

CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

## **TRIBUNALE DI VARESE**

**FALLIMENTO R.G. 4517/2017/N**

**ASCANIO MASCI S.r.l.**

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA MANUELA PALVARINI**  
CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT. ORLANDO TARTAINI**

### **RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE**

**OTTOBRE 2018**



**INDICE**

<b>1.0 - PREMESSE</b>	<b>pag. 2</b>
1.1 - Informazioni generali	pag. 2
1.2 - Date	pag. 2
<b>2.0 - QUESITO E RISPOSTE AL QUESITO</b>	<b>pag. 3</b>
2.1 - Indicazione del quesito	pag. 3
2.2 – Identificazione dei beni oggetto del pignoramento e descrizione sommara dei beni	pag. 7
2.2.1 - Descrizione del contesto ove sono ubicati gli immobili oggetto di fallimento	pag. 7
2.2.2 - Descrizione dei beni oggetto del fallimento	pag.10
2.2.3 – Descrizione dell'Inquadramento Urbanistico	pag.11
2.2.4 – Risultanze, dati catastali e conformità o costi di regolarizzazione	pag.12
2.2.5 – Certificazioni impianti e APE	pag.13
2.2.6 – Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti	pag.14
2.3 - Titolo e stato di possesso degli immobili	pag.15
2.4 - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sui beni	pag.16
2.5 - Regolarità edilizia e urbanistica dei beni ed eventuale sanabilità	pag.17
2.6 – Situazione relativa alle spese di gestione e straordinarie dell'immobile	pag.19
2.7 – Divisioni in lotti	pag.19
2.7 - Valore degli immobili	pag.20
<b>3.0 – CONCLUSIONI</b>	<b>pag.23</b>
<b>4. ELENCO ALLEGATI</b>	<b>pag.26</b>



**1.0 - PREMESSE****1.1 - Informazioni generali**

La presente perizia è redatta dal sottoscritto geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Varese con il n. 2514, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese Sezione Civile al n. 1639, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1. La perizia è inerente al fallimento immobiliare R.G. 4517/2017/N del Tribunale di Varese nei confronti di ASCANIO MASCI S.r.l.. Gli immobili ricompresi nella procedura di fallimento sono individuati dalle unità immobiliari ad uso industriale, ufficio e abitativo poste in Comune di Germignaga, via Verdi 63.

**1.2 - Date**

L'incarico per la stima degli immobili siti presso il Comune di Germignaga veniva comunicato dal Curatore Fallimentare in data 01 febbraio 2018 e la sottoscritta prestava giuramento il 13 febbraio 2018 innanzi al Giudice Delegato Dr.ss Manuela Palvarini.

Nei mesi di marzo, aprile e maggio venivano eseguite le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate ex Conservatoria Registri Immobiliari e Catasto e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Germignaga.

In data 09 marzo 2018 veniva eseguito il sopralluogo degli immobili oggetto di incarico siti in Via Verdi,63 a Germignaga con la collaborazione del Sig. Masci Marco.

In data 04 giugno 2018 veniva inviata la relazione di stima al Curatore Fallimentare successivamente revisionata, come da richiesta del Giudice, e reinviata in data 15 ottobre 2018.



**2.0 – QUESITO E RISPOSTE AL QUESITO****2.1 INDICAZIONE DEL QUESITO**

Il Curatore Fallimentare formulava e consegnava all'esperto il seguente quesito:

*“Il perito dovrà provvedere, a quanto segue:*

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, eccetera); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
- 2) descrivere, previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta negli atti, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati negli atti, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

- 4) *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile;*
- 7) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo previa autorizzazione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) *dire, se l'immobile è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Tel-fax 0332 331624

email: claudia.caravati@studiocaravatigaggini.it - pec: claudia.caravati@geopec.it



9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.). Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: - le iscrizioni; - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; - le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non



*opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

*14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

*15) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

*19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*20) segnalare tempestivamente al Curatore, ogni ostacolo all'accesso;*



21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; 22) provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione; 23) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso."

Tutto ciò premesso il sottoscritto Perito Estimatore, esaminati gli atti ed i documenti necessari, eseguiti gli accertamenti con ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, Ufficio Territorio- Servizi Catastali e ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Germignaga ed effettuato in data 09 marzo 2018 sopralluogo presso l'immobile, ha redatto la presente perizia.

## **2.2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI**

### **BENI**

#### **2.2.1 - Descrizione del contesto ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione**

I beni oggetto del fallimento sono rappresentati da due unità immobiliari, una ad uso produttivo ed una ad uso abitativo, poste in Comune di Germignaga, via Verdi 63.

