Emanuele II al civico 39

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Porzione destinata ad uffici	105 mq	78 mq



Capannone destinato a laboratorio sito in Oleggio (NO) via Vecchia Ticino s.n.c.

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Porzione destinata a laboratorio	268 mq	249 mq
Tettoia	234 mq	-----

Immobili ad uso autorimesse e cantine siti in Gallarate (VA) in via Grandi Achille s.n.c.

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Autorimessa sub. 29	17 mq	15 mq
Autorimessa sub. 38	17 mq	14 mq
Cantina sub. 52	2 mq	2 mq
Cantina sub. 54	2 mq	2 mq
Cantina sub. 56	2 mq	2 mq

Cabina elettrica siti in Gallarate in via Grandi Achille s.n.c.

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Porzione di cabina elettrica	12 mq	10 mq

Si precisa che le misurazioni, di cui sopra, potrebbero essere suscettibili di variazione in quanto il sottoscritto non ha a disposizione tavole grafiche corrispondenti al corretto stato di fatto, pertanto, per effettuare l'esatta determinazione delle superfici, a seguito di dettagliato rilievo, necessiterebbe di una restituzione grafica non espressamente richiesta nell'incarico.

VINCOLI ED ONERI

Per quanto attiene eventuali vincoli od oneri gravanti sugli immobili di cui alla presente si rinvia alle Certificazioni Notarili redatte all'uopo dal notaio Niccolò Cigliano in data 14/10/2025 e 22/10/2025 e



qui allegate come Allegato 3; oltre a quanto trascritto non si rilevano ulteriori fattuali vincoli o oneri visivamente rilevabili fatto salvo di quanto già citato, nel capitolo descrizione, per il terreno sito in Pombia al foglio 1 mappale 126.

TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle trascrizioni, iscrizioni ed altre pregiudizievoli si rinvia a quanto puntualmente evidenziato dalle Certificazioni Notarili redatte all'uopo dal notaio Niccolò Cigliano in data 14/10/2025 e 22/10/2025 e qui allegate come Allegato 3.

INQUADRAMENTO IN REGIME CONDOMINIALE

Tutti gli immobili di cui in oggetto non ricadono in regime condominiale; fatto salvo quanto sotto riportato.

Immobili ad uso autorimesse e cantine siti in Gallarate (VA) in via Grandi Achille s.n.c.

Gli immobili di cui in oggetto sono facenti parte di un condominio denominato "CONDOMINIO GRANDI B" con sede a Gallarate (VA) in via Achille Grandi n. 17 (c.f. 91046630124), amministrato attualmente dalla sig.ra Valentina Bianchi con sede a Gallarate (VA) in via XX Settembre n.19.

Viene qui sotto riportata tabella riepilogativa relativa alle unità immobiliari di cui in oggetto con riportati i dati essenziali:

Immobile	Subalterno	Millesimi prop.	Importo ordinario spese annue	Importi rate insolute
Autorimessa	29	6,60	€ 122	-----
Autorimessa	38	6,37	€ 118	-----
Cantina	52	0,72	€ 13	€ 74,51



Cantina	54	0,72	€ 13	€ 74,51
Cantina	56	0,72	€ 13	€ 74,22

Da informazioni raccolte dall'Amministratore del Condominio non vi sono in essere cause legali contro terzi.

INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Per quanto attiene i terreni liberi oggetto della presente il sottoscritto ha provveduto a reperire presso i vari uffici tecnici comunali i relativi Certificati di Destinazione d'Uso Urbanistica che vengono qui allegati come Allegato 5; nei relativi certificati oltre alla propria destinazione d'uso vengono anche evidenziati i vari vincoli di tipo urbanistico ambientale, archeologico, geologico e paesistico; per maggiori dettagli si rinvia comunque alle specifiche norme tecniche di attuazione dei vari P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale.

Per quanto attiene gli immobili edificati si sotto riportano le seguenti indicazioni.

LOTTO 1

Immobile ad uso ufficio sito in Borgo Ticino (NO) via Vittorio Emanuele II al civico 39

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata nel P.R.G.C. vigente come area denominata "Aree residenziali di carattere ambientale e storico RS" di cui all'art. 19 delle N.T.A.. Per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione di eventuali vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C.

