

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

"Trucks - S.r.l." In Liquidazione

N° Gen. Rep. **118/2015**

data adunanza dei creditori: 20-01-2016 ore 12:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa FRANCESCA MAMMONE**
 Commissario Giudiziale: **Avv. Arianna Aldrovandi**
 Perito stimatore nominato: **Arch. Pietro Mario Testa**

Il sottoscritto arch. Pietro M. Testa con studio in Milano Via Imperia n. 19, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, veniva nominato dal Signor Giudice quale perito stimatore nel procedimento in epigrafe con decreto in data 1 dicembre 2015.

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto procede alla stima del compendio immobiliare della Società TRUCKS S.r.l. costituito dagli immobili di seguito elencati, suddivisi in quattro lotti.

Lotto 1	Bodio Lomnago (VA) Via delle Favie n. 1 Capannone industriale con uffici ed area cortilizia esterna
Lotto 2	Bodio Lomnago (VA) Strada Provinciale 36 Terreno
Lotto 3	Galliate (NO) Viale D. Alighieri n. 55 Due appartamenti al primo e secondo piano, due cantine e due box al piano interrato

Esperto alla stima: Pietro Mario Testa
Codice fiscale: TSTPRM51L01F205S
Partita IVA: 08137600154
Studio in: Via Imperia 19 - 20142 Milano
Telefono: 02/89530312
Cellulare: 335/409122
Fax: 02/84810738
Email: pietromarite@tiscali.it
Pec: testa.2873@oamilano.it

Operazioni e sopralluoghi

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 28/12/2015 presso gli immobili in Comune di Bodio Lomnago (VA) e sono proseguite il giorno 04/01/2016 con l'accesso agli immobili in Galliate (NO), sempre alla presenza del perito nominato e del rag. Walter Ceriani in rappresentanza della Società TRUCKS S.r.l.

Lo scrivente esaminata la documentazione fornita, fatti propri i contenuti tecnici descritti ove ritenuti significativi confrontandoli con i documenti reperiti presso gli Uffici competenti, visti i luoghi e alla luce dei rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi (ad esclusione di due cantine relative agli appartamenti in Galliate per indisponibilità delle chiavi), rende la presente relazione.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bodio Lomnago (Varese)

Lotto: 1 - Via delle Favie n. 1: capannone industriale

Corpo: CAPANNONE INDUSTRIALE

Dati Catastali: Comune di Bodio Lomnago (VA) Via delle Favie n. 1- piano T-1. Sezione Urbana BO - foglio 3 - particella 314 e 315 graffate - cat. D/1 - rendita € 28.198,55

Lotto: 2 - Via delle Favie angolo S.P. 36: terreno

Corpo: TERRENO

Dati Catastali: Catasto Terreni Comune di Bodio Lomnago (VA) Sezione di Bodio - foglio 9 - particella 302 - Qualità Seminativo Arborato - cl.2 - m² 735 - R.D. € 4,56 R.A. € 2,66.

Galliate (Novara)

Lotto: 3 - Viale D. Alighieri n. 55

Corpo: A - APPARTAMENTO al piano primo

Dati Catastali: Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano 1 - foglio 52 – particella 6402 – **sub. 3** – cat. A/2 – cl. 2 - vani 5,5 – rendita € 582,31 – superficie catastale totale m² 120, totale escluse aree scoperte (balconi) m² 115

Corpo: B - VANO CANTINA al piano interrato

Dati Catastali: Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano S1 - foglio 52 – particella 6356 – **sub. 43** – cat. C/2 – cl. 1 – consistenza m² 2 – rendita € 3,00 – superficie catastale totale m² 3,00.

Corpo: C - BOX al piano seminterrato

Dati Catastali: Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano S1 - foglio 52 – particella 6356 – **sub. 32** – cat. C/6 – cl. 4 – consist. m² 13 – piano S1 – rendita € 67,14 – superficie catastale m² 16,00.

Corpo: D - APPARTAMENTO al piano secondo

Dati Catastali: Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano 2 - foglio 52 – particella 6402 – **sub. 4** – cat. A/2 – cl. 2 - vani 5,5 – rendita € 582,31– superficie catastale totale m² 123, totale escluse aree scoperte (balconi) m² 118.

Corpo: E - VANO CANTINA al piano interrato

Dati Catastali: Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano S1 - foglio 52 – particella 6356 – **sub. 44** – cat. C/2 – cl. 1 – consistenza m² 2 – rendita € 3,00 – superficie catastale totale m² 3,00.

Corpo: F - BOX al piano seminterrato

Dati Catastali: Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano S1 - foglio 52 – particella 6356 – **sub. 33** – cat. C/6 – cl 4 – consist. m² 13 – piano S1 – rendita € 67,14 – superficie. catastale m² 15,00.

2. Stato di possesso

Bodio Lomnago (Varese)

Lotto: 1 - Via delle Favie n. 1: capannone industriale

Corpo: CAPANNONE INDUSTRIALE

Possesso: Vuoto anche se presente contratto di locazione registrato.

Lotto: 2 - Via delle Favie angolo S.P. 36 - Terreno

Corpo: TERRENO

Possesso: Libero. Non presenti contratti di locazione.

Galliate (Novara)

Lotto: 3 - Viale D. Alighieri n. 55

Corpo: A - APPARTAMENTO al piano primo

Possesso: Locato con contratto registrato.

Corpo: B - VANO CANTINA al piano interrato

Possesso: Locato con contratto registrato.

Corpo: C - BOX al piano seminterrato

Possesso: Locato con contratto registrato.

Corpo: D - APPARTAMENTO al piano secondo

Possesso: Vuoto. Non presente contratto di locazione.

Corpo: E - VANO CANTINA al piano interrato

Possesso: Vuoto. Non presente contratto di locazione.

Corpo: F - BOX al piano seminterrato

Possesso: Vuoto. Non presente contratto di locazione.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bodio Lomnago (Varese)

Lotto: 1 - Via delle Favie n. 1: capannone industriale

Corpo: CAPANNONE INDUSTRIALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì.

Lotto: 2 - Via delle Favie angolo S.P. 36 - Terreno

Corpo: TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: -

Galliate (Novara)

Lotto: 3 - Viale D. Alighieri n. 55

Corpo: A - APPARTAMENTO al piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No.

Corpo: B - VANO CANTINA al piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: -.

Corpo: C - BOX al piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì.

Corpo: D - APPARTAMENTO al piano secondo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No.

Corpo: E - VANO CANTINA al piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: -

Corpo: F - BOX al piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì.

4. Creditori Iscritti

Trattasi di concordato preventivo.

5. Comproprietari

Nessuno.

6. Misure Penali

Nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Sì.

8. Prezzo

Immobile	Valore stima intero	Valore con riduzione 5% e detratti i costi per regolarizzazione edilizia - catastale	Valore del lotto arrotondato
Lotto 1	€ 2.359.900,00	$2.359.900,00 - 119.195,00 = 2.240.705,00$	prezzo di vendita nello stato libero € 2.241.000,00 prezzo di vendita nello stato occupato € 1.904.600,00
Lotto 2	€ 53.471,25	$53.471,25 - 4.673,56 = 48.797,69$	prezzo di vendita nello stato libero € 49.000,00
Lotto 3	€ 297.475,00	$297.475,00 - 40.758,00 = 256.717,00$	CORPI A-B-C prezzo di vendita nello stato libero CORPI D-E-F prezzo di vendita nello stato occupato € 257.000,00

LOTTO 1
Beni in Bodio Lomnago (Varese)

Via delle Favie n. 1

Complesso industriale costituito da capannone con diverse zone di destinazione ed ampia area esterna

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA:

Identificativo CORPO:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "TRUCKS - S.R.L." IN LIQUIDAZIONE- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03006360154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Da visura storica per immobile reperita:

N.C.E.U. Comune di Bodio Lomnago (VA) Via delle Favie n. 1- piano T-1. Sezione Urbana BO - foglio 3 - particella 314 e 315 graffate - cat. D/1 - rendita € 28.198,55.

Ditta intestata: TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano (c.f. 0300360154 - stesso c.f. di Ceriani Group. S.p.A.)

Nota.

Nell'estratto di mappa attuale non risulta più il mappale 315; i due mappali 314-315 compaiono e sono graffati nella planimetria generale presentata a Catasto in data 30.05.2011., foglio 3, particella 314-315, comune Bodio Lomnago, categoria D1, rendita € € 28.198,55.

Confini:

Da nord in senso orario in un sol corpo dell'area mappale 314 su cui insiste l'immobile: strada vicinale, mapp.316, Via delle Favie, SP. 36 e a chiudere mapp.699.

Note sulla conformità catastale:

La planimetria presentata in data 30.05.2001 non riporta la parete mobile di separazione tra officina e area espositiva. Necessita di aggiornamento mediante mod. Docfa.

Nell'occasione si potrà regolarizzare anche il soppalco del magazzino, impropriamente rappresentato nella scheda.

Costo stimato per spese tecniche, compreso aggiornamento edilizio di cui al punto 7.1:

€ 1.200,00 circa, stante la maggior difficoltà dovuta alla rappresentazione grafica di tutto il capannone.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Bodio Lomnago (VA) Via delle Favie n. 1: zona a destinazione industriale/artigianale lungo la S.P.36, vicinanze autostrada Milano / Varese, uscita Buguggiate.

Il CDU, di cui al punto 7.4, dice tra altro: area azzonata come ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi (art. 32 N.d.A.) per il 97%; strada per il 4%

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso interno è stato effettuato il 28 dicembre 2015, riscontrando che l'immobile è praticamente vuoto. Alle operazioni ha presenziato il rag. Walter Ceriani Amministratore della Società Ceriani Group S.p.A. e in rappresentanza di Trucks S.r.l. il quale ha dichiarato che l'immobile at-

tualmente è libero.

Nell'occasione è stata fornita copia di un contratto di locazione stipulato in data 01.02.2014, registrato il 27.02.2014, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio di Legnano al n. 877 – Serie 3.

Durata della locazione dal 01.02.2014 al 31.01.2020 ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 392/78 e alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della Legge 392/78 ... *Omissis...*

Locatore: TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano Via Sempione n.24 (p. IVA 03006360154)

Conduttore: Ceriani Service S.r.l. con sede in Legnano Via San Domenico n. 6, (p. IVA 08297630967).

Canone annuo € 48.000,00 con aggiornamento annuale nella misura massima prevista dalla Legge su base ISTAT, a partire dal secondo anno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non presenti, trattasi di Società.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Come da Certificazione notarile ai sensi art. 567 c. p. c. resa in data 09.03.2016 dal Notaio Marco Traspadini e successivo aggiornamento in data 18.03.2016.

