Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento Gloria s.r.l.

N° Gen. Rep. 279/2020

Giudice Delegato:
Dott.ssa Caterina Macchi

Curatore Fallimentare:
Dott. Francesco Ortalli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Capannone con aree scoperte

Garbagna Novarese (NO)- Via G. Matteotti 4

Arch. YAEL ANATI
Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157
Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano
Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741
Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. 1. OGGETTO DI STIMA 3
2. 1.1 Inquadramento generale 3
3. 1.2 Ubicazione e accessibilità 4
4. 1.3 Descrizione del territorio circostante 5
5. 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 6
6. 2.1 Precedenti e attuali proprietari 6
7. 3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 9
8. 3.1 Gravami ed oneri 9
9. 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE 11
10. 4.1 Stato di possesso e disponibilità 17
11. 5. DESCRIZIONE DEL BENE 17
12. 5.1 Aree scoperte 18
13. 5.2 Capannone piano terra 19
14. 5.3 Capannone piano primo 22
15. 6. URBANISTICA 25
16. 6.1 Strumento urbanistico vigente 25
17. 7. EDILIZIA 27
18. 7.1 Titoli Edilizi 27
19. 7.2 Conformità Edilizia e catastale 28
20. 8. CONSISTENZA 31
21. 8.1 Modalità di calcolo delle consistenze 31
22. 9. VALUTAZIONE A CORPO 33
23. 9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo 33
24. 9.2 Valutazione 34
25. Allegati 36

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Alida Paluchowski, in data 11/01/2021 il curatore Dott. Francesco Ortalli , ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita Gloria s.r.l. in liquidazione con sede in Milano Piazza Belgioioso n.2, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG n.279/2020 del 16/07/2020.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

Il bene oggetto di stima, un capannone con aree scoperte, situati nel Comune di Garbagna Novarese (NO), Via Giacomo Matteotti n. 4 con accesso dalla Strada Statale 211, è costituito da un unico fabbricato a due piani composto da:

Piano terra:

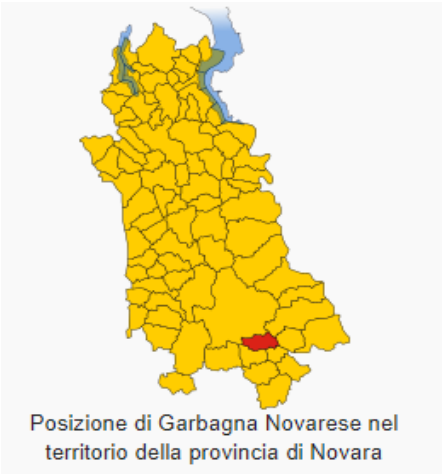
- Locali dedicati alla produzione, allo stoccaggio e uffici;
- Autorimessa;
- Locale commerciale per la vendita al dettaglio;
- Locale deposito;
- Centrale termica comune;
- Aree esterne di pertinenza;

Piano primo:

- un'abitazione e un ufficio.

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il Comune di Garbagna Novarese si trova nella provincia di Novara, in Piemonte; si estende su una superficie di circa 10 Kmq e conta circa 1.400 abitanti.



Garbagna Novarese è raggiungibile mediante:

Rete stradale - dall'autostrada A4 Milano -Venezia, uscita Novara Est dalla quale dista circa 15 km; oppure dall'autostrada A26 uscita Vercelli Est dalla quale dista circa 27 km.

Rete ferroviaria – la fermata di Garbagna Novarese si trova sulla linea ferroviaria Novara-Alessandria.

Aeroporti – l'aeroporto più vicino è quello di Milano - Malpensa che dista circa 42 km, quello di Linate dista circa 75 km, mentre quello di Orio al Serio e quello di Torino Caselle distano circa 110 km.

Trasporti pubblici – Nel centro di Garbagna Novarese sono presenti le fermate di diverse autolinee che consentono di raggiungere la cittadina e di spostarsi nei Comuni vicini, nei pressi dell'immobile oggetto di stima non sono presenti fermate dei mezzi di trasporto di superfice.

1.3 Descrizione del territorio circostante

L'area nella quale si trova il fabbricato oggetto della presente stima si trova a circa 8 km da Novara; ed è una delle località tra le più antiche della Bassa Novarese. La cittadina si trova al centro della pianura novarese, territorio contraddistinto da attività dedicate all'agricoltura.