L'immobile risale sicuramente al nucleo antico del comune in quanto allocato in pieno centro storico; recentemente l'immobile è stato comunque oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. del 27/06/2002;
- Denuncia di Inizio Attività prot. del 15/09/2003;
- Denuncia di Inizio Attività prot. del 25/03/2005;

Nel fascicolo depositato in Comune vi è depositata domanda di Agibilità prot. n. del 02/08/2005 attestata per silenzio assenso.



Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli non si evidenziano palesi difformità.

LOTTO 2

Capannone destinato a laboratorio sito in Oleggio (NO) via Vecchia Ticino s.n.c.

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata nel P.R.G.C. vigente come area denominata "Produttive esistenti e di completamento" di cui all'art. 34 delle N.T.A.. Per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione di eventuali vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C.

Per gli immobili costituenti il compendio, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione del 28/08/1969;
- Concessione di Costruzione prot. n. 573 del 25/07/1983;
- Condono edilizio prot. 2857 del 28/03/1986;
- Autorizzazione edilizia del 19/01/1988.

Nel fascicolo depositato in Comune non vi è traccia di domanda di Agibilità.

Dal confronto fra quanto si è potuto visivamente rilevare in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli non si evidenziano palesi difformità.

LOTTI 3-4 ES

Immobili ad uso autorimesse e cantine siti in Gallarate (VA) in via Grandi Achille s.n.c.

Per gli immobili di cui in oggetto, a seguito di istanza del sottoscritto all'ufficio tecnico del comune di Gallarate, quest'ultimo ha rigettato l'istanza in quanto con i dati documentali a mie mani non vi era un riferimento di pratiche edilizie giacenti.

Preso atto della risposta, come previsto dal testo unico DPR 380/01, il sottoscritto farà riferimento alla documentazione catastale depositata considerandola probante ai fini della legittimazione edilizia.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli non si evidenziano palesi difformità.



Cabina elettrica siti in Gallarate in via Grandi Achille s.n.c.

Per gli immobili di cui in oggetto, a seguito di istanza del sottoscritto all'ufficio tecnico del comune di Gallarate, quest'ultimo ha rigettato l'istanza in quanto con i dati documentali a mie mani non vi era un riferimento di pratiche edilizie giacenti.

Preso atto della risposta, come previsto dal testo unico DPR 380/01 il sottoscritto farà riferimento alla documentazione catastale depositata considerandola probante ai fini della legittimazione edilizia.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli non si evidenziano palesi difformità.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data odierna tutti gli immobili, oggetto della presente, risultano liberi e nelle disponibilità della Procedura, fatta eccezione per i terreni in Borgo Ticino foglio 7 mappale 175 e foglio 11 mappali 252, 254 e 255 che risultano oggi condotti a seminativo, senza titolo, da soggetti sconosciuti.

FORMAZIONE DI LOTTI

Il sottoscritto provvederà ad estimare i beni di cui alla presente già in un'ottica di accorpamento per lotti distinti che, oltre ai macro insiemi sopra descritti, potranno essere formati da dei sotto insiemi che il sottoscritto riterrà corretto formare; il tutto al fine di ampliare la possibile platea di interessati ottimizzando così la remuneratività dei cespiti. In caso la vendita atomistica di ogni singolo lotto producesse eccessivi costi di pubblicizzazione e/o di gestione, eventuali accorpamenti potranno comunque essere stabiliti dal Curatore in sede di avviso di vendita.



METODO DI STIMA

Preso atto delle varie tipologie di immobili trattati, il sottoscritto ritiene che la metodologia di stima più corretta sia quella per comparazione in quanto ritenuta la più efficace al fine di individuare una esatta estimazione.

Il valore di mercato verrà pertanto calcolato mediante una moltiplicazione della superficie denominata "commerciale" per il valore unitario al mq di riferimento.

Per quanto attiene gli immobili edificati la superficie commerciale è misurata secondo il criterio di cui al D.P.R. n. 138/98 - Allegato C cioè, a titolo indicativo e non esaustivo, al lordo delle murature interne e perimetrali, con il 50% delle superfici di vani accessori comunicanti, con il 30% della superficie di terrazzi e balconi, con il 25% della superficie di vani accessori non comunicanti e, per eventuali aree esterne, viene conteggiata una superficie del 10% sino alla concorrenza dei vani principali; la eventuale restante parte al 2%.