Nota. Si rappresenta che la Certificazione contiene questa specifica: *“ si fa presente che, per l'elevato numero di formalità a carico delle Società Sanpaolo Leasing S.p.A. – Società di Leasing Internazionale, Leasint S.p.A. e Intesa leasing S.p.A., non è stato possibile visurare il periodo corrente dal 22 aprile 1998 al 30 novembre 2007”.*

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Varese in data 03.06.2009 nn. 9955/2064 a favore di Banca di Legnano S.p.A. con sede in Legnano –contro Antares S.r.l. (c. f. 03292720152) con sede in Parabiago, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico Notaio Mario Fugazzola in data 26.05.2009 – rep. 179588/23130; capitale € 2.750.000,00 - ipoteca € 5.500.000,00.

Ipoteca giudiziale iscritta a Varese in data 03.07.2013 ai nn. 9821/1496 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 31.05.2013 n. rep. 33815, a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. con sede in Desio (c. f. 01181770155), contro CERIANI GROUP S.r.l. (c. f. 03006360154). Capitale € 122.025,46 - totale € 146.430,55. Colpisce anche il bene foglio 9 – mappale 302 (terreno di cui al lotto 2).

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Varese in data 24.02.2016 ai nn. 2724/397 in forza di avviso di addebito esecutivo di Equitalia Nord S.p.A. di Milano del 17.02.2016 n. 7846/6816 di rep., contro Trucks S.r.l. in liquidazione con sede in

Nerviano (c. f. 03006360154). Capitale € 66.221,80, Ipoteca € 132.443,60.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Presente Attestato di Certificazione Energetica.

Il Certificato, redatto da Tecnico iscritto all'Elenco dei Soggetti Certificatori della Regione Lombardia al n. 1893, è stato registrato in data 26.11.2007, codice 12016-000003-07.

Validità fino al 26.11.2017.

L'immobile è in classe energetica G con Indice di Prestazione Energetica EPh 82,2 kWh/m³a.

L'Attestato è stato depositato al Protocollo generale del Comune di Bodio Lomnago in data 27.11.2007 - prot. 6700 - cat. 6 - cl. 3.

Avvertenze ulteriori: Sussistono oneri e incombenze per smontaggio e allontanamento di: arredi uffici; scaffalature locali archivio; armadiature metalliche, arredi, elettrodomestici locali spogliatoio e mensa; carro ponte su area scoperta; soppalco con struttura metallica posata a secco e scaffalature del magazzino, attrezzature per lavorazioni meccaniche in officina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come da certificazione notarile resa in data 09.03.2016 e successivo aggiornamento in data 18.03.2016 e titoli di provenienza reperiti:

Titolare al ventennio

IVECO S.p.A. con sede in Torino (c. f. 01053960017).

Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppina Morone di Torino in data 30.12.1991 rep.75906. Trascritto a Varese in data 25.01.1992 nn. 1565/943

A favore: IVECO FIAT S.p.A. con sede in Torino

Contro: Varese Carri S.p.A. con sede in Bodio Lomnago (c. f. 00605440122).

Immobili oggetto dell'atto in Comune di Bodio Lomnago:

- catasto Fabbricati: foglio 3 – mappali 314 e 315.
- catasto terreni: foglio 3 – mappale 313, 314, 315, 643, 648.

Titolare/Proprietario

Sanpaolo Leasint S.p.A. Società di Leasing Internazionale con sede in Milano (c. f. 04248580153).

Atto di compravendita a rogito Notaio M. Fugazzola in data 23.04.1998 rep.128693. Trascritto a Varese in data 20.05.1998 nn. 6331/4151.

A favore: Sanpaolo Leasint S.p.A. Società di Leasing Internazionale sede Milano.

Contro: IVECO FIAT S.p.A. con sede in Torino (c. f. 01053960017)

Immobili oggetto dell'atto in Comune di Bodio Lomnago:

- catasto Fabbricati: foglio 3 – mappali 314 e 315 graffati;
- catasto terreni: foglio 3 – mappale 314.

Titolare/Proprietario:

Ceriani Group S.p.A. con sede in Nerviano (MI) Via Sempione, 24 (c. f. 03006360154).

Atto pubblico di compravendita Notaio M. Fugazzola in data 30.11.2007 rep.175753/21727. Trascritto a Varese in data 24.12.2007 nn. 31369/18251.

A favore: Ceriani Group S.p.A. con sede in Nerviano

Contro: Sanpaolo Leasint S.p.A. Società di Leasing Internazionale con sede Milano (c. f. 04248580153).

Immobili oggetto dell'atto in Comune di Bodio Lomnago:

catasto Fabbricati: Sez. BO – foglio 3 – mappali 314 e 315 graffati.

Titolare/Proprietario:

Leasint S.p.A. con sede in Milano (c. f. 01682080153).

Atto pubblico per fusione di Società Notaio M. Agostini in data 19.12.2007 rep. 59831/8251. Trascritto a Varese in data 05.03.202008 nn. 4731/3100.

A favore: Leasint S.p.A.

Contro: Sanpaolo Leasint S.p.A. – Società di Leasing Internazionale con sede in Milano (c. f. 04248580153).

Con l'atto la Società Intesa Leasing S.p.A. ha incorporato, con effetto dal 01.01.2008, la Società Sanpaolo Leasint S.p.A. – Società di Leasing Internazionale; dalla medesima data ha variato la propria denominazione sociale in Leasint S.p.A. Detto atto è stato annotato di rettifica:

- in data 09.04.2008 ai nn. 7726/4858;
- in data 09.07.2008 ai nn. 15652/9711 in forza di atto Notaio M. Agostini in data 19.06.2008 rep. 60949/8634;
- in data 29.06.2009 nn. 11782/7366 in forza di atto Notaio M. Agostini in data 18.06.2009 rep. 62764/9354;
- in data 22.02.2010 nn. 3182/1946 in forza di atto Notaio M. Agostini in data 03.02.2010 rep. 64297/9826;
- in data 25.11.2010 nn. 21264/13046 in forza di atto Notaio M. Agostini in data 05.11.2010 rep. 66005/10250;
- in data 18.05.2012 nn. 8185/5652 in forza di atto Notaio M. Agostini in data 08.05.2012 rep. 69715/11251.

Titolare/Proprietario:

Antares S.r.l. con sede in Parabiago (c. f. 03292720152).

Atto pubblico di compravendita Notaio M. Fugazzola in data 26.05.2009 rep.179587/23129. Trascritto a Varese in data 03.06.202009 nn. 9954/6253.

A favore: Antares S.r.l.

Contro: Ceriani Group S.p.A.

Immobili oggetto dell'atto in Comune di Bodio Lomnago:

catasto Fabbricati: Sez. BO – foglio 3 – mappali 314 e 315 graffati.

Titolare/Proprietario:

Ceriani Group S.p.A. con sede in Nerviano (MI) Via Sempione, 24 (c. f. 03006360154).

Atto pubblico di compravendita Notaio M. Fugazzola in data 30.12.2011 rep.184166/25120. Trascritto a Varese in data 24.01.2012 nn. 1492/1061.

A favore: Ceriani Group S.p.A.

Contro: Antares S.r.l. con sede in Parabiago (c. f. 03292720152)

Immobili oggetto dell'atto in Comune di Bodio Lomnago:

catasto Fabbricati: Sez. BO – foglio 3 – mappali 314 e 315 graffati.

Titolare/Proprietario:

Ceriani Group S.r.l. sede Nerviano Via Sempione, 24 (c. f. 0300360154).

Atto pubblico di trasformazione Notaio M. Fugazzola in data 26.02.2013 rep.185879/25835. Trascritto a Varese in data 27.03.2013 nn. 4445/3054.

A favore: Ceriani Group S.r.l.

Contro: Ceriani Group S.p.A

Immobili oggetto dell'atto in Comune di Bodio Lomnago:

- catasto Fabbricati: Sez. BO – foglio 3 – mappali 314 e 315 graffati;
- catasto terreni: foglio logico 9 – mappale 302.

Titolare/Proprietario:

TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano Via Sempione, 24 (c.f. 0300360154 - stesso c.f. di Ceriani Group S.p.A.)

Atto pubblico di mutamento di denominazione – ragione sociale Notaio M. Fugazzola in data 16.01.2014 rep.186657/26228. Trascritto a Varese in data 27.01.2014 nn. 993/747.

A favore: Trucks S.r.l.

Contro: Ceriani Group S.r.l.

Immobili oggetto dell'atto in Comune di Bodio Lomnago:

- catasto Fabbricati: Sez. BO – foglio 3 – mappali 314 e 315 graffati;
- catasto terreni: foglio logico 9 – mappale 302.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 50/77 rilasciata dal Sindaco in data 30.07.1977, a Varese Carri S.p.A., relativa a: costruzione di capannone artigianale-commerciale.
- Concessione Edilizia n. 50/77 - var78 rilasciata dal Sindaco in data 15.12.1978, a Varese Carri S.p.A., relativa a: costruzione di un fabbricato artigianale-commerciale già autorizzato con C. E. n. 50/77 del 30.07.1977.
- Autorizzazione n. 715/1980 rilasciata dal Sindaco, a Varese Carri S.p.A., sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 01.04.1980 relativa a: opere di recinzione e di sistemazione dell'incrocio stradale Via delle Favie / Provinciale Varese – Ispra, per la costruzione del fabbricato di cui alla Concessione n. 50/77.
- Autorizzazione rilasciata dal Sindaco, a Varese Carri S.p.A., in data 08.10.1983 – prot. 1865 relativa a: posa insegna luminosa e targhe bifacciali sul tetto.
- Concessione in Sanatoria n. 12/san, rilasciata in data 26.06.1993 a Varese Carri S.p.A., a seguito di domanda di condono in data 26.03.1986 – prot. 889, relativa a formazione ufficio.
- Concessione rilasciata dal Comune di Bodio Lomnago, a Varese Carri S.p.A., in data 31.05.1996 – Prot. Gen. 2684 – Prot. Ufficio Tecnico 44-96 ut.. 315918, relativa a: posa insegna luminosa.
- Autorizzazione rilasciata dal Sindaco in data 10.03.1997 a Varese Carri S.p.A., – prot. fogn0596.U.T. relativa a: allacciamento e scarico fognario al collettore consortile.
- D.I.A. n. 31/1997 del 23.04.1997– prot. 1972 a nome Varese Carri S.p.A. relativa a: modifiche di facciata con creazione di superficie vetrata. Comunicazione fine lavori in data 11.05.2001 – prot. 2310.
- D.I.A. n. 47/1997 del 13.06.1997 – prot. 2870, a nome Varese Carri S.p.A. relativa a: realizzazione di impianto tecnologico costituito da un carro ponte. Comunicazione fine lavori in data 23.09.1997 – prot. 4259.
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 01.08.1997 – prot. 55-97, a Varese Carri S.p.A. relativa a: taglio due alberi alto fusto.
- D.I.A. n. 78/1997 del 23.09.1997 – prot. 4260, a nome Varese Carri S.p.A. relativa a: va-

rianti in corso d'opera (previsti nella D.I.A. n. 31/97 presentata in data 23.04.1997 – prot. 1972) relative a: spostamento della porta d'accesso e realizzazione di una superficie apribile maggiore con conseguente miglioramento dei rapporti aeranti del locale adibito a deposito pezzi di ricambio. Comunicazione fine lavori in data 16.10.1997 – prot. 4639.