Trattasi di immobile posto a circa 2 chilometri dal centro di Germignaga raggiungibile tramite pubblica via. Per quanto riguarda i collegamenti con mezzi pubblici, la stazione ferroviaria più vicina delle Ferrovie dello Stato che collega con la città di Gallarate è quella di Luino posta a circa 2,5 km dall'immobile in oggetto. La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati produttivi e commerciali.





CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da due piani a destinazione produttiva (piano terra e primo) e da una porzione a destinazione residenziale sviluppata ai piani primo e sottotetto, il tutto con area pertinenziale e altra piccola area ricompresa nella superficie recintata; l'accesso al fabbricato avviene tramite due ingressi, uno pedonale e uno carroia.

Per una più immediata identificazione del posizionamento delle unità oggetto di perizia si allegano immagini dal satellite, reperite con il programma Google Earth di pubblica consultazione:



(l'unità oggetto della presente valutazione è cerchiata in rosso)

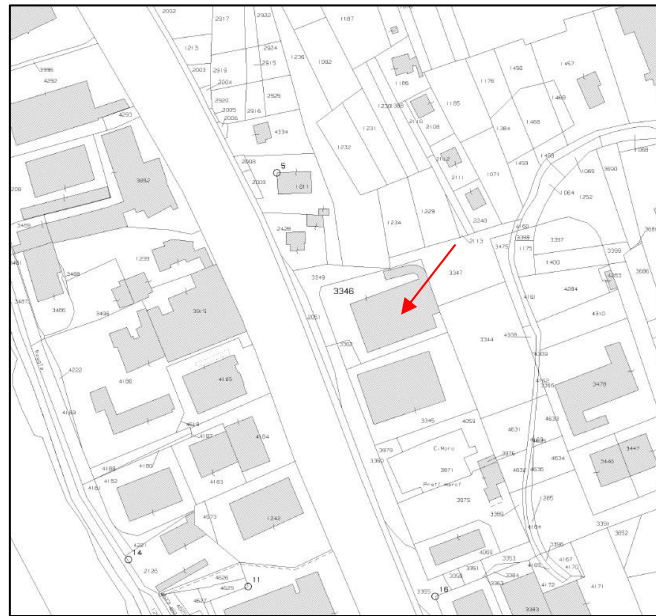


CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese



(l'immobile oggetto di valutazione è indicato dalla freccia in tinta rossa)

Si allega altresì stralcio di estratto di mappa catastale:



(l'immobile oggetto di valutazione è indicato dalla freccia in tinta rossa a parte del mappale 3346 e mappale 3362 )

Tel-fax 0332 331624

email: claudia.caravati@studiocaravatigaggini.it - pec: claudia.caravati@geopec.it



**2.2.2 - Descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare**

Trattasi di fabbricato costituito da due unità immobiliari, una ad uso produttivo ed una ad uso abitativo con accesso dalla Via Verdi civico 63.

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra con accesso dal lato ovest, a nord prospetta sulla via Mascagni, ad est confina con un'area di altra proprietà e a sud con altro fabbricato ad uso produttivo.

Nel sopralluogo effettuato sono stati individuati diversi accessi al fabbricato dall'area pertinenziale: al piano terra l'accesso principale avviene tramite porticato sul lato ovest, al piano primo tramite rampa carrabile e all'appartamento tramite scala esterna indipendente. Le due unità immobiliari risultano così composte:

- Unità ad uso produttivo sviluppata ai piani terra e primo:
  - piano terra: tre uffici con servizio igienico, grande spazio destinato a officina con spogliatoio, magazzino, bagno, centrale termica e locale macchine, oltre a magazzino ricavato sotto la rampa di accesso al primo piano;
  - piano primo: tre ambienti separati destinati alle varie lavorazioni con ripostiglio e un servizio igienico, oltre a due depositi posti esternamente all'arrivo della rampa di accesso.

Piano terra e primo risultano collegati da scala interna, il tutto con area pertinenziale esterna ricomprendente anche il mappale 3362;
- Unità ad uso abitativo sviluppata ai piani primo e secondo-sottotetto:
  - appartamento posto al piano primo con accesso tramite scala esterna con portico di ingresso, composto da soggiorno, cucina, due servizi igienici, tre camere da letto e ripostiglio con scala di collegamento al piano sottotetto con due locali destinati a ripostiglio e porzioni di sottotetto non praticabile.



L'immobile risulta in buono stato, ha struttura di cemento armato prefabbricato e rivestimento esterno in pannelli prefabbricati di graniglia. L'area pertinenziale risulta interamente asfaltata ad eccezione di una piccola area a verde vicino all'ingresso pedonale.