Per quanto attiene l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alla superficie commerciale, il sottoscritto utilizza come fonte dati quanto contenuto nella banca dati OMI emanata dall'Agenzia delle Entrate piuttosto che da dati desunti da operatori specialistici del mercato privato locale. Individuata la zona di riferimento, la tipologia di edilizia in esame e lo stato conservativo di riferimento, dalle banche dati emergono due valori, uno massimo ed uno minimo; per ogni singolo bene il sottoscritto pondererà tali valori in considerazioni delle caratteristiche specifiche dei beni stessi.

Ulteriore considerazione va posta in riferimento alla condizione manutentiva degli immobili; tale considerazione verrà valutata mediante un apprezzamento o deprezzamento percentuale del valore su calcolato.

Per quanto invece attiene le aree libere i valori unitari di mercato verranno ricercati, a seconda delle destinazioni d'uso urbanistiche, fra operatori specializzati privati (principalmente per le aree edificabili), piuttosto che da dati VAM per le aree agricole. Tali valori verranno poi valutati dal sottoscritto anche in considerazione delle caratteristiche intrinseche dei terreni stessi (dimensione, forma, ubicazione, ecc).

La stima prosegue poi con alcuni abbattimenti che tengono in considerazione alcuni aspetti:

- particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione urbanistica e/o catastalmente o relativamente a lavori straordinari indispensabili e/o di messa in



pristino; tale considerazione avviene mediante lo scorporo dei costi ipotizzabili necessari alla regolarizzazione delle situazioni;

- assenza di garanzia per possibili vizi occulti che non sono ad oggi visibili e/o riscontrabili; tale considerazione avverrà mediante un abbattimento forfettario.

Si specifica sin d'ora che, rispetto ai criteri generali sopra enunciati, si evidenzieranno dei casi specifici; in dettaglio:

- per quanto attiene la valorizzazione delle aree fattualmente assoggettate ad uso pubblico esse verranno valutate a valore zero in quanto non producibili loro propria redditività;
- per quanto attiene i fabbricati siti in Oleggio (NO) via Vecchia Ticino (capannone e tettoia accessoria), visto il loro stato di degrado avanzato, ai limiti della collabenza, l'estimazione del compendio avverrà come estimazione della sola area edificabile su cui insistono trascurando totalmente il valore dei fabbricati stessi in quanto ritenuto nullo se non in minusvalente.



STIMA

LOTTO A

Immobile ad uso ufficio sito in Borgo Ticino (NO) via Vittorio Emanuele II al civico 39

Ufficio sito in comune di Borgo Ticino C.F. foglio 16 mappale 78 sub. 33

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 105 x 100%	mq		105
Totale superficie commerciale	mq		105

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq		105
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq		650
Valore totale	€		68.250

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Sottomedìa - 5%			
(€ 68.250 x - 5%)	€	-	3.412
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	-	0
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 68.250 x -20%)	€	-	13.650
Totale	€		51.188
ARROTONDATO A	€		51.000

LOTTO A

(Cinquantunmila/00 Euro)



LOTTO 2

Capannone destinato a laboratorio sito in Oleggio (NO) via Vecchia Ticino s.n.c.

Area edificabile con sovrastanti fabbricati a destinazione d'uso produttiva censita al comune di Oleggio C.T. e C.F. foglio 41 mappale 68.

Calcolo valore di riferimento

- Superficie area edificabile espressa in mq	mq	8.920
- Valore di riferimento di area avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	30
Valore totale	€	267.600

- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino (ipotesi di demolizione fabbricati esistenti)	€	- 65.000
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 267.600 x -20%)	€	- 53.520

Totale € 149.080

ARROTONDATO A € 149.000

LOTTO 2 (Centoquarantanovemila/00 Euro)

Immobili ad uso autorimesse e cantine siti in Gallarate (VA) in via Grandi Achille s.n.c.