- D.I.A. n. 69/2000 del 31.08.2000 – prot.590 nt, a nome Varese Carri S.p.A. relativa a: modifiche interne con cambio di destinazione d'uso dell'alloggio del custode e parziale modifica distributiva interna dei locali al fine di ampliare la zona uffici commerciali. Comunicazione fine lavori in data 22.11.2000 – prot. 4412. (la citata D.I.A. ha annullato la precedente n. 12/2000 del 24.02.2000 – prot. 89/ut per non attuazione dei lavori in essa previsti).
- D.I.A. n. 76/2000 del 06.09.2000 – prot. 607at, a nome Varese Carri S.p.A. relativa a: sistemazione della zona spogliatoi, della zona uffici di magazzino, della zona ricambi. Comunicazione fine lavori in data 11.05.2001 – prot. 2310
- D.I.A. depositata al Comune in data 28.12.2012, a nome Ceriani Group S.p.A. relativa a: installazione impianto tecnologico pressurizzazione antincendio.

AGIBILITA'

- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco in data 29.12.1980 – prat. n. 50/77 per l'abitazione del custode del complesso industriale-commerciale.
- Concessione di Agibilità rilasciato dal Sindaco in data 29.12.1980 – prot. n. 3159 del 30.12.1980 per il complesso industriale-commerciale.
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 22.04.2002 – prot. AG 69-2000 e 76-2000 per le zone interessate dalle opere di cui alla D.I.A 69/2000 e alla D.I.A 76/2000.

CERTIFICATI CONFORMITA' IMPIANTI

Agli atti comunali sono presenti le seguenti dichiarazioni/certificati.

- **Impianto idrico:** dichiarazione rilasciata in data 04.06.2001 dalla Ditta Carcano Bruno di Morganti Noemi con sede in Azzate (VA) Via Piave n. 96, (relativa ai lavori blocco servizi igienici mensa e spogliatoio; bagno ufficio sala attesa).
- **Impianto elettrico:** dichiarazione rilasciata in data 27.03.1996 dalla Ditta Greco Francesco con sede in Bodio Lomnago (VA) Via Rogorella n. 15. (relativa a impianto elettrico 2° progetto SBG0007.1).

7.1 Conformità edilizia:

Dalla verifica dei titoli abilitativi il complesso risulta conforme, esclusa:

- la presenza della parete tra zona espositiva e officina che dovrà essere oggetto di regolarizzazione mediante pratica edilizia di concerto con l'U.T. Comunale;
- la presenza del soppalco nel magazzino. Trattandosi di opera in carpenteria metallica posata al suolo a secco e attrezzata con scaffalature, potrà essere comodamente rimossa.

Spese tecniche:

ricomprese in quelle indicate per l'aggiornamento catastale di cui al punto 1.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 20.06.2013

Come da C.D.U. reperito presso l'U. T. Comunale in data 21.12.2015:

Il terreno, in forza del Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 20.06.2013, ha le seguenti destinazioni urbanistiche e limiti di edificabilità.

1. Azzonamento P.G.T.: l'area è azzonata come ambiti destinati alle attività per la produzio-

- ne di beni e servizi (art. 32 N.d.A.) per il 96%; Strada per il 4%.
2. Sensibilità Paesistica: area classificata completamente in zona a sensibilità molto bassa (classe 1).
 3. Lo studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio adottato ed approvato come atto costituente il P.G.T., classifica l'area di interesse come di seguito descritto.
 - Riguardo alla fattibilità geologica: ricade completamente in zona Classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni)
 - Riguardo al rischio sismico: completamente in zona Z4c , zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche).
 4. L'area ricade parzialmente nella fascia di tutela del tracciato stradale S.P.36 per il 11%.
 5. L'area è ricompresa nelle classi acustiche 4 e 5.
 6. Non si tratta di terreno bruciato o colpito da incendio.
 7. Non si tratta di terreno assoggettato a "usi civili" ex legge 16.06.1927 n. 1766 e s.m.i.
 8. L'area non ricade nelle "superfici agricole nello stato di fatto" e, ai sensi dell'art. 43 comma 2bis della Legge Regionale 12/2005, è assoggettata alla maggiorazione percentuale del contributo del costo di costruzione.

Descrizione

Quota intera di proprietà di complesso industriale costituito da capannone con diverse zone di destinazione:

- area esterna;
- officina;
- magazzino;
- uffici e servizi al piano terra;
- mensa, spogliatoi e servizi al primo piano;
- uffici commerciali e servizi al piano terra;
- locali tecnici: centrale termica e deposito al piano terra.

L'immobile, al sopralluogo praticamente vuoto ad eccezione degli arredi degli uffici, dei locali spogliatoio e mensa, delle attrezzature per le lavorazioni meccaniche dell'officina, della struttura e scaffalatura metallica di un soppalco nel magazzino, era utilizzato per attività di concessionaria autoveicoli e relativa riparazione. L'accesso avviene comodamente da Via delle Favie tramite cancello scorrevole di ferro verniciato in ampia area di cortile.

Componenti edilizie specifiche ed impianti delle zone che compongono l'intero complesso

Area esterna: piazzale di manovra.

Trattasi di area scoperta, recintata per tutto il perimetro con muro in c. a. e soprastante inferriata a disegno semplice di ferro verniciato e cancello con apertura elettrica; pavimentazione parte in manto bituminoso (l'area di manovra interna) e parte, sul marciapiede fronte anteriore, in gomma a bolli.

Stato di manutenzione generale: sufficiente in normale stato d'uso.

Le aree interne alla recinzione perimetrale sono destinate a parcheggi, aree di manovra, zone verdi piantumate, attrezzate con illuminazione mediante fari e impianto di videosorveglianza con telecamere.

Officina

E' l'area più estesa del capannone, presenta più accessi attraverso portoni sui due lati lunghi, risulta suddivisa internamente in quattro parti di diverse superfici ma presenta le stesse caratteristiche costruttive.

La zona è costituita da un'area espositiva e da un'officina con all'interno dei corpi bassi, adibiti a lavorazione specifica e comunicanti tra loro; un'altra parte di officina per lavorazione specifica e altra porzione con struttura metallica e vetrata comunicanti tra loro.

- struttura: mista ordinaria e prefabbricati;
- tamponamenti prefabbricati e metallici;
- tetto: copertura piana;
- portoni d'accesso carrai: ad apertura manuale con scorrevole di metallo verniciato con vetri e con pannellature;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- pavimento: battuto cemento di tipo industriale;
- infissi esterni: ferro e vetri;
- imp. elettrico: in canalina esterna; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;
- imp. termico: diffusori aria calda con bruciatore nel locale caldaia C.T., da verificare se a norma.

Altezza: sotto trave mt. 5,10; sotto tegoloni di copertura: m.5,90; corpi interni bassi: m.3.00. Stato di manutenzione generale: buono.

Magazzino

Trattasi di locale unico accessibile dall'officina; nel locale è presente un soppalco realizzato in carpenteria metallica posata al suolo a secco e attrezzato con scaffalature per i pezzi di ricambio.

Ai fini della valutazione il soppalco non viene conteggiato non risultando agli atti comunali il relativo titolo abilitativo.

- struttura: mista ordinaria e prefabbricati;
- tamponamenti prefabbricati e metallici;
- tetto: tegoloni prefabbricati;
- portoni d'accesso carrai: ad apertura manuale con scorrevole di metallo verniciato con vetri e con pannellature;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- pavimento: sintetico;
- infissi esterni: ferro e vetri;
- imp. elettrico: in canalina esterna; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;
- imp. termico: diffusori ad aria calda con bruciatore nel locale caldaia C.T., da verificare se a norma.

Altezza: sotto trave m. 5.10; sotto tegoloni copertura: m.5.90; soppalco altezza sotto m.2.20, sopra m. 3.55. Stato di manutenzione generale: buono.

Uffici e servizi al P.T

La zona è costituita da un locale ad uso ufficio vetrato (pareti mobili) e parte tamponato con tramezzi in muratura nella zona servizi e ripostiglio sottoscala. Risulta sottostante alla zona mensa, spogliatoi e servizi del primo piano.

- porta ingresso e finestre: alluminio anodizzato e vetri;
- porte interne: alluminio e vetro;
- pareti interne: intonaco tinteggiato; e pareti mobili in alluminio e vetro;
- pavimento: piastrelle di ceramica;
- imp. elettrico: sottotraccia; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;
- imp. idrico: nei servizi sottotraccia; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;
- imp. termico: termosifoni nei locali, da verificare se a norma.

Altezza interna: mt. 2.70. Stato di manutenzione: buono.

Mensa, spogliatoi e servizi al primo piano

L'accesso avviene da una porta esterna e scala al primo piano; la zona è costituita da un locale spogliatoio, mensa e servizi.

- porta ingresso e finestre: alluminio anodizzato e vetri;
- scala in marmo a rampa unica;
- porte interne: tamburate in legno;
- pareti interne: intonaco tinteggiato;
- pavimento: piastrelle di ceramica;
- imp. elettrico: sottotraccia; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;

- imp. idrico: nei servizi sottotraccia; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;
- imp. termico: termosifoni nei locali, da verificare se a norma.
- servizi igienici: disimpegno piastrellato con lavatoio; servizi con tazza e turca.

Altezza interna: mt. 2.85. Stato di manutenzione: buono.

Uffici commerciali e servizi al P.T

Accesso da una porta esterna; la zona è costituita da reception, sala riunione, diversi locali uffici parte tramezzati da muratura e parte da pareti mobili, tre servizi; zona accessibile ai soggetti diversamente abili.

Il corpo che ospita gli uffici è più basso di quello del capannone adiacente.

- struttura: mista ordinaria e prefabbricati;
- tamponamenti prefabbricati e metallici;
- tetto: copertura piana.
- porta ingresso e finestre: alluminio anodizzato e vetri;
- porte interne: tamburate in legno laminato bianco;
- pareti interne: intonaco tinteggiato; pareti mobili in alluminio e vetrate;
- soffitti: controsoffittati con pannelli e diffusori luminosi a incasso esclusi i servizi;
- pavimento: listoni in laminato tipo parquet; piastrelle di ceramica nei servizi;
- imp. elettrico: sottotraccia; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;
- imp. idrico: nei servizi sottotraccia; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;
- imp. termico: termosifoni nei locali, da verificare se a norma;
- servizi igienici: disimpegno piastrellato con lavatoio; servizi con tazza e turca.

Altezza interna: mt. 3,10. Stato di manutenzione: buono.

Locali tecnici: centrale termica e deposito al piano terra.