Internamente i locali ad uso produttivo risultano tinteggiati, anche se la pittura appare in alcune parti ammalorata, con pavimentazione industriale di cemento quarzato. I locali destinati ad ufficio invece sono intonacati e tinteggiati, con controsoffitto e pavimento galleggiante. Gli ambienti sono riscaldati con i generatori installati nella centrale termica. Nei servizi igienici sono installati caloriferi, mentre negli uffici oltre ai caloriferi sono presenti anche ventilconvettori.

I locali ad uso abitativo sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica e la scala interna è rivestita in marmo. Le pareti dei servizi igienici e dell'angolo cottura risultano piastrellate. Le porte interne sono del tipo "a battente" in legno, i serramenti esterni in legno e in alluminio con doppio vetro e con tapparelle in pvc e persiane in alluminio di color verde scuro in buono stato di manutenzione. L'unità residenziale ha impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia installata nel locale sottotetto dell'appartamento e alimentata a GPL, la bombola al momento del sopralluogo risultava posizionata nel giardino. I corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni. Risulta dotata di impianto citofonico.

Le condizioni generali dell'immobile alla data del sopralluogo risultavano buone.

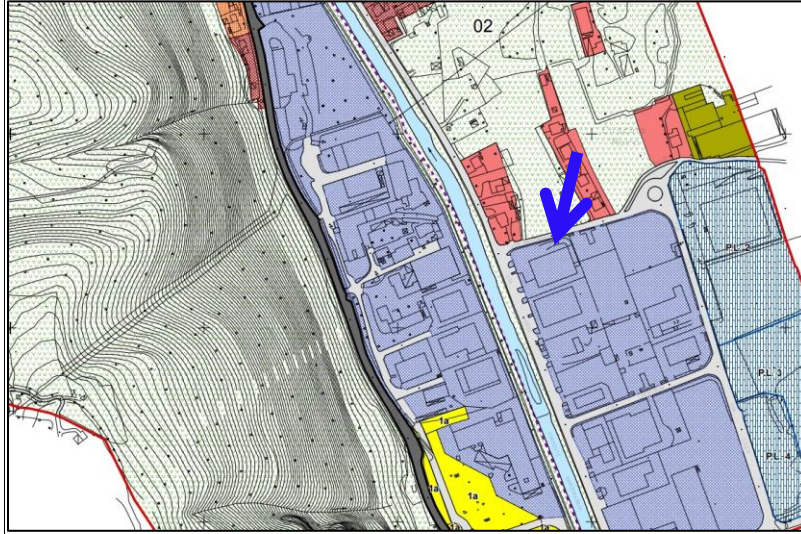
### **2.2.3 - Descrizione dell'inquadramento urbanistico**

Un aspetto importante per la valutazione economica del bene è il suo inquadramento urbanistico.

Urbanisticamente le unità oggetto di stima ricadono in zona classificata come "Fabbricati con funzioni produttive e servizi correlati" ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio di Germignaga, di cui agli articoli 33 delle Norme di Attuazione.



A maggior chiarimento si allega estratto del PGT vigente:



(l'immobile relativo all'unità oggetto della relazione è indicato dalla freccia in tinta blu)

#### **2.2.4 - Risultanze, dati catastali e conformità o costi di regolarizzazione**

In riferimento ai beni oggetto della presente relazione si elencano i dati del catasto fabbricati del Comune di Germignaga:

Foglio 6 – mappale 3346 sub. 501 – D/7 – rendita € 18.153,00

Ai fini della continuità della storia catastale si precisa che il mappale 3346 sub 501 deriva dalla divisione e fusione delle particelle 3346 sub 1 e sub. 2 che oltre al sub. 501 ha generato anche 502, modifica avvenuta con pratica prot. VA0248759 del 12.08.2010.

L'unità immobiliare risulta attualmente intestata alla ASCANIO MASCI S.r.l con sede in Germignaga - Cod. Fis. 00299300129 - per l'intera proprietà; fino alla data del 16.09.2010 risultava invece intestata a A.B.F. LEASING S.P.A con sede in Milano – Cod. Fis. 07967470159 - per l'intera proprietà.

La planimetria catastale reperita nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio risulta conforme allo stato dei luoghi.

Foglio 6 – mappale 3346 sub. 502 – A/3 – classe 5 – consistenza 7,5 vani – rendita € 581.01



Ai fini della continuità della storia catastale si precisa che il mappale 3346 sub 502 deriva dalla divisione e fusione delle particelle 3346 sub 1 e sub. 2 che oltre al sub. 502 ha generato anche il sub. 501, modifica avvenuta con pratica prot. VA0248759 del 12.08.2010.