LOTTO 3

Autorimessa sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 29

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature mq 17 x 100%	mq	17
Totale superficie commerciale	mq	17

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	17
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	800
Valore totale	€	13.600



- Apprezamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Neutra + 0%		
(€ 13.600 x 0%)	€	+0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	- 0
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti		
(€ 13.600 x -20%)	€	- 2.720
Totale	€	10.880
ARROTONDATO A	€	11.000
LOTTO 3		(Undicimila/00 Euro)

Autorimessa sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 38 **LOTTO 4**

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature		
mq 17 x 100%	mq	17
Totale superficie commerciale	mq	17

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	17
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	800
Valore totale	€	13.600

- Apprezamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Neutra + 0%		
(€ 13.600 x 0%)	€	+ 0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	- 0
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti		
(€ 13.600 x -20%)	€	- 2.720
Totale	€	10.880
ARROTONDATO A	€	11.000
LOTTO 4		(Undicimila/00 Euro)



Cantina sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 52 LOTOS

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 2 x 100%	mq		2
Totale superficie commerciale	mq		2

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq		2
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq		600
Valore totale	€		1.200

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Neutra + 0%			
(€ 1.200 x 0%)	€		+ 0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€		- 0
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 1.200 x -20%)	€		- 240
Totale	€		960
ARROTONDATO A	€		1.000

LOTOS

(Mille/00 Euro)

Cantina sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 54 LOTOS

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 2 x 100%	mq		2
Totale superficie commerciale	mq		2

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq		2
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq		600
Valore totale	€		1.200



- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Neutra + 0%		
(€ 1.200 x 0%)	€	+ 0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	- 0
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti		
(€ 1.200 x -20%)	€	- 240
Totale	€	960
ARROTONDATO A	€	1.000
<u>LOTTO 5</u>		(Mille/00 Euro)

Cantina sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 56 LOTTO 5

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature		
mq 2 x 100%	mq	2
Totale superficie commerciale	mq	2

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	2
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	600
Valore totale	€	1.200

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Neutra + 0%		
(€ 1.200 x 0%)	€	+ 0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	- 0
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti		
(€ 1.200 x -20%)	€	- 240
Totale	€	960
ARROTONDATO A	€	1.000
<u>LOTTO 5</u>		(Mille/00 Euro)



Terreni ed Aree Urbane siti in Borgo Ticino con diverse allocazioni

Terreno agricolo sito in comune di Borgo Ticino C.T. foglio 7 mappale 175 LOTTO 6

Calcolo valore di riferimento

- Superficie area espressa in mq	mq	1.770
- Valore di riferimento di area avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	2,5
Valore totale	€	4.425

- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	- 0
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 4.425 x -20%)	€	- 885

Totale € 3.540

ARROTONDATO A € 4.000

LOTTO 6

(Quattromila/00 Euro)

OMISSIS

Terreni siti in comune di Borgo Ticino C.T. foglio 11 mappali 252, 254 e 255 LOTTO 6

Calcolo valore di riferimento

- Superficie area edificabile espressa in mq	mq	3.980
- Valore di riferimento di area avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	20
Valore totale	€	79.600



- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino € - 0
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti
(€ 79.600 x -20%) € - 15.920

Totale € 63.680

ARROTONDATO A € 64.000

LOTTO 6

(Sessantaquattromila/00 Euro)

Terreni siti in comune di Borgo Ticino C.T. foglio 11 mappali 1232, 702, 24, 27, 28, 29, 30, 758, 763 e 1337

Calcolo valore di riferimento

LOTTO 7

- Superficie area edificabile espressa in mq mq 16.062
 - Valore di riferimento di area avente la stessa destinazione d'uso €/mq 20
- Valore totale € 321.240

- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino € - 0
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti
(€ 321.240 x -20%) € - 64.248

Totale € 256.992

ARROTONDATO A € 257.000

LOTTO 7

(Duecentocinquantasettemila/00 Euro)

~~OMISSIS~~



Terreni siti in comune di Borgo Ticino C.T. foglio 22 mappali

LOTTO 8

), 453, 659, 463, 464,

448, 450, 466, 653, 469, 451, 452, 459, 471 e 454.

OMISSIS

- Mappali 659, 463, 464, 448, 450, 466, 653, 469, 451, 452. Terreni di fatto costituenti possibili aree di edificazione – Valore di riferimento € /mq 65,00

(mq € 2.685 x 65 €/mq) € 174.525

- Mappali 459, 471, 454. Terreni non edificabili adiacenti all'intervento – Valore di riferimento € /mq 2,00

(mq € 2.843 x 2 €/mq) € 5.686

Totale € 180.211

- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino

€ - 0

- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti

(€ 180.211 x -20%) € - 36.042

Totale € 144.168

ARROTONDATO A € 144.000

LOTTO 8

(Centotrentaquattromila/00 Euro)

Terreni siti in Pombia con diverse allocazioni

Terreno sito in comune di Pombia C.T. foglio 1 mappale 126.