Centrale termica: trattasi di un locale costruito in aderenza al corpo degli uffici, con accesso dal piazzale del tile:

- porta ingresso: metallo verniciato;
- pareti interne: intonaco;
- pavimento: piastrelle;
- imp. elettrico: in canalina esterna; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;

Altezza interna: mt. 3.00. Stato di manutenzione: buono.

Deposito: costruito in aderenza al corpo uffici, adibito a ricovero auto con unico accesso dal cortile:

- porta ingresso: due serrande avvolgibili con comando elettrico;
- pareti interne: intonaco tinteggiato;
- pavimento: piastrelle;
- imp. elettrico: in canalina esterna; da verificare la rispondenza con le Certificazioni di cui al p.7;

Altezza interna: mt. 3.00. Stato di manutenzione: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premesso che la stima viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie complessiva dei singoli corpi, arrotondata al m² per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, a confine tra un corpo e l'altro al 50%; scale proiezione in pianta; locali con altezza fino a mt. 1.50 non conteggiati; area esterna al netto. Le misure sono state desunte dai rilievi in loco partendo dalle schede catastali e dalle planimetrie della documentazione tecnica depositata presso l'U. T. Comunale.

- Officina: m² 2.573,00 circa;
- Magazzino: m² 435,00 circa;
- Uffici e servizi al piano terra m² 95,00 circa;
- Zona mensa primo piano con scala di accesso, servizi e sottoscala: m² 95,00 circa;
- Uffici commerciali e servizi piano terra m² 408,00 circa;

- Locali tecnici (centrale termica e deposito): m² 125,00 circa;
- Sup. complessiva dell'area: m² 14.770,00 circa;
- Sup. coperta esistente: m² 3.636,00 circa;
- Area cortile scoperto: m² 11.134,00 circa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
officina	sup lorda di pavimento	2.573,00	1,00	2.573,00
magazzino	sup lorda di pavimento	435,00	1,00	435,00
uffici e servizi al piano terra	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
mensa e spogliatoi al primo piano; servizi	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
uffici commerciali e servizi al piano terra	sup lorda di pavimento	408,00	1,00	408,00
locali tecnici: C.T. e deposito	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
area esterna scoperta, pavimentata, attrezzata e recintata	sup lorda di pavimento	11.134,00	1,00	11.134,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona confrontati con i valori minimi e massimi riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2015 – 2° semestre, tenendo conto dell'andamento attuale reale del mercato, dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, dello stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici catastali, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
officina	2.573,00	€ 450,00	€ 1.157.850,00
magazzino	435,00	€ 450,00	€ 195.750,00
uffici e servizi al piano terra	95,00	€ 600,00	€ 57.000,00
mensa e spogliatoi al primo piano; servizi	95,00	€ 600,00	€ 57.000,00
uffici commerciali e servizi al piano terra	408,00	€ 700,00	€ 285.600,00
locali tecnici: C.T. e deposito	125,00	€ 400,00	€ 50.000,00
area esterna scoperta, pavimentata, attrezzata e recintata	11.134,00	€ 50,00	€ 556.700,00
Valore corpo			€ 2.359.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Capannone industriale	14.865,00	€ 2.359.900,00	€ 2.359.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-	€ 117.995,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-	€ 1.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.240.705,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 2.241.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 1.904.600,00

LOTTO 2
Beni in Bodio Lomnago (Varese)

Via delle Favie angolo S.P. 36
Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA:

Identificativo CORPO:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "TRUCKS - S.R.L." IN LIQUIDAZIONE- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03006360154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Da visura storica per immobile reperita:

Catasto Terreni Comune di Bodio Lomnago (VA) Sezione di Bodio - foglio 9 - particella 302 - Qualità Seminativo Arborato - cl.2 - m² 735 - R.D. € 4,56 R.A. € 2,66. Ditta intestata: Ceriani Group S.r.l. con sede in Nerviano (c. f. 0300360154); stesso c. f. di TRUCKS S.r.l.). Impianto meccanografico del 03.12.1984.

Nota.

A Catasto non risulta la voltura a Trucks S.r.l.

Confini:

Come da estratto di mappa catastale, in contorno da nord in senso orario e come meglio in fatto: S.P. 36, mapp.846,1288 e 599, via delle Favie dalla quale si accede.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Bodio Lomnago (VA) terreno con accesso da Via delle Favie, urbanizzato e recintato, con accesso carraio munito di cancello sulla via. E' ubicato quasi di fronte al capannone di cui al lotto 1, oltre la Strada Provinciale 36.

3. STATO DI POSSESSO:

Terreno libero.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 4 gennaio 2016, è emerso che non risultano registrati contratti di locazione in cui la Società Ceriani Group S.r.l. (c. f. 03006360154) e/o TRUCKS S.r.l. (c. f. 03006360154) risultino in qualità di dante causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non presenti, trattasi di Società.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Come da Certificazione notarile ai sensi art. 567 c. p. c. resa in data 09.03.2016 dal Notaio Marco Traspadini e successivo aggiornamento in data 18.03.2016.

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta a Varese in data 03.07.2013 ai nn. 9821/1496 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 31.05.2013 n. rep. 33815, a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. con sede in Desio (c. f. 01181770155), contro CERIANI GROUP S.r.l. (c. f. 03006360154). Capitale € 122.025,46 - totale € 146.430,55. Colpisce anche il bene foglio 3 - particelle 314 e 315 graffate (capannone industriale di cui al lotto 1).

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Avvertenze ulteriori:

Sussistono oneri e incombenze per modifica della recinzione di cui al punto 7.1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come da certificazione notarile e titoli di provenienza reperiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile:

Titolare al ventennio

Varese Carri S.p.A. con sede in Bodio Lomnago (c. f. 02278920125).

Atto di compravendita Notaio Giovanni Olivares in data 10.03.1982 – rep. 198820

Registrato a Milano in data 16.03.1982 n. 1440 – serie II

Trascritto a Varese in data 05.04.1982 nn. 3793/2990.

Titolare/proprietario

Varese Carri B. L. S.p.A. con sede in Bodio Lomnago (c. f. 02278920125).

Atto pubblico di compravendita Notaio M. Fugazzola in data 17.12.1997 rep. 126796/11829.

Registrato a Legnano in data 28.12.1997 n. 910 – serie 1V

Trascritto a Varese in data 14.01.1998 nn. 242/197.

Vende: Varese Carri S.p.A. in liquidazione.

Titolare/proprietario

Ceriani Group S.p.A. con sede in Nerviano (MI) Via Sempione, 24 (c. f. 03006360154).

Atto Notaio M. Fugazzola del 31.12.2000 rep.143937/15073.

Registrato a Legnano in data 02.01.2001 al n. 15/1 Serie 1°.

Trascritto a Varese in data 31.01.2001 nn. 1423/970.

Nell'atto si legge: "... **in primo luogo**: con l'atto la Società Varese Carri B. L. S.p.A. si fonde mediante incorporazione nella società SO.CO.VI. S.p.A. Società Commercio Veicoli Industriali con sede in Nerviano (la quale, a seguito di quanto deliberato dall'Assemblea straordinaria del 02.10.2000, di cui al verbale pari data, n. 142450/14771 di repertorio a mio rogito, con effetto dalla data di esecuzione della fusione – 1° gennaio 2001 – assumerà la denominazione sociale di "Ceriani Group S.p.A ... **in secondo luogo**: così come già deliberato dall'assemblea straordinaria dei soci della società SO.CO.VI. S.p.A. Società Commercio Veicoli Industriali in data 02.10.2000, come risulta dal più volte citato verbale in pari data , n. 142450/14771 di repertorio a mio rogito, a partire dal momento in cui la fusione ha effetto (1 gennaio 2001), la denominazione sociale della predetta società incorporante SO.CO.VI. S.p.A. Società Commercio Veicoli Industriali deve intendersi modificata in Ceriani Group S.p.A..

Titolare/proprietario

Ceriani Group S.r.l. sede Nerviano Via Sempione, 24 (c. f. 0300360154)

Atto pubblico di trasformazione Notaio M. Fugazzola in data 26.02.2013 rep.185879/25835.

Trascritto a Varese in data 27.03.2013 nn. 4445/3054.

A favore: Ceriani Group S.r.l.

Contro: Ceriani Group S.p.A

Immobili oggetto dell'atto in Comune di Bodio Lomnago:

- catasto Fabbricati: Sez. BO – foglio 3 – mappali 314 e 315 graffati;
- catasto terreni: foglio logico 9 – mappale 302.

Titolare/proprietario

TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano Via Sempione, 24 (c.f. 0300360154 - stesso c.f. di Ceriani Group S.p.A.)

Atto pubblico di mutamento di denominazione – ragione sociale Notaio M. Fugazzola in data 16.01.2014 rep.186657/26228.

Trascritto a Varese in data 27.01.2014 nn. 993/747.

A favore: Trucks S.r.l.

Contro: Ceriani Group S.r.l.

Immobili oggetto dell'atto in Comune di Bodio Lomnago:

- catasto Fabbricati: Sez. BO – foglio 3 – mappali 314 e 315 graffati;
- catasto terreni: foglio logico 9 – mappale 302.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione alla realizzazione di recinzione in rete metallica senza basamento rilasciata dal Comune in data 20.01.1983.

7.1 Conformità edilizia:

Si rappresenta che il terreno oggetto di stima è limitato al solo mappale 302 mentre la recinzione realizzata ha inglobato anche il confinante mappale 846, non oggetto di procedura. Si dovrà pertanto procedere con la rimozione della recinzione e sua collocazione in posizione corretta. Costi stimati per la regolarizzazione: opere edili di rimozione e ricollocazione della recinzione a separazione dal mappale 302 dal mappale 846, spese tecniche per pratica edilizia, diritti Comunali € 2.000,00 circa.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera: Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 20.06.2013

Come da C.D.U. reperito presso l'U. T. Comunale in data 21.12.2015:

Il terreno, in forza del Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 20.06.2013, ha le seguenti destinazioni urbanistiche e limiti di edificabilità.

1. Azzonamento P.G.T.: l'area è azzonata come ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi (art. 32 N.d.A.) per il 96%; Strada per il 4%.
2. Sensibilità Paesistica: area classificata completamente in zona a sensibilità molto bassa (classe 1).
3. Lo studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio adottato ed approvato come atto costituente il P.G.T., classifica l'area di interesse come di seguito descritto.
 - Riguardo alla fattibilità geologica: ricade completamente in zona Classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni)
 - Riguardo al rischio sismico: completamente in zona Z4c, zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche).
4. L'area ricade parzialmente nella fascia di tutela del tracciato stradale S.P.36 per il 79%.
5. L'area è ricompresa nelle classi acustiche 4 e 5.
6. Non si tratta di terreno bruciato o colpito da incendio.
7. Non si tratta di terreno assoggettato a "usi civili" ex legge 16.06.1927 n. 1766 e s.m.i.
8. L'area non ricade nelle "superfici agricole nello stato di fatto" e, ai sensi dell'art. 43 comma 2bis della Legge Regionale 12/2005, è assoggettata alla maggiorazione percentuale del contributo del costo di costruzione.