Si rileva inoltre successiva variazione nel classamento, modifica avvenuta con prot. VA0277736 del 12.05.2011.

L'unità immobiliare risulta attualmente intestata a ASCANIO MASCI S.r.l con sede in Germignaga - Cod. Fis. 00299300129 - per l'intera proprietà; fino alla data del 16.09.2010 risultava invece intestata a A.B.F. LEASING S.P.A con sede in Milano - Cod. Fis. 07967470159 - per l'intera proprietà.

La proprietà ricomprende anche il mappale di Catasto Terreni 3362 sul foglio 6 (foglio logico 9) di Germignaga, seminativo di classe 2, mq 150.

### **2.2.5 - Certificazioni impianti e APE**

Si è provveduto ad eseguire "Visura APE" nel catasto energetico tramite il portale di Infrastrutture Lombarde e non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica relativo agli attuali subalterni.

Nella documentazione cartacea recuperata sono state reperite certificazioni energetiche datate 01.07.2010, con riferimenti catastali non corretti, come di seguito indicato:

- |                 |                          |                        |
|-----------------|--------------------------|------------------------|
| a) capannone    | Fg. 6 Mapp. 3346 Sub. 1A | Cod. Id. 1207600002710 |
| b) uffici       | Fg. 6 Mapp. 3346 Sub. 1B | Cod. Id. 1207600002610 |
| c) appartamento | Fg. 3 Mapp. 3346 Sub. 2  | Cod. Id. 1207600002510 |

Si ritiene opportuno, prima della futura vendita, aggiornamento delle suddette certificazioni con esatta indicazione dei riferimenti catastali, operazione con costi presunti pari ad € 1.500,00 oltre oneri di legge.



Per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico sono state reperite presso l'ufficio tecnico le dichiarazioni di conformità degli stessi che risalgono alla richiesta di Agibilità del 2001 ma solo relativi alla porzione abitativa del fabbricato.

### **2.2.6 – Verifica corrispondenza con dati indicati negli atti**

Nell'atto di riscatto di immobile del 16.09.2010 trascritto a Luino il 30.09.2010 al n. Rep. 86955/18752 a favore di ASCANIO MASCI S.r.l. e contro A.B.F. LEASING S.R.L., si rileva le seguente descrizione:

*“acquista la piena proprietà sul seguente immobile: in Comune di Germignaga (VA) immobile con accesso da via Verdi civico n. 63, comprendente:*

- Capannone industriale di due piani fuori terra;
- Appartamento composto da quattro locali, cucina, servizi e portico a piano primo, soprastanti ripostigli, in parte non praticabili a piano secondo cui si accede da scala interna;
- Area pertinenziale.

*Il fabbricato in oggetto, già censito all'Agenzia del Territorio di Varese con la particella 3346 subalterni 1 e 2, risulta ora meglio individuato nelle planimetrie allegare alla denuncia di variazione per divisione e fusione n. 18122 presentata in data 12 agosto 2010, registrata al n. VA0248759 di protocollo, ed in base alla stessa attualmente identificato all'Agenzia del Territorio di Varese come segue:*

#### Catasto dei fabbricati – Foglio 6 con le particelle

*n. 3346 (tremilatrecentoquarantasei) Sub. 501 (subalterno cinquecentouno) via Giuseppe Verdi n. 63, p. T-1, Cat. D/7, R. C. € 18.153,00;*

*n. 3346 (tremilatrecentoquarantasei) Sub. 502 (subalterno cinquecentodue) via Giuseppe Verdi n. 63, p. 1-2, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 7,5, R. C. € 406,71;*

*L'area su cui insiste il fabbricato nonché quella circostante risulta censita come segue:*

#### Catasto dei fabbricati – Foglio 6 - particelle



n. 3346 (tremilatrecentoquarantasei) ente urbano, Ett. 00.29.10 (Ett. Zero zero are ventinove e centiare dieci), R. D Euro --, R.A. Euro --;

n. 3362 (tremilatcentosessantadue) seminativo 2°, Ett. 00.01.50 (Ett. Zero zero are zero uno e centiare cinquanta), R.D: Euro 0,54 – R.A. Euro 0,50;

Coerenze in corpo unico in senso orario, secondo la mappa del C.T.:

particelle 3349, 1236, 3347, 3344, 3345, 3360.”

La descrizione riportata risulta corrispondente ai dati rilevati ad eccezione del fatto che per il sub. 502 è stato variato il classamento nell'anno 2011.

### **2.3 - TITOLO E STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta intestata alla società:

- ASCANIO MASCI S.R.L. sede in Germignaga (VA) – P. iva 00299300129 per l'intera proprietà.