Il fabbricato oggetto di valutazione si trova ai limiti della parte urbanizzata del Comune e dista circa 400 metri dal centro del paese. La zona si sviluppa lungo la provinciale 211; è un'area pianeggiante caratterizzata da piccoli centri abitati circondati da campi per la coltivazione del riso.

La SP211 è la strada principale che collega Garbagna Novarese con Novara e i Comuni limitrofi, è una via a medio traffico ed è percorsa da tutti i tipi di mezzi: privati che raggiungono le proprie abitazioni o il proprio posto di lavoro, mezzi di trasporto commerciale e mezzi agricoli per la lavorazione dei campi.

Tutte le attività commerciali e di servizio pubblico; l'ufficio postale, gli uffici comunali e le filiali bancarie si trovano nel centro di Garbagna Novarese o nei paesi vicini.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Garbagna Novarese in data 16/03/2021;
- Sopralluogo in data 16/03/2021
- Rilievo per la redazione degli elaborati grafici necessari per la sanatoria il 01/02/2022
- Aggiornamento catastale
- Predisposizione e presentazione pratica per sanatoria

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento R.G. 15233 e R.P. 11419	Del 22/09/2021 – Allegato 1.1
Atto rep. 74.217/6716	Del 09/04/1990 – Allegato 1.2
Nota di trascrizione atto del 09//04/1990	Del 14/09/1990 - Allegato 1.3
Certificato notarile ventennale	Del 06/10/2021 – Allegato 1.4
Visura per soggetto	Del 30/01/2023 - Allegato 2
Visure storiche per immobile Catasto Terreni Particelle 1811, 1812 e 487	Del 19/02/2021 Allegati da 3.1 a 3.3
Estratti di mappa catastali Parti.1811,1812, 487	Del 19/02/2021 Allegati da 4.1 a 4.3
Visure storiche per immobile Catasto Fabbricati Part. 1811 Sub. 1, 2, 4, 6, 7, 8(ex 5), 9, 10 e 11	Del 11/01/2023 e 30/01/2023 Allegati da 5.1 a 5.9
Elaborato planimetrico fg.14 particella 507	Del 11/01/2023 Allegato 6
Schede catastali Part. 1811 Sub.1, 2 e 4	Del 24/09/1971 Allegati da 7.1 a 7.3
Scheda catastale Part. 1811 Sub. 6 e 7	Del 01/04/1998 Allegati 7.4 e 7.5
Scheda catastale Part. 1811 Sub. 8 (ex 5)	Del 11/11/2022 Allegato 7.6
Titoli edilizi	Vedi punto 7.1 Allegati da 9.1 a 9.3
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Non disponibile

2.1 Precedenti e attuali proprietari

L'atto di deposito del 09/04/1990 rep. n. 74217, a cura del notaio Dott. Cesare Suriani di Milano, riporta che la proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta alla Sig.r[redacted] con atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Lodovico Barassi Notaio in Brugherio in data 23/05/1975 n.12453/3815 di Rep., registrato a Monza Atti Pubblici in data 12/06/1975 al n.3376 Vol.9 e trascritto presso l'U.R.I. di Novara in data 26/5/1975 con nota n.3683/3043.

Allegato 1.2 – Atto di deposito - verbale del 09/04/1990

Attuali proprietari

Lo stesso atto riporta inoltre, che con atto del 27/03/1990 rep.74091, a cura del dott. Cesare Suriani, la società Gloria S.r.l. acquistava dalla signora [redacted], in Comune di Garbagna Novarese, via Matteotti n. 4 (Già Via Marconi n. 2) i seguenti beni:

"complesso industriale per la torrefazione del caffè composto da un fabbricato adibito alla sua lavorazione, con annessi palazzina di due piani fuori terra (di compendio della quale esistono due appartamenti al primo piano ed un'autorimessa al piano terreno) e terreno circostante.
Il tutto contraddistinto

=A=

In catasto terreni come segue: Partita 661

Fg. 14:
- ***Mapp. 487**, Ha 12.60, Seminativo, Cl. 2, R.D.L. 19.530, R.A.L. 12.600;*
- ***Mapp. 489**, Ha 39.70, Sem. Irrig., Cl. 1, R.D.L. 106.396, R.A.L. 63.520;*