Descrizione

Il terreno si presenta recintato con rete metallica e con manto in asfalto/ghiaia molto deteriorato e con presenza di arbusti; l'accesso avviene tramite cancello di ferro verniciato con apertura manuale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie complessiva del terreno così come rilevata dalla documentazione catastale: m² 735.00 circa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	735,00	1,00	735,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene si considera:

- 96% della superficie come area azzonata ad ambiti destinati alle attività per produzione beni e servizi;
- 4% della superficie a strada.

Per una più puntuale e reale valutazione si fa riferimento all'allegato al verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 16 giugno 2015, avente ad oggetto l'approvazione del valore attribuibile alle aree edificabili ai fini del pagamento dell'imposta I.M.U. per l'anno 2015 (€/m² 97,00); tenuto conto però della difficile utilizzazione edificatoria propria dell'area stante la sua posizione, conformazione e l'obbligatorietà di arretramento dalla strada S.P.36 si ritiene di indicare un correttivo del -25% circa al valore indicato. Deve essere tenuta in considerazione anche la possibilità di cessione a terzi della capacità edificatoria del terreno.

Pertanto, stante le considerazioni sopra riportate, verrà attribuito all'area il seguente valore: 72,75 €/m² includendo nel conteggio anche la superficie a strada.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici catastali, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	735,00	€ 72,75	€ 53.471,25
Valore corpo			€ 53.471,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 2	Terreno	735,00	€ 53.471,25	€ 53.471,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

- € 2.673,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 48.797,69

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 49.000,00

LOTTO 3
Beni in Galliate (Novara)

Viale Dante Alighieri n. 55

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo CORPI:

CORPO A – Appartamento al piano primo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "TRUCKS - S.R.L." IN LIQUIDAZIONE - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03006360154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Come da visura storica per immobile.

Ditta intestata TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano.

N.C.E.U. Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano 1:

foglio 52 – particella 6402 – **sub. 3** – cat. A/2 – cl. 2 - vani 5,5 – rendita € 582,31 – superficie catastale totale m² 120, totale escluse aree scoperte (balconi) m² 115.

Confini:

Viale Dante; mappale 3068; vano scala comune; cortile comune per due lati, mappale 4734.

Note sulla conformità catastale:

Conforme.

CORPO B – Cantina al piano interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "TRUCKS - S.R.L." IN LIQUIDAZIONE - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03006360154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Come da visura storica per immobile.

Ditta intestata TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano.

N.C.E.U. Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano S1:

foglio 52 – particella 6356 – **sub. 43** – cat. C/2 – cl. 1 – consistenza m² 2 – rendita € 3,00 – superficie catastale totale m² 3,00;

Confini:

corridoio comune; cantina sub. 44; box sub. 32; terrapieno.

Note sulla conformità catastale:

Conforme.

CORPO C – Box al piano interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "TRUCKS - S.R.L." IN LIQUIDAZIONE - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03006360154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Come da visura storica per immobile.

Ditta intestata TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano.

N.C.E.U. Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano S1:

foglio 52 – particella 6356 – **sub. 32** – cat. C/6 – cl. 4 – consist. m² 13 – piano S1 – rendita €

67,14 – superficie catastale m² 16,00.

Confini:

cantina sub. 43; cantina sub. 44; box sub. 31; corsello di manovra comune; terrapieno.

Note sulla conformità catastale:

Conforme.

CORPO D – Appartamento al piano secondo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "TRUCKS - S.R.L." IN LIQUIDAZIONE - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03006360154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Come da visura storica per immobile.

Ditta intestata TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano.

N.C.E.U. Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano 2:

foglio 52 – particella 6402 – **sub. 4** – cat. A/2 – cl. 2 - vani 5,5 – rendita € 582,31– superficie catastale totale m² 123, totale escluse aree scoperte (balconi) m² 118.

Confini:

Viale Dante; mappale 3068; vano scala comune; cortile comune per due lati, mappale 4734.

Note sulla conformità catastale:

Considerato che i locali camera e cucina devono essere individuati come locali accessori, si dovrà procedere all'aggiornamento mediante procedura DOCFA. Costo stimato per spese tecniche e diritti catastali € 700,00 circa

CORPO E – Cantina al piano interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "TRUCKS - S.R.L." IN LIQUIDAZIONE - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03006360154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Come da visura storica per immobile.

Ditta intestata TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano.

N.C.E.U. Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano S1:

foglio 52 – particella 6356 – **sub. 44** – cat. C/2 – cl. 1 – consistenza m² 2 – rendita € 3,00 – superficie catastale totale m² 3,00.

Confini:

corridoio comune; cantina sub. 45; box sub. 31; box sub. 32; cantina sub. 43.

Note sulla conformità catastale:

Conforme.

CORPO F – Box al piano interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "TRUCKS - S.R.L." IN LIQUIDAZIONE - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03006360154

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificati al catasto Fabbricati:

Come da visura storica per immobile.

Ditta intestata TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano.

N.C.E.U. Comune di Galliate (NO) - Viale Dante Alighieri n. 55 – piano S1:

foglio 52 – particella 6356 – **sub. 33** – cat. C/6 – cl 4 – consist. m² 13 – piano S1 – rendita € 67,14 – superficie. catastale m² 15,00.

Confini:

corsello di manovra comune; box sub. 34; terrapieno per due lati.

Note sulla conformità catastale:

Conforme.

Storia catastale

Come da relazione notarile in atti:

Variazioni catastali del mappale 6402

- In forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Galliate in data 04.01.2007 n. 74/2006 (domanda presentata il 07.06.2007) e successiva variante del 20.08.2008, la Società "Giulio Costruzioni S.r.l." ha ristrutturato il fabbricato acquistato da Fonio Giuseppe, Plevna Anna e Brustio Cristina, che è divenuto un edificio costruito su tre piani, composto da negozio al piano terra e da abitazioni al primo e al secondo piano;
- Il mappale 6402 del foglio 52 di are 1.96, su cui insiste detto edificio, deriva dall'accorpamento dei mappali **3187, 4911 e 6096 (quest'ultimo già parte del mapp. 3068)**, giusta variazione presentata all'Ufficio del Territorio di Novara il 07.10.2008 n. 230252.1/2008, prot. n. NO0230252;
- In base alla denuncia di variazione presentata all'Ufficio del Territorio di Novara in data 04.11.2008 n. 16163.1/2008, prot. n. NO0258902, il fabbricato, al termine della sua ri-

strutturazione, è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Galliate al foglio 52 mappali 6402 sub. 2 (negozi al piano terra), 6402 sub. 3 (appartamento al primo piano) e 6402 sub. 4 (appartamento al secondo piano), oltre agli enti comuni identificati col mappale 6402 sub. 1 (cortile, vano scala e androne).

Variazioni catastali del mappale 6356

- Sull'area distinta al Catasto Terreni dal mappale 6356 del foglio 52 di are 10.76, la Società Giulio Costruzioni ha edificato un edificio a regime condominiale denominato "Condominio Antonio" eretto su tre piani fuori terra, oltre a un piano interrato, costituito da abitazioni, cantina e, autorimesse e negozi;
- In base alla denuncia presentata all'Ufficio del Territorio di Novara in data 12.02.2008 n. 1317.1/2008 (prot. n. NO0033559), l'intero fabbricato è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Galliate al foglio 52 mappale 6356 sub. 2 – 6357 e mappali 6356 da sub. 3 a sub. 45 compresi, oltre agli enti comuni identificati con i mappali 6356 sub. 1 (cortili, corridoi e aree di manovra autorimesse), 6356 sub. 46 (vano scala B) e 6356 sub. 47 (vano scala A);
- A seguito di tipo mappale presentato all'Ufficio del Territorio di Novara in data 27.12.2007 n. 298371.1/2007, prot. n. NO0298371:
 - il mappale 3189 ha originato il mappale **6351**;
 - il mappale 4734 ha originato il mappale **6352**;
 - il mappale 4911 ha originato il mappale **6353**;
 - il mappale 4914 ha originato il mappale **6354**;
 - il mappale 4915 ha originato il mappale **6355**;
 - i mappali **4916, 4917, 4636, 6351, 6352, 6353, 6354 e 6355** del foglio 52 del Catasto terreni sono stati fusi nell'unico mappale **3188** del foglio 52 di are 9.47, il quale con lo stesso tipo mappale, è stato sostituito con il numero 6356 di are 9.47;
- A seguito di tipo mappale presentato all'Ufficio del Territorio di Novara in data 11.02.2008 n. 17841.1/2008, prot. n. NO0298371:
 - il mappale 4919 ha originato il mappale 6358;
 - il mappale 4920 ha originato il mappale 6359;
 - il mappale 6288 ha originato il mappale 6360 (il mappale 6288 deriva, in forza di frazionamento del 29.03.2005 n. 44120.1/2005 prot. n. NO0044120, dal mappale 6285;il quale deriva, a sua volta, in forza di tipo mappale del 17.02.2005 n. 208644.1/2004 prot. NO0208644, dal mappale 3074);
 - i mappali 3190, 6358, 6359, 6360 e 4921 del foglio 52 del Catasto Terreni sono stati soppressi e la loro superficie accorpata al mappale 6356 del foglio 52, il quale ora ha una superficie complessiva di are 10.86;
 - il mappale 3190 ha originato il mappale 6357;
 - i mappali **6357, 4919 e 4920** sono stati fusi nell'unico mappale **6357** di centiare 58.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Galliate (NO) Viale D. Alighieri n. 55, zona centrale a circa 500 m. dal centro storico, a circa dieci km. dal capoluogo, a circa cinque km. dall'Autostrada Torino-Trieste; buona presenza

di esercizi commerciali al dettaglio, bar e ristoranti nelle vicinanze.

Gli immobili oggetto si collocano in un complesso edilizio, derivante dalla costruzione di nuovi edifici su aree con preesistenti vecchi fabbricati, costituito da più corpi di fabbrica a tre piani fuori terra oltre interrato, con cortile comune. Tutto il complesso si presenta ordinato e in buono stato di conservazione.

3. STATO DI POSSESSO:

CORPO A – CORPO B – CORPO C

L'accesso interno è stato effettuato il 4 gennaio 2016 alla presenza del rag. Walter Ceriani Amministratore della Società Ceriani Group S.p.A. e in rappresentanza di Trucks S.r.l. il quale ha dichiarato che gli immobili sono occupati dalla Signora Sicari Mirella, anch'essa presente che ha confermato. L'occupazione avviene in forza di contratto di locazione stipulato in data 23.04.2010, registrato il 23.05.2010, presso l'Ufficio di DPNO UT Novara al n. 3866 - Serie 3. Durata della locazione anni quattro dal 01.05.2010 al 30.04.2012 con tacito rinnovo per altri quattro anni nell'ipotesi in cui che il locatore non comunichi disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 09.12.1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 giorni dalla ricezione. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza di comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare con raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza...
Omissis...