Il bene descritto ai paragrafi precedenti è pervenuto agli esecutati in virtù dei seguenti atti:

**a)** atto di compravendita Notaio Minoli Giuseppe Massimo, rogato in Varese in data 25.09.1992, repertorio n. 4218, trascritto a Varese il 29.09.1992 al n. Reg. Gen. 12268 e Reg. Part. 8964 con il quale BILETTA SRL con sede in Luino (VA) – Cod. Fis. 01876600121 vendeva l'intera proprietà di cui al mappale 3346 – 3362 del Comune di Germignaga, foglio 6 a BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE S.R.L. con sede in Luino – Cod. Fis. 00277470126 che acquistava la piena proprietà. In tale atto sono inseriti patti speciali che si riportano di seguito, ritenendone alcuni di interesse per un futuro acquirente:

*“-la parte venditrice espressamente si impegna ad adempiere nei confronti del Comune di Germignaga a tutti gli obblighi eventualmente ancora scaturenti dalla suddetta convenzione, tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità ed onere al riguardo;*

*- la parte acquirente espressamente dichiara di impegnarsi ad osservare, a termini dell'articolo 9 della Convenzione medesima, le destinazioni d'uso ivi previste, nonché tutte le norme e finalità vigenti in materia di scarichi, assumendosi ogni responsabilità in ordine alla idoneità*





*delle soluzioni adottate ed alla conformità ad esse di quelle eseguite .”*

**b)** atto di compravendita Notaio Ferrara Antonino, rogato in Varese in data 26.11.1996, repertorio n. 36742, trascritto a Varese il 10.12.1996 al n. Reg. Gen. 15784 e Reg. Part. 10450 con il quale BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE S.R.L. con sede in Luino – Cod. Fis. 00277470126 vendeva l'intera proprietà dell'immobile di cui al mappale 3346 – 3362 del Comune di Germignaga, foglio 6 a ABF LEASING SPA con sede a Milano– Cod. Fis. 07967470159 che acquistava per l'intera quota di proprietà.

**c)** atto di compravendita Notaio Pisciotta Claudia, rogato in Luino (VA) in data 16.09.2010, repertorio n. 86955/18752, trascritto a Varese il 01.10.2010 al n. Reg. Gen. 17649 e Reg. Part. 10757 con il quale ABF LEASING SPA con sede a Milano– Cod. Fis. 07967470159 vendeva l'intera proprietà dell'immobile di cui al mappale 3346 – 3362 del Comune di Germignaga, foglio 6 a ASCANIO MASCI S.R.L. sede in Germignaga (VA) – P. iva 00299300129 che acquistava per l'intera quota di proprietà.

In quanto al possesso degli immobili si precisa che l'unità alla data del sopralluogo risultava inutilizzata.

## **2.4 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUI BENI**

Sugli immobili oggetto di perizia esistono i seguenti vincoli e gravami:

**a)** Iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo, giusto l'atto Notaio Claudia Pisciotta rogato a Luino in data 16.09.2010, repertorio n. 86956/18753 iscritto a Varese il 01.10.2010 al n. Reg. Gen. 17650 e n. Reg. Part. 4177, con il quale veniva concesso a ASCANIO MASCI S.r.l., da parte di Banca Popolare di Sondrio mutuo ipotecario della durata di anni 10 e capitale € 600.000,00 (euro seicentomila)

**b)** Iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo, giusto l'atto Notaio Giuseppe Pesce rogato a Luino in data 02.08.2012, repertorio n. 73862/8423 iscritto a Varese il 03.08.2012 al n. Reg. Gen. 13555 e n. Reg. Part. 2050, con il quale veniva concesso a ASCANIO MASCI S.r.l., da parte di Banca Popolare di Sondrio un mutuo della durata di anni 10 e capitale di € 300.000,00 (euro trecentomila).



**c)** Iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo, giusto l'atto Notaio Giuseppe Pesce rogato a Luino in data 17.10.2013, repertorio n. 74550/8915 iscritto a Varese il 18.10.2013 al n. Reg. Gen. 14675 e n. Reg. Part. 2267, con il quale veniva concesso a ASCANIO MASCI S.r.l., da parte di Gruppo bancario Cariparma Crédit Agricole un mutuo con durata 5 anni e capitale di € 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila).

**d)** Iscrizione ipotecaria legale, giusto l'atto EQUITALIA NORD S.P.A. del 29.09.2015, repertorio n. 1680/11715 iscritta a Varese il 30.09.2015 al n. Reg. Gen. 13593 e n. Reg. Part. 2118, con il quale veniva iscritta ipoteca legale derivante da Ruolo per un capitale di € 564.877,24 (euro cinquecentosessantaquattromilaottocentosettantasette,24).