LOTTO 9

Calcolo valore di riferimento

- Superficie area edificabile espressa in mq 5.810

- Valore di riferimento di area avente la stessa destinazione d'uso €/mq 10

Valore totale € 58.100



Calcolo valore di riferimento

- Superficie area edificabile espressa in mq	mq	5.810
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino (regolarizzazione presenza pozzo)	€	- 7.000
- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 58.100 x -20%)	€	- 11.620

Totale € 39.480

ARROTONDATO A

60709

€ **39.000**

(Trentanovemila/00 Euro)

~~OMISSIS~~

~~OMISSIS~~



TOTALI GENERALI	
-----------------	--

Immobile ad uso ufficio sito in Borgo Ticino (NO) via Vittorio Emanuele II al civico 39

- | | | | | |
|---|--|---|--------|----------------|
| - | Lotto 1 - Ufficio sito in comune di Borgo Ticino C.F. foglio 16 mappale 78 sub. 33 | € | 51.000 | <u>LOTTO 1</u> |
|---|--|---|--------|----------------|

Capannone destinato a laboratorio sito in Oleggio (NO) via Vecchia Ticino s.n.c.

- | | | | |
|--|---|---------|---------|
| - Lotto 2 - Area edificabile con sovrastanti fabbricati a destinazione d'uso produttiva censita al comune di Oleggio C.T. e C.F. foglio 41 mappale 68. | € | 149.000 | LOTTO 2 |
|--|---|---------|---------|

Immobili ad uso autorimesse e cantine siti in Gallarate (VA) in via Grandi Achille s.n.c.

- | Lotteria | Descrizione | Valore | Importo | Altre informazioni |
|------------|--|--------|---------|--------------------|
| - Lotto 3A | Autorimessa sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 29 | € | 11.000 | LOTTO 3 |
| - Lotto 3B | Autorimessa sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 38 | € | 11.000 | LOTTO 4 |
| - Lotto 3C | Cantina sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 52 | € | 1.000 | } LOTTO 5 |
| - Lotto 3D | Cantina sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 54 | € | 1.000 | |
| - Lotto 3E | Cantina sita in comune di Gallarate C.F. foglio 4 mappale 3141 sub. 56 | € | 1.000 | |

Terreni ed Aree Urbane siti in Borgo Ticino con diverse allocazioni

- | | | | | |
|---|---|---|--------|------------------------|
| - | Lotto 4A - Terreno agricolo sito in comune di Borgo Ticino C.T. foglio 7 mappale 175 | € | 4.000 | }
Lotto
<u>6</u> |
| - | | | | |
| - | Lotto 4C - Terreni siti in comune di Borgo Ticino C.T. foglio 11 mappali 252, 254 e 255 | € | 64.000 | |



- | | | | |
|--|---|---------|----------------|
| - Lotto 4D - Terreni siti in comune di Borgo Ticino C.T. foglio 11 mappali
1232, 702, 24, 27, 28, 29, 30, 758, 763 e 1337 | € | 257.000 | <u>LOTTO 7</u> |
|--|---|---------|----------------|

~~OMISSIS~~

- | | | | |
|---|---|---------|----------------|
| - Lotto 4F - Terreni siti in comune di Borgo Ticino C.T. foglio 22 mappali
453, 659, 463, 464, 448, 450, 466, 653, 469,
451, 452, 459, 471 e 454. | € | 144.000 | <u>LOTTO 8</u> |
|---|---|---------|----------------|

Terreni siti in Pombia con diverse allocazioni

- | | | | |
|--|---|--------|----------------|
| - Lotto 5A - Terreno sito in comune di Pombia C.T. foglio 1 mappale 126. | € | 39.000 | <u>LOTTO 9</u> |
|--|---|--------|----------------|

~~OMISSIS~~

TOTALE	€	733.000
---------------	----------	----------------



CONSIDERAZIONI FINALI

La presente stima formula il valore di mercato degli immobili di cui in oggetto senza considerare particolari eventi, effetti od opportunità che si possono manifestare indipendentemente dalle considerazioni oggettive del mercato.

Tanto dovevo in base all'incarico conferito.

In fede.

Novara, lì 24 dicembre 2025