Locatore: Ceriani Group S.p.A. (c. f. 03006360154) con sede in Nerviano, rappresentata dal Signor Ceriani Walter nato a Parabiago il 22.03.1938 (c. f. CRN WTR 38C22 G324Q).

Conduttore: Sicari Mirella nata a Grotteria il 08.11.1962 (c. f. SCR MLL 62S48E212M).

Canone annuo € 5.400,00 oltre le spese.

CORPO D – CORPO E – CORPO F

L'accesso interno è stato effettuato sempre il 4 gennaio 2016 alla presenza del rag. Walter Ceriani Amministratore della Società Ceriani Group S.p.A. e in rappresentanza di Trucks S.r.l. il quale ha dichiarato che gli immobili non sono locati. Nel corso della ricognizione l'appartamento è risultato libero da qualsiasi arredo.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 4 gennaio 2016, è emerso che non risultano registrati contratti di locazione in cui la Società Ceriani Group S.r.l. (c. f. 03006360154) e/o TRUCKS S.r.l. (c. f. 03006360154) risultino in qualità di dante causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non presenti, trattasi di Società.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Come da Certificazione notarile ai sensi art. 567 c. p. c. resa in data 09.03.2016 dal Notaio Marco Traspadini:

4.2.1 *Iscrizioni:*

CORPI A - B - C

Ipoteca volontaria iscritta a Novara in data 17.03.2009 nn. 4014/602 a favore di Banca di Legnano S.p.A. con sede in Legnano (c. f. 09492720157) e contro Ceriani Group S.p.A, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio Mario Fugazzola in data 12.03.2009 – rep. 179163/22957; capitale € 165.000,00, ipoteca € 330.000,00.

CORPI D - E - F

Ipoteca volontaria iscritta a Novara in data 17.03.2009 ai nn. 4015/603, a favore di Banca di Legnano S.p.A. con sede in Legnano (c. f. 09492720157), contro CERIANI GROUP S.p.A, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio Mario Fugazzola in data 12.03.2009 – rep. 179165/22958; capitale € 165.000,00, totale € 330.000,00.

CORPI A - B - C - D - E - F

Ipoteca giudiziale iscritta a Novara in data 15.07.2013 ai nn. 9019/965, a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. con sede in Desio (c. f. 01181770155), contro di CERIANI GROUP S.r.l., derivante Decreto del Tribunale di Milano rep. 33815 del 31.05.2013. Capitale € 122.025,46, totale € 146.430,55.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica

CORPO A – Appartamento piano primo

Presente Attestato Certificazione Energetica redatto dal P. I. Paolo Rognone iscritto al Collegio dei Periti Industriali di Novara al n. 231. Il certificato n. 2011–2025300042 è stato registrato al Catasto Energetico Regione Piemonte in data 21.10.2011 e depositato al Comune di Galliate in data 14.11.2011 – prot. Gen. 0020220.

CORPO D – Appartamento piano secondo

Presente Attestato Certificazione Energetica redatto dal P. I. Paolo Rognone iscritto al Collegio dei

Periti Industriali di Novara al n. 231. Il certificato n. 2011 – 202530 0043 è stato registrato al Catasto Energetico Regione Piemonte in data 21.10.2011 e depositato al Comune di Galliate in data 14.11.2011 – prot. Gen. 0020220.

Accessibilità ai soggetti diversamente abili

CORPO A – Appartamento piano primo

L'appartamento allo stato non è accessibile data la mancanza dell'ascensore e/o di servoscala o altro dispositivo idoneo. Uno dei bagni necessita di adeguamento in quanto allo stato non consente l'utilizzo della vasca e/o della doccia.

CORPO D – Appartamento piano secondo

L'appartamento allo stato non è accessibile data la mancanza dell'ascensore e/o di servoscala o altro dispositivo idoneo. Uno dei bagni necessita di adeguamento in quanto allo stato non consente l'utilizzo della vasca e/o della doccia.

Avvertenze ulteriori

L'appartamento non fa parte di un condominio, a differenza di box e cantina che rientrano nel condominio denominato "Condominio Antonio", in quanto la palazzina dove è ubicato si compone solo di due appartamenti (piani 1 e 2) e uno studio professionale al piano terra.

La gestione della palazzina è condotta autonomamente dai tre utilizzatori.

Si rappresenta che gli immobili cantina e box corpi B – C – E – F, facenti parte del "Condominio Antonio", sono soggetti, come rilevato dall'atto Notaio Giacalone del 02.02.2009 che si allega, cui si rimanda per la lettura delle specifiche servitù reciproche di tutto il complesso edilizio nel suo insieme, al contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Galliate stipulato con atto del Notaio R. Bucolo di Novara in data 30.09.2005 – rep. 73151, registrato a Novara il 05.10.2005 al n. 1395 atti privati e trascritto a Novara il 07.10.2005 ai nn. 20670/11152, avente per oggetto la realizzazione di spazi di parcheggio a uso pubblico, le cui spese di manutenzione sono a carico del condominio.

Spese di gestione condominiale relative a box e cantine

Come da informazioni assunte, alla data del 09.03.2016 sussiste un debito per spese condominiali insolute pari a € 333,90 così distribuite: saldo passivo al 31.12.2014 € 149,90 (bilancio approvato il 15.04.2015); rate di previsione 2015 scadute: € 184,00 (bilancio in approvazione). Sempre alla data del 09.03.2016 non sono in corso spese straordinarie.

Le spese insolute si riferiscono alla cantina sub. 43 (corpo B) e al box sub. 32 (corpo C); alla cantina sub. 44 (corpo E) e al box sub. 33 (corpo F).

Quote di comproprietà condominiale generale, come da atto Notaio Giacalone in data 02.02.2009: 90/10.000 per ciascun box; 6/10.000 per ciascuna cantina.

Nota.

L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come da certificazione notarile e titoli di provenienza reperiti:

Titolari/Proprietari precedenti identificativi catastali

Atto di compravendita Notaio F. Diaferia in data 02.08.1999 rep. 12828

Trascritto a Novara in data 06.08.1999 - nn. 12111/7697 compravendita sopra citata.

A favore: Giulio Costruzioni S.r.l.

Contro: Fonio Giuseppe, nato a Galliate il 04.03.1913.

Immobili in Comune di Galliate Catasto Fabbricati: foglio 52 mappale 5250 sub. 1, mappale 5254 e mappale 5255 sub. 2 (fanno parte della stessa unità immobiliare); Catasto Terreni: foglio 52 mappale 4914 e 3187.

Fonio Giuseppe era proprietario al ventennio.

*Atto di compravendita Notaio C. Bellezza in data 04.09.2000 rep. 80981

Atto di compravendita Notaio C. Bellezza in data 04.09.2000 rep. 80981

Trascritto a Novara in data 22.09.2000 - nn. 13672/9010. Compravendita sopra citata.

A favore: Giulio Costruzioni S.r.l.

Contro: Plevna Anna, nata a Galliate il 01.07.1935 (c. f. PLV NNA 35L41 D872H) quota di ½

Brustio Cristina nata a Galliate il 14.01.1960 (c. f. BRS CST 60°54 D872W) quota di ½ .

Immobili in Comune di Galliate:

- catasto Fabbricati: foglio 52 – mappale 5250 – sub. 2, mappale 5251 (stessa unità immobiliare), mappale 5255 – sub. 3, mappale 4526 sub. 4;
- catasto terreni: foglio 52 – mappali 6096, 6102, 4911, 4915.

Plevna Anna e Brustio Cristina erano titolari al ventennio.

Atto di compravendita Notaio F. Diaferia in data 25.11.1999 rep. 13829.

Trascritto a Novara in data 22.09.2000 - nn. 13672/9010.

A favore: Giulio Costruzioni S.r.l.

Contro: Bozzola Gianfranco nato a Galliate il 10.06.1950 (c. f. BZZ GFR 50H10 D872U), Castano Antonietta nata a Galliate il 06.04.1927 (c. f. CST NNT 27D46 872F), Bellesso Vanna nata a Galliate il 30.01.1955 (c. f. BLL VNN 55A70 D872A), Bozzola Marco nato a Novara il 04.08.1978 (c. f. BZZ MRC 78M04 F952C).

Immobili in Comune di Galliate Catasto Fabbricati: foglio 52 mappale 5260 sub. 2, mappale 5263 (fanno parte della stessa unità immobiliare); Catasto Terreni: foglio 52 mappali 4916 e 3074 e 4527.

Bozzola Gianfranco, Castano Antonietta, Bellesso Vanna e Bozzola Marco erano proprietari al ventennio.

Atto pubblico di permuta Notaio F. Diaferia in data 27.09.2000 rep. 16388.

Trascritto a Novara in data 17.10.2000 - nn. 15020/9801.

A favore: Giulio Costruzioni S.r.l. e Aspesi Alessandro , nato a Galliate il 03.06.1957 (c. f. SPS LSN 57H03 D872X);

Contro: Giulio Costruzioni S.r.l. e Aspesi Alessandro, nato a Galliate il 03.06.1957;

Immobili pervenuti in permuta alla Società Giulio Costruzioni S.r.l.:

in Comune di Galliate Catasto Fabbricati: foglio 52 mappale 5260 sub. 1, mappale 5261, mappale 5262 (fanno parte della stessa unità immobiliare), mappale 4636, mappale 5259 sub. 2 (fanno parte della stessa unità immobiliare); Catasto Terreni: foglio 52 mappali 4917, 3188, 4514, 4636.

Immobili a favore di Aspesi Alessandro: in Comune di Galliate Catasto Terreni: foglio 52 mappali 3186, 4514, 4515, 4516, 4864, 3074, 4527, 4865, 4866, 3185.

Ad Aspesi Alessandro parte di detti immobili pervennero con atto di donazione del Notaio F. Diaferia in data 27.09.2000 rep. 16387, trascritto in data 11.10.2000 nn. 14692/9605;

a favore: Aspesi Alessandro;

contro: Bozzola Giovanna nata a Galliate il 10.09.1924 (c. f. BZZ GNN 24P50 D872J);

Immobili in Comune di Galliate Catasto Fabbricati: foglio 52 mappale 5260 sub. 1, mappale 5261, mappale 5262 (fanno parte della stessa unità immobiliare); Catasto Terreni: foglio 52 mappali

4917, 3188, 4514;

Bozzola Giovanna era proprietaria al ventennio.

Atto pubblico di permuta Notaio F. Diaferia in data 27.09.2000 rep. 16389.

Trascritto a Novara in data 17.10.2000 - nn. 15021/9802.