**e)** trascrizione Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Varese del 14.12.2017 rep. n. 75, trascritta a Varese il 21.02.2018 al n. Reg. Gen. 3036 e n. Reg. Part. 2151.

## **2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI ED EVENTUALE SANABILITA'**

L'immobile in oggetto risulta individuato nella cartografia del PGT di Germignaga all'interno di zona denominata "*Fabbricati con funzioni produttive e servizi correlati*"

Da ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Germignaga sono emersi i seguenti atti amministrativi:

a) Pratica edilizia DIA N.53 del 11.11.1996 relativa al cambio di destinazione d'uso dei locali interni, formazione servizi igienici e installazione impianti tecnologici, e relativo Rilascio di certificato di Agibilità del 8.05.1997;

b) Pratica Autorizzazione Paesaggistica n. 24/00 del 27.12.2000 relativa a costruzione scala esterna e modifiche aperture;

c) Pratica edilizia DIA N.03 del 16.01.2001 relativa alla costruzione scala esterna, modifiche aperture e formazione alloggio, Richiesta di Agibilità del 30.07.2002;

d) Pratica edilizia Permesso di Autorizzazione in Sanatoria N.8 del 08.07.2010 per cambio di destinazione d'uso dei locali interni da industriale a residenziale, Rilascio Permesso di Costruire



in Sanatoria del 20.07.2010, Richiesta Certificato di Agibilità del 23.08.2010 e successivo rilascio Permesso di Agibilità del 02.09.2010

Dall'esame della documentazione relativa alle succitate pratiche reperite in atti comunali e con riferimento al sopralluogo svolto si è rilevata l'esistenza delle seguenti difformità:

- realizzazione in assenza di titolo autorizzativo di n. 4 tettoie per una superficie totale pari a 120,88 mq;
- realizzazione in assenza di titolo abilitativo di n. 1 pergolato adiacente alla scala di accesso all'alloggio;
- realizzazione in assenza di titolo abilitativo di n. 1 pensilina a copertura della scala di accesso all'appartamento;
- formazione in assenza di titolo abilitativo di n. 5 aperture in falda piano secondo-sottotetto dell'appartamento.

(ved. allegato A – documentazione fotografica)

L'area su cui sorge l'immobile risulta soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett c) del D. Lgs. 42/2014 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, trovandosi entro la fascia di 150 m da fiumi, torrenti e corsi d'acqua (ved. all. L).

Le opere realizzate in assenza di titolo sopra descritte, ad eccezione della posa delle aperture in falda, non potranno essere oggetto di sanatoria, ma dovranno essere demolite così come previsto dall'art. 167 comma 4 lett. a) del D. Lgs. 42/2014 in quanto per le stesse non è possibile la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Al fine di poter stimare i costi relativi alla demolizione dei manufatti abusivi si è proceduto con predisposizione di computo metrico estimativo con riferimento ai prezzi del Listino opere edili della Camera di Commercio di Varese anno 2017 (ved. all. M) per una spesa totale di € 5.946,55 oltre iva.



Con riferimento invece alla realizzazione delle aperture in falda, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, sempre ai sensi del suddetto art. 167 comma 4 lett. c) del D. Lgs. 42/2014 sarà possibile la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e successiva richiesta di sanatoria edilizia. I costi previsti per le pratiche tecniche necessarie sono stimabili in € 2.500,00 oltre oneri di legge ai quali saranno da aggiungere le sanzioni determinate dall'Amministrazione Comunale.

## **2.6 – SITUAZIONE RELATIVA ALLE SPESE DI GESTIONE E STRAORDINARIE DELL'IMMOBILE IN AMBITO**

### **CONDOMINIALE**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia non risultano essere parte di condominio.

### **2.7 – DIVISIONE IN LOTTI**

Il fabbricato oggetto di stima ad oggi identificato in due distinte unità immobiliari catastali, potrebbe essere suddivisibile anche ai fini della valutazione, con una unità produttiva ai piani terra e primo e una unità residenziale ai piani primo e sottotetto in quanto gli ingressi risultano separati seppur da area pertinenziale in comune.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si ritiene di procedere comunque con la valutazione di un lotto unico per l'intero complesso immobiliare, vista la necessità, per rendere le due unità del tutto indipendenti, di procedere a frazionamento dell'area pertinenziale e anche in considerazione dell'ubicazione stessa della porzione residenziale conglobata nell'edificio industriale.

### **Lotto UNICO**

#### UNITA' PRODUTTIVA

##### piano terra

Composto da tre locali ad uso ufficio con servizio igienico, locale adibito ad officina con spogliatoio, wc e magazzino, oltre a deposito sotto rampa di accesso al primo piano.