A favore: Giulio Costruzioni S.r.l.; Bozzola Anna nata a Galliate il 01.05.1922 (c. f. BZZ NNA 22E41 D872F) e Fagnoni Valter nato a Galliate il 06.11.1946 (c. f. FGN VTR 46S06 D872L);

Contro: Giulio Costruzioni S.r.l., Bozzola Anna e Fagnoni Valter

Immobili pervenuti in permuta alla Società Giulio Costruzioni S.r.l.: in Comune di Galliate Catasto Fabbricati: foglio 52 mappale 3189 sub. 3, mappale 5253 sub. 5 (fanno parte della stessa unità immobiliare), mappale 3190, mappale 5267 sub. 3 e mappale 5269 (fanno parte della stessa unità immobiliare); Catasto Terreni: foglio 52 mappali 4919 e 3190;

Immobili pervenuti in permuta a Bozzola Anna e Fagnoni Valter: in Comune di Galliate Catasto Terreni: foglio 52 mappali 3186, 4514, 4515, 4516, 4864, 3074, 4527, 4865, 4866 e 3185;

Bozzola Anna e Fagnoni Valter erano proprietari al ventennio.

Atto pubblico di permuta Notaio F. Diaferia in data 27.09.2000 rep. 16390.

Trascritto a Novara in data 17.10.2000 - nn. 15022/9803.

A favore: Giulio Costruzioni S.r.l.; Fagnoni Valter e Ricci Elda Sandra nata a Savona il 15.10.1948 (c. f. RCC LSN 48R55 I480Q);

Contro: Giulio Costruzioni S.r.l., Fagnoni Valter e Ricci Elda;

immobili pervenuti in permuta alla Società Giulio Costruzioni S.r.l. in Comune di Galliate Catasto Fabbricati: foglio 52 mappale 3189 sub. 4, mappale 4734 sub. 1;

Immobili pervenuti in permuta a Fagnoni Valter e Ricci Elda Sandra: in Comune di Galliate Catasto Terreni: foglio 52 mappali 3186, 4514, 4515, 4516, 4864, 3074, 4527, 4865, 4866 e 3185;

Fagnoni Valter e Ricci Elda Sandra erano proprietari al ventennio.

Atto pubblico di compravendita Notaio N. Giacalone in data 17.01.2008 rep. 258571/38742.

Trascritto a Novara in data 21.01.2008 - nn. 1203/804.

A favore: Giulio Costruzioni S.r.l.;

Contro: Ceffa Carlo nato a Galliate il 22.06.1963 (c. f. CFF CRL 63H22 D872Q) E Ceffa Anna nata a Galliate il 20.12.1960 (c. f. CFF NNA 60T60 D872W);

immobili in Comune di Galliate Catasto Fabbricati: foglio 52 mappale 5267 sub. 5 e mappale 5270 sub. 1, graffati; mappale 5270 sub. 3; Catasto Terreni: foglio 52 mappali 4920 e 4921.

A Ceffa Carlo e Ceffa Anna parte di detti immobili pervenne con atto compravendita Notaio G. V. Cafagno in data 14.03.1996 rep. 21849, trascritto in data 20.03.1996 nn. 3777/2858;

a favore: Ceffa Carlo e Ceffa Anna;

contro: Ceffa Giacomo nato a Galliate il 03.09.1943 (c. f. CFF GCM 43P03 D872Y), Ceffa Vasco nato a Galliate il 13.05.1945 (c. f. CFF VSC 45E13 D872T), Ceffa Raffaella nata a Galliate il 20.06.1947 (c. f. CFF RFL 47H60 D872I), Ceffa Maura nata a Galliate il 04.02.1949 (c. f. CFF MRA 49B44 D872E);

Immobili in Galliate Catasto Fabbricati: foglio 52/G mappale 5267 sub. 5 e mappale 5270 sub. 1 graffati.

Ceffa Giacomo, Ceffa Vasco, Ceffa Raffaella e Ceffa Maura erano proprietari al ventennio.

Titolare/Proprietario:

Ceriani Group S.p.A. con sede in Nerviano (MI) Via Sempione, 24 (c. f. 03006360154).

Atto pubblico di compravendita Notaio Nunzia Giacalone in data 02.02.2009 rep. 262642/41073.

Trascritto a Novara in data 05.02.2009 nn. 1692/1162.

A favore di: Ceriani Group S.p.A.

Contro: Società Giulio Costruzioni S.r.l.

Titolare/Proprietario:

Ceriani Group S.r.l. sede Nerviano Via Sempione, 24 (c. f. 0300360154).

Atto pubblico di trasformazione Notaio M. Fugazzola in data 26.02.2013 rep.185879/25835.

Trascritto a Novara in data 28.03.2013 nn. 4451/2730.

A favore: Ceriani Group S.r.l.

Contro: Ceriani Group S.p.A

Titolare/Proprietario:

TRUCKS S.r.l. con sede in Nerviano Via Sempione, 24 (c.f. 0300360154 - stesso c.f. di Ceriani Group S.p.A.)

Atto pubblico di mutamento di denominazione – ragione sociale Notaio M. Fugazzola in data 16.01.2014 rep.186657/26228.

Trascritto a Novara in data 27.01.2014 nn. 903/695.A favore: Trucks S.r.l.

Contro: Ceriani Group S.r.l.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento è stato edificato ante 1 settembre 1967 e successivamente oggetto di ristrutturazione; il fabbricato dove si trovano la cantina e il box è stato edificato ex novo su area derivante dalla demolizione di preesistenti vecchi fabbricati.

PRATICHE EDILIZIE

Appartamento

- Permesso di Costruire n. 74/2006 – prot. 15239 rilasciato dal Comune di Galliate in data 04.01.2007 a Giulio Costruzioni S.r.l.: ristrutturazione edificio con formazione di locale ad uso commerciale/studio professionale al piano terra e due residenze ai piani primo e secondo.
- Permesso di Costruire n. 93/2008 – prot. 14176 rilasciato dal Comune di Galliate in data 17.11.2008 a Giulio Costruzioni S.r.l.: variante al Permesso di Costruire n. 74/2006 per modifica edificio.

Box e cantina

- Permesso di Costruire n. 175/2004 – prot. 38904 rilasciato dal Comune di Galliate in data 12.10.2005 a Giulio Costruzioni S.r.l.: esecuzione nuova costruzione palazzina residenziale plurifamiliare e commerciale con autorimesse di pertinenza.
- Permesso di Costruire n. 21/2008 – prot. 2835 rilasciato dal Comune di Galliate in data 01.04.2008 a Giulio Costruzioni S.r.l.: variante al Permesso di Costruire n. 175/2004 per modifica palazzina residenziale plurifamiliare con n. 3 unità ad uso commerciale/studio professionale a piano terra, cantine interrato, autorimesse di pertinenza ai piani terra e interrato.

AGIBILITA'

CORPI A e D - Appartamenti

Dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Responsabile del Settore del Comune di Galliate in data 11.01.2012 – prot. 21531 con decorrenza stessa data di rilascio 11.01.2012.

CORPI B –C – E – F - Box e cantina

Dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Responsabile del Settore del Comune di Galliate in data 13.07.2012 – prot. 7631 con decorrenza stessa data di rilascio 13.07.2012.

CERTIFICATI CONFORMITA' IMPIANTI

Presenti le seguenti dichiarazioni di conformità per realizzazione di nuovi impianti.

Appartamento

- Impianto elettrico: dichiarazione 878/2007, ai sensi art 9 della legge 46/90, rilasciata dalla Ditta C.R. Impianti S.p.A. con sede in Romagnano Sesia (NO) Via G. Grai n. 20 in data 07.12.2007, depositata agli atti comunali in data 21.10.2010 - Prot. Gen. 0021531.
- Riscaldamento autonomo, idrosanitario, produzione acqua calda, linea gas metano: dichiara-

razione rilasciata dalla Ditta massara Luigi C. S.n.c. con sede in Divignano (NO) Via Vittorio Veneto n. 10 in data 06.05.2009, depositata agli atti comunali il 21.10.2010 - Prot. Gen. 0021531 (appartamento 1 e 2).

Parti comuni

- Impianto elettrico: dichiarazione 877/2007, ai sensi art 9 della legge 46/90, relativa alle parti comuni rilasciata dalla Ditta C.R. Impianti S.p.A. con sede in Romagnano Sesia (NO) Via G. Grai n. 20 in data 07.12.2007, depositata agli atti comunali in data 21.10.2010 - Prot. Gen. 0021531.

7.1 Conformità edilizia:

Non conforme.

In difformità dalle tavole di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 93/2008 nei locali aggettanti su Viale Dante, ovvero camera, bagno e cucina, non è rispettata l'altezza dichiarata di metri 2.70.

Si è rilevato che il soffitto per una parte ha altezza di m. 2.70 e, a circa m. 0.90 dalla parete perimetrale esterna, decresce progressivamente fino a raggiungere, in corrispondenza di detta parete, l'altezza di m. 2.40. Tale situazione è in contrasto con i regolamenti vigenti: sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, con riferimento al Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975, *"l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2.70, riducibili a m. 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli"*. Di conseguenza i locali camera e cucina, come da confronto con l'Ufficio Tecnico, non possono essere destinati a usi abitativi e devono essere considerati locali accessori, ricollocando l'angolo cottura in altra posizione nel soggiorno.

Si rileva inoltre, negli elaborati grafici allegati ai Permessi di Costruire rilasciati dal Comune a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia, una difformità nella rappresentazione grafica in prospetto e sezione dell'altezza dell'edificio sia nello stato di fatto originario, di cui al Permesso di Costruire n. 74/2006, e, conseguentemente, nello stato di progetto sia di detto permesso, sia della successiva variante.

Ciò detto occorre altresì evidenziare che, a seguito di richiesta del Costruttore in data 20.10.2010 corredata della documentazione prevista e della successiva integrazione a seguito di richiesta del Comune in data 08.11.2010, il Comune ha dichiarato il fabbricato agibile con decorrenza dal 11.01.2012, includendo nell'agibilità i piani terra, primo e secondo.

Alla luce di quanto sopra, in merito alla camera e alla cucina, si ritiene di operare nella successiva valutazione una decurtazione del valore di tali superfici, da considerarsi locali accessori diretti, pari al 50% del valore a m². In merito alle difformità relative alla rappresentazione grafica in prospetto e sezione dell'altezza dell'edificio, si ritiene, stante la problematica rilevata, di formare un lotto unico che includa entrambi gli appartamenti (conseguentemente anche le due cantine e i due box): ciò al fine di evitare una possibile svalutazione degli immobili, tenute in considerazione le eventuali necessarie verifiche e conseguenti provvedimenti degli Uffici allo stato non previsti o prevedibili.

Costi stimati per la regolarizzazione.

Spese tecniche stimate per Pratica Edilizia di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale: € 1.200,00 circa.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Regolatore Generale Comunale

In forza della delibera:

Deliberazione della Giunta Regionale n. 24-

7495 del 23.04.2014 (BUR n. 19 in data 08.05.2014).

Gli immobili rientrano nei "Tessuti della città storica di prima formazione – TS1 – art. 23".

Mappale 6402

Appartamenti

In parte rientrano tra gli "immobili di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie, privi di valore intrinseco – art. 23.10"

In parte rientrano tra gli "edifici, complessi e manufatti isolati con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano e/o rurale - art. 23.08".

Cortile

Art. 23.17 – "cortili e aree scoperte".

Mappale 6356

cantine e box

Art. 23.17 – "cortili e aree scoperte".

Descrizione

Generale della palazzina di cui fanno parte gli appartamenti

Gli appartamenti sono ubicati in fabbricato facente parte di un più ampio complesso edilizio di vecchia costruzione, ante 1 settembre 1967, successivamente oggetto di ristrutturazione a seguito di permessi di costruire rilasciati negli anni 2007 e 2008. Il corpo di fabbrica ha pianta a elle ed è costituito da tre piani fuori terra. L'accesso carraio e pedonale al cortile comune avvengono da Viale Dante tramite androne anch'esso comune.

- Facciate: intonaco tinteggiato.
- Struttura: cemento armato e muratura.
- Tetto: a falde con manto di copertura in laterizi.
- Ingresso: da Viale Dante androne senza cancello; dal cortile interno alla scala che conduce agli appartamenti portoncino di alluminio verniciato e vetri.
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente.
- Cortile comune: pavimentazione con finitura a ghiaietto lavato.

Generale della palazzina di cui fanno parte cantine e box

Le cantine e i box sono ubicati al piano interrato di altro corpo di fabbrica staccato dalla parte residenziale oggetto di stima, denominato "Condominio Antonio" derivante anch'esso dalla demolizione di preesistenti vecchi fabbricati e successivamente oggetto di intervento edilizio a seguito di permessi di costruire rilasciati negli anni 2005 e 2008.

CORPO A – Appartamento al primo piano

Si compone di: ingresso in ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera, cameretta, due bagni entrambi aerati naturalmente, balconata a ballatoio in aggetto sul cortile interno.

- esposizione: un lato su Viale Dante e due lati sul cortile interno;
- pareti: nei bagni e in cucina parzialmente di piastrelle, per il resto intonaco tinteggiato;
- pavimenti: in tutti i locali piastrelle 30x30; sul balcone 20x20;
- infissi esterni: di legno con vetrocamera; scuri a battente;
- porta ingresso blindata;
- infissi interni: cieche di legno;
- imp. citofonico: presente tipo video;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia;
- imp. idrico: esistente sottotraccia;

- imp. termico: autonomo con caldaia murale in apposito vano sul balcone a ballatoio, radiatori di alluminio verniciato di tipo corrente, produzione acqua calda;
- bagni: uno attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca; l'altro con lavabo, tazza, bidè, piatto doccia.

Altezza dei locali: ml. 2.70.

Condizioni: ottime.

CORPO B - Cantina al piano interrato

Causa indisponibilità delle chiavi non è stato possibile accedere al locale. L'osservazione è stata pertanto effettuata dall'esterno e la relativa superficie è stata dedotta dal confronto tra la tavola grafica di progetto e la planimetria catastale che coincidono.

Caratteristiche degli spazi comuni:

- pareti: intonaco;
- pavimenti: battuto di cemento;
- imp. elettrico: presente.

Altezza: ml. 2.40.

Condizioni del piano: buone.

CORPO C – Box al piano interrato

Struttura: cemento armato.

- ingresso: dal cortile comune tramite cancello di ferro verniciato con apertura automatizzata, i rampa carrabile segnata a lisca di pesce;
- porta: basculante di lamiera zincata;
- pareti: cemento armato, muratura intonacata; soffitto *predalles*;
- pavimento: piastrelle;
- imp. elettrico: esistente sottotraccia.

Altezza: ml. 2.40.

Condizioni: sufficienti.

Si segnalano zone deteriorate delle parti comuni causa infiltrazioni d'acqua.

CORPO D – Appartamento al piano secondo

Si compone di: ingresso in ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera, cameretta, due bagni entrambi aerati naturalmente, balconata a ballatoio in aggetto sul cortile interno.

- esposizione: un lato su Viale Dante e due lati sul cortile interno;
- pareti: nei bagni e in cucina parzialmente di piastrelle, per il resto intonaco tinteggiato;
- pavimenti: in tutti i locali piastrelle 30x30; sul balcone 20x20;
- infissi esterni: di legno con vetrocamera; scuri a battente;
- porta ingresso blindata;
- infissi interni: cieche di legno;
- imp. citofonico: presente tipo video;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia;
- imp. idrico: esistente sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale in apposito vano sul balcone a ballatoio, radiatori di alluminio verniciato di tipo corrente, produzione acqua calda;
- bagni: uno attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca; l'altro con lavabo, tazza, bidè, piatto doccia.

Altezza dei locali: ml. 2.70. Su Viale Dante il soffitto per una parte ha altezza di m. 2.70 e, a circa m. 0.90 dalla parete perimetrale esterna, decresce progressivamente fino a raggiungere, in corrispondenza di detta parete, l'altezza di m. 2.40 (cfr. punto 7.1 conformità edilizia).

Condizioni: complessivamente ottime anche se non abitato e in disuso.

CORPO E – Cantina al piano interrato

Causa indisponibilità delle chiavi non è stato possibile accedere al locale. L'osservazione è stata pertanto effettuata dall'esterno e la relativa superficie è stata dedotta dal confronto tra la tavola grafica di progetto e la planimetria catastale che coincidono.

Caratteristiche degli spazi comuni:

- pareti: intonaco;
- pavimenti: battuto di cemento;
- imp. elettrico: presente.

Altezza: ml. 2.40. Condizioni del piano: buone.

CORPO F – Box al piano interrato

Struttura: cemento armato.

- ingresso: dal cortile comune tramite cancello di ferro verniciato con apertura automatizzata, indi rampa carrabile segnata a lisca di pesce;
- porta: basculante di lamiera zincata;
- pareti: cemento armato, muratura intonacata; soffitto predalles;
- pavimento: piastrelle;
- imp. elettrico: esistente sottotraccia.

Altezza: ml. 2.40.

Condizioni: sufficienti.

Si segnalano zone deteriorate delle parti comuni causa infiltrazioni d'acqua.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie complessiva, arrotondata al m² per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CORPO A Appartamento	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
CORPO A balcone-ballatoio	sup lorda di pavimento	18,00	0,30	5,40
CORPO B cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
CORPO C box	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
CORPO D Appartamento escluse camera e cucina	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00

CORPO D Camera e cucina	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
CORPO D balcone-ballatoio	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
CORPO E Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
CORPO F Box	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona confrontati con i valori minimi e massimi riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2015 secondo semestre, tenendo conto dell'andamento attuale reale del mercato, dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, operando una decurtazione pari a 8% per mancanza dell'ascensore trattandosi di piano secondo, dello stato di conservazione. Ulteriore detrazione viene operata per la superficie dei locali camera e cucina in quanto locali accessori diretti.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici catastali, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

A - APPARTAMENTO al piano primo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	107,00	€ 1.300,00	€ 139.100,00
balcone-ballatoio	5,40	€ 1.300,00	€ 7.020,00
Valore corpo A			€ 146.120,00

B VANO CANTINA al piano interrato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	0,75	€ 1.300,00	€ 975,00
Valore corpo B			€ 975,00

C - BOX al piano seminterrato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
Valore corpo C			€ 12.800,00

D - APPARTAMENTO al piano secondo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento <i>escluse cucina e camera</i>	86,00	€ 1.200,00	€ 103.200,00
Camera e cucina	12,50	€ 1.200,00	€ 15.000,00
Balcone-ballatoio	5,40	€ 1.200,00	€ 6.480,00
Valore corpo D			€ 124.680,00

E - VANO CANTINA al piano interrato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	0,75	€ 1.200,00	€ 900,00
Valore corpo E			€ 900,00

F - BOX al piano seminterrato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	15,00	800,00	€ 12.000,00
Valore corpo F			€ 12.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO A	APPARTAMENTO	€ 146.120,00	€ 146.120,00
CORPO B	VANO CANTINA	€ 975,00	€ 975,00
CORPO C	BOX	€ 12.800,00	€ 12.800,00
		€ 159.895,00	€ 159.895,00
CORPO D	APPARTAMENTO	€ 124.680,00	€ 124.680,00
CORPO E	VANO CANTINA	€ 900,00	€ 900,00
CORPO F	BOX	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Valore lotto		€ 137.580,00	€ 137.580,00
		€ 297.475,00	€ 297.475,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%):	-	€ 14.873,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-	€ 1.900,00
Decurtazione del 15% sugli immobili locati (Corpi A-B-C-)	-	€ 23.984,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 256.717,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 257.000,00

Data generazione:
17-03-2016

L'Esperto alla stima
arch. Pietro Mario Testa



Allegati comuni a tutta la procedura

- Certificazione Notarile ai sensi art. 567 c. p. c. resa in data 09.03.2016 e successivo aggiornamento in data 18.03.2016.
- Atto di cambio/trasformazione di Società del 26.02.2013 con elenco e descrizione immobili del compendio.
- Atto di cambio ragione sociale del 16.01.2014 con elenco e descrizione immobili del compendio.

Allegati relativi agli immobili in Bodio Lomnago

Allegati comuni ad entrambi i lotti

- Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21.12.2015.

Lotto 1

- Atto di compravendita Notaio Mario Fugazzola del 30.12.2011 rep. 184166/25120 con cui Ceriani Group S.p.A. acquista da Antares S.r.l., con allegato Attestato di Certificazione Energetica
- Contratto di locazione.
- Planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa.
- Pratiche Edilizie.
- Certificati di Agibilità/Abitabilità.
- Certificazione di conformità impianto elettrico e idrico.
- Fotografie.

Lotto 2

- Atto di provenienza Notaio M. Fugazzola del 31.12.2000 rep.143937/15073.
- Precedente atto Notaio M. Fugazzola del 17.12.1997 rep. 126796/11829.
- Concessione Edilizia esecuzione recinzione.
- Estratto mappa catastale, visura storica.
- Allegato al verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 16 giugno 2015.
- Fotografie.

Allegati relativi agli immobili in Galliate

Allegati comuni immobili in Galliate

- Atto di compravendita Notaio Nunzia Giacalone del 02.02.1999 rep. 262642/41073 con cui acquista Ceriani Group S.p.A. da Giulio Costruzioni S.r.l.
- Estratto di mappa con i mappali 6402 - 6356
- Certificazioni conformità degli impianti.
- Permessi di Costruire.
- Dichiarazioni di Agibilità relative ai permessi di costruire.
- Fotografie parti comuni.

Lotto 3

- Contratto di locazione
- Planimetrie catastali, visure storiche.
- Attestati Certificazione Energetica.
- Fotografie appartamenti e box.
- Tavola grafica relativa alla sezione dello stato di progetto autorizzato con il Permesso di Costruire n. 93/2008, dove l'altezza del secondo piano è indicata in m. 2.70, altezza realizzata in parziale difformità come esplicitato al p. 7.1 della relazione.

L'Esperto alla stima
arch. Pietro Mario Testa