L'accesso principale avviene tramite apertura situata sul lato ovest del fabbricato e portone posto sul lato nord.

#### piano primo

Composto da tre locali distinti destinati ad uso produttivo con ripostiglio e servizi igienici, oltre a due piccoli depositi esterni nella zona di arrivo della rampa di accesso. L'accesso al piano primo è dato dalla rampa carrabile sui lati nord-est del fabbricato oltre che dalla scala interna con partenza dal piano terra.

#### UNITA' RESIDENZIALE - piani primo/secondo- sottotetto

Composto da soggiorno, cucina, due servizi igienici, tre camere da letto e ripostiglio con scala interna di accesso al secondo piano – sottotetto con ripostigli e spazi di sottotetto non praticabile. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna collocata sui lati sud e ovest del fabbricato con partenza dall'area esterna comune.

### **2.8 - VALORE DELL' IMMOBILE**

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto delle condizioni dell'unità, dell'andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche e del contesto della zona di ubicazione oltre che della destinazione urbanistica.

Si è proceduto con ricerca di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato del fabbricato oggetto della presente relazione compravenduti nell'anno 2017 (comparabili), al fine di poter desumere un reale prezzo di mercato da utilizzare nella presente stima, oltre alla verifica dei valori rilevati per le compravendite riportate nel listino della Camera di Commercio di Varese per l'anno 2017.

Considerati i dati reperiti, la destinazione attuale dell'immobile, le caratteristiche dimensionali ed architettoniche, l'incidenza delle murature sul totale della superficie lorda, è stato stabilito un valore unitario (Vu) al metro quadrato, da moltiplicare alla superficie lorda ragguagliata (S.l.r.); tale superficie viene determinata applicando dei coefficienti di riduzione



alle porzioni con diversa destinazione, in modo da omogeneizzare le superfici. La superficie così determinata moltiplicata per il valore unitario dà il valore totale della unità immobiliare.

I coefficienti per la determinazione della superficie lorda raggugiata, assunti, sono i seguenti:

UNITA' PRODUTTIVA

locali produttivi – uffici e servizi	1.00
centrale termica- magazzino sotto rampa – deposito	0.50
portico – arrivo rampa	0.30

Per una migliore comprensione si riporta il calcolo della superficie raggugiata nella sottostante tabella:

Unità	Fg	Mapp	Sub.	Porzione	Sup.lorda reale mq	Coeff.	Sup. ragg. mq
<b>officina</b>	6	3346	501	Locali produttivi	2310,45	1	2310,45
<b>portico</b>				Portico	15,00	0,30	4,50
<b>magazzini</b>				Magazzini	231,98	0,50	115,99
							<b>2430,94</b>

Con riferimento a ricerca di immobili comparabili compravenduti nell'anno 2017 sono stati reperiti riferimenti come da atti di seguito indicati,

- atto di compravendita, rogato in Lavena Ponte Tresa (VA) in data 20.07.2017, trascritto il 24.07.2017 al n. Reg. Gen. 13824 e Reg. Part. 9337 con il quale veniva compravenduta porzione di capannone sito in Germignaga, via Giordano con prezzo pari a €/mq 416,00;
- atto di conferimento immobile, rogato in Mesenzana (VA) in data 27.10.2016, trascritto il 09.11.2016 al n. Reg. Gen. 18391 e Reg. Part. 12549 con il quale veniva conferita porzione di capannone con uffici annessi sito in Luino, Voldomino, via Gorizia, con prezzo pari a €/mq 486,00;



Si è poi osservato il valore indicato dalla rilevazione dei prezzi effettuata da Camera di Commercio di Varese anno 2017 per il Comune di Germignaga per immobili industriali e artigianali usati che viene indicato tra € 250 e € 450 al mq.

Di seguito si è stabilito il valore al mq dell'unità considerando le caratteristiche costruttive ed architettoniche, lo stato di manutenzione e l'ubicazione del bene e con applicazione di riduzione relativa ad assenza della garanzia per i vizi del bene venduto pari al 5% con determinazione quindi di un valore a mq pari ad € 440,00.

Conseguentemente il valore di mercato (Vm) è determinato moltiplicando il valore unitario (Vu) al metro quadrato per ogni tipo di immobile, per superficie lorda ragguagliata (S.l.r.):

$$S.l.r. = \text{mq } 2430,94 \quad Vu = \text{€/mq } 440,00 \quad Vm = \mathbf{\text{€ } 1.069.614,00}$$

(euro unmilionesessantannovemilaseicentoquattordici/00)

Appartamento PIANO PRIMO-SECONDO (sottotetto)

Locali principali	1,00
Portici e balconi	0,30
ripostigli piano sottotetto	0,40
sottotetto non praticabile	0,10

Per una migliore comprensione si riporta il calcolo della superficie ragguagliata nella sottostante tabella:

Unità	Fg	Mapp	Sub.	Porzione	Sup.lorda reale mq	Coeff.	Sup. ragg. mq
<b>appartamento</b>	6	3346	502	appartamento	148,70	1	148,70
				portico	17,83	0,30	5,34
				ripostigli	89,78	0,40	35,91
				sottotetto	65,25	0,10	6,52
							<b>196,47</b>



Con riferimento a ricerca di immobili comparabili compravenduti nell'anno 2017 è stato reperito un solo riferimento idoneo come da atto di seguito indicato:

- atto di divisione, rogato in Lavena Ponte Tresa (VA) in data 02.08.2017, trascritto il 07.08.2017 al n. Reg. Gen. 15155 e Reg. Part. 10272 nel quale veniva indicato un appartamento sito in Luino Voldomino, Via Gorizia con valore al mq pari a € 690,00;

Si è poi rilevato che dalla rilevazione dei prezzi effettuata da Camera di Commercio di Varese anno 2017 per il Comune di Germignaga per unità abitative abitabili in buono stato sono riportati valori tra € 950 e € 1400 al mq.

Di seguito si è stabilito il valore al mq dell'unità considerando le caratteristiche costruttive ed architettoniche, lo stato di manutenzione e l'ubicazione del bene inserito nel complesso industriale e con applicazione di riduzione relativa ad assenza della garanzia per i vizi del bene venduto pari al 5% con determinazione quindi di un valore a mq pari ad € 850,00.

Conseguentemente il valore di mercato (Vm) è determinato moltiplicando il valore unitario (Vu) al metro quadrato per ogni tipo di immobile, per superficie lorda ragguagliata (S.l.r.):

$$S.l.r. = \text{mq } 196,47 \quad Vu = \text{€/mq } 850,00 \quad Vm = \text{€ } 167.000,00$$

(euro centosessantasettemila/00)

### **3.0 – CONCLUSIONI**

Dall'esame della documentazione, dai sopralluoghi effettuati, dai calcoli sopradescritti, relativamente ai diritti sui beni oggetto di fallimento, si è determinato un valore pari a € 1.236.614,00 (euro unmilione duecentotrentaseimilaseicentoquattordici/00)

Da tale importo dovranno essere detratti i costi relativi a predisposizione nuove attestazioni Energetiche, demolizioni manufatti abusivi e predisposizione pratiche sanatoria aperture in falda appartamento come meglio specificato nei precedenti paragrafi oltre a sanzioni amministrative determinate dagli enti competenti. Si determina quindi un costo forfettario





CLAUDIA CARAVATI GEOMETRA  
Via Cortina d'Ampezzo 1 - Varese

complessivo di € 15.000,00 che dedotto dal complessivo valore degli immobili porta ad un valore totale stimato pari a **€ 1.221.614,00**

(euro unmilione duecentoventunomilaseicentoquattordici/00)

La presente perizia tecnica è stata elaborata e redatta tenendo conto del sopralluogo presso gli immobili e delle verifiche e ricerche presso Comune, Conservatoria, Catasto. Al quesito, il Tecnico incaricato ha cercato di rispondere puntualmente, in modo da consegnare un elaborato che funga da supporto al Curatore Fallimentare ed all'Illustrissimo Sig. Giudice, affrontando, in modo quanto più esauriente possibile, i punti contenuti dal quesito stesso.

Infine, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Varese, 15 ottobre 2018

(geom. Claudia Caravati)

A circular professional stamp of the Geometric College of Varese (C.O.G. CARAVATI CLAUDIA) is visible. The stamp contains the text: "C.O.G. CARAVATI CLAUDIA", "GEOMETRA", "COLLEGGIO GEOMETRI", "VARESE", and the number "2514". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Tel-fax 0332 331624

email: claudia.caravati@studiocaravatigaggini.it - per



**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- "A"** Documentazione fotografica
- "B"** Estratto mappa
- "C"** Visure catastali
- "D"** Planimetrie catastali
- "E"** Pratiche Edilizie
- "F"** Copia Atti e Iscrizioni ipotecarie
- "G"** Certificato di Destinazione urbanistica
- "H"** Attestati di Prestazioni Energetica
- "I"** Dichiarazione di Conformità Impianti
- "L"** Estratto carta dei Vincoli e Norme Decreto Legislativo 42/2004
- "M"** Computo Metrico per demolizione opere abusive