=B=

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue: Partita 200

*Fg. 14: **Mapp. 507**:*
- ***Sub. 1**, Via Marconi n. 2, Cat. D/8, R.C.L. 12.470;*
- ***Sub. 2**, Via Marconi n. 2, P.T. Cat. C/6, Cl. 2, mq. 32, R.C.L. 280;*
- ***Sub. 3**, Via Marconi n. 2, P.1, Cat. A/2, C1, U, V. 6,5, R.C.L. 2.288;*
- ***Sub. 4**, Via Marconi n. 2, P.1, Cat. A/2, C1, U, V. 4,5, R.C.L. 1.584;*

Coerenze in contorno del complesso:
Mappali nn. 292, 573, 570, 571, 579 e Strada Provinciale Novara-Mortara (Via Marconi)

L'attuale proprietaria del bene è la società GLORIA S.r.l., in fallimento, avente sede legale in Milano, Piazza Belgioioso 2, ed iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano con codice fiscale 06133570967.

Allegato 1.2 – atto di deposito – verbale del 09/04/1990 con allegato stralcio dell'atto di compravendita.

Allegato 1.3 – trascrizione atto del 09/04/1990 Rep. 74217/6716

I dati catastali riportati nell'atto sopra citato corrispondono ai dati catastali del bene ad eccezione di:

- al catasto terreni il mapp. 489 è stato soppresso, generando gli attuali 1812 e 1811;
- al catasto fabbricati è stato soppresso il Sub. 3 della particella 507, il quale ha generato i Sub. 5, 6 e 7.
- il Sub. 5 è stato soppresso a seguito di presentazione di SCIA per opere già eseguite e successiva variazione catastale, generando l'attuale Sub. 8, così come riportato ai successivi punti 4 e 7.

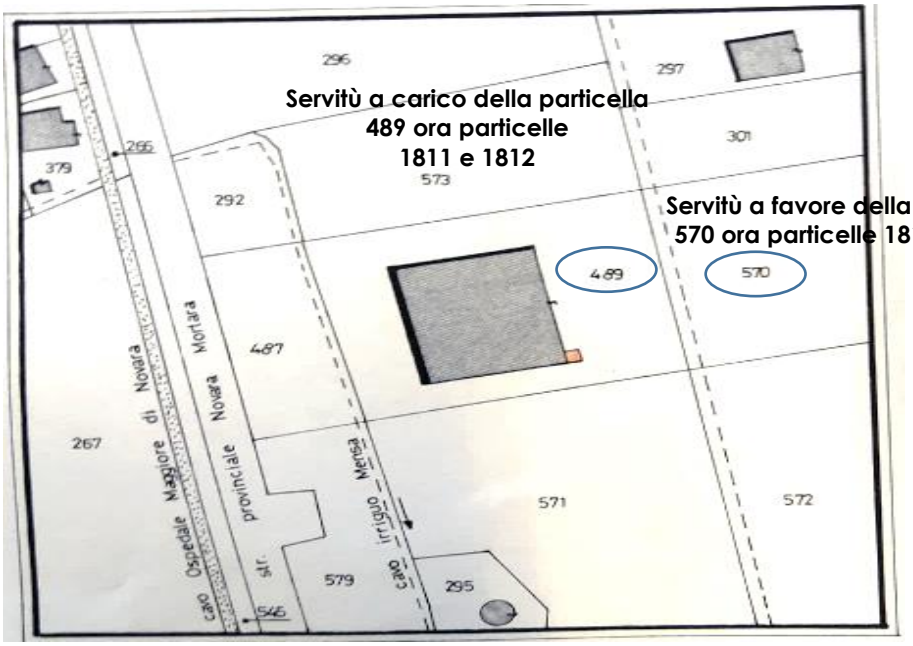
Servitù e vincoli

Nell'atto sopra citato sono riportate le seguenti servitù:

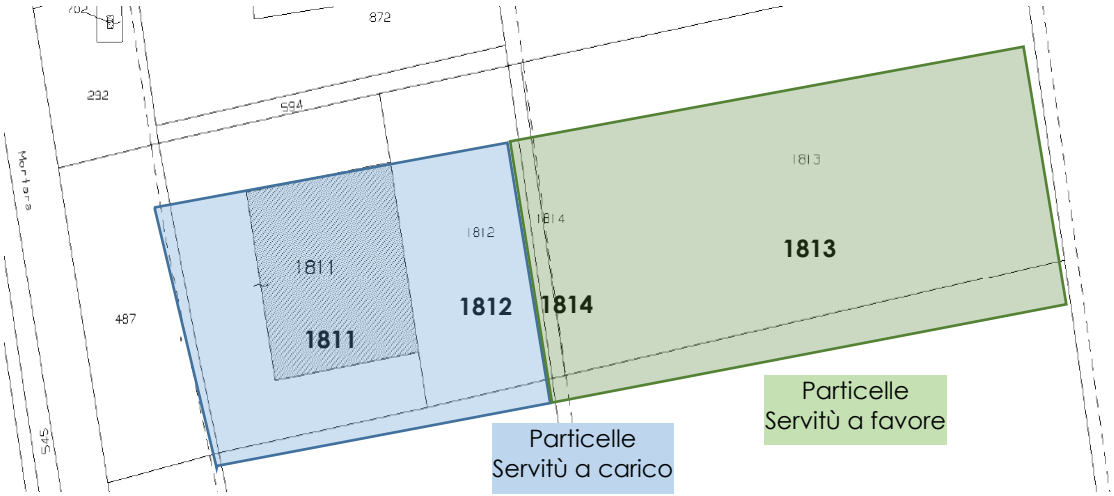
> "***servitù di passo a favore del terreno di cui al mappale 570*** *(già 301c) del Foglio 14* ***ed a carico del terreno di cui ai mappali 487 e 489*** *del foglio 14."*

Così come riportato anche nel certificato notarile ventennale e precisamente:

> *"OSSERVAZIONI*
> *secondo le risultanze del citato atto di compravendita del 27 marzo 1990 Notaio Cesare Suriani,* ***esiste una servitù di passo a favore del terreno al mappale 570*** *(ora mappali 1813 e 1814, retrostante al compendio in oggetto)* ***e a carico del terreno agli originari mappali 487 e 489*** *(da cui sono di poi derivati i mappali 487, 507 e 1812);"*



Stralcio estratto di mappa da tavola di progetto del 28/11/1992 n. 1_177



Stralcio estratto di mappa del 19/02/2021

Altri diritti

Il certificato notarile, al punto osservazioni, riporta quanto segue:

- ***con atto in data 10 ottobre 1997 n. 24600 di Rep.*** *a rogito Dr. Gian Vittorio Cafagno, Notaio in Novara (atto trascritto a Novara con nota in data 29 ottobre 1997 ai nn. 14124/10419), l'ASSOCIAZIONE IRRIGAZIONE EST SESIA-CONSORZIO DI BONIFICA INTEGRALE, con sede in Novara, cf. 80000210031,* ***ha concesso di "scaricare in sponda sinistra del cavo Mensa*** *(Distretto a g. a. "Rocca") – mediante tubazione in lamiera zincata del diametro di c. 50 –* ***le acque piovane e reflue*** *provenienti dal fabbricato adibito a laboratorio per la torrefazione di caffè insediato sul fondo" ai mappali 487 e 489 del foglio 14.*

Allegato 1.4 – certificato notarile ventennale

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento al certificato notarile ventennale del 06/10/2021, a cura del notaio dott. Alberto Guidi di Milano, risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

"STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 22 settembre 2021 (data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento di cui sopra) gli immobili in oggetto risultano di proprietà della fallita GLORIA S.r.l. in liquidazione, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:
con riferimento ai passaggi di proprietà di cui infra, che:

- *i terreni ai mappai 1811 (mq. 2.600) e 1812 (mq. 1.370) derivano dal soppresso mappale 489 (mq. 3.970) in forza di frazionamento n. 129480.1 del 10 giugno 2010;*
- *gli attuali subb. 5,6 e 7 del mappale 507 derivano dal soppresso sub. 3 in forza di variazione n. H01692 del 1aprile 1998 presentata per divisione variazione toponomastica appartamento negozio e deposito;*

1) *al ventennio gli immobili ai subb. 1,2,3 e 4 del mappale 507 e i terreni ai mappali 487 e 489 erano di proprietà della GLORIA S.r.l., con sede in Milano cf. 09888350155, in forza dell'atto di compravendita in data 27 marzo 1990 n. 74091 di Rep. in autentica Dr. Cesare Suriani, Notaio in Milano, depositato nei suoi atti con verbale in data 9 aprile 1990 n. 74217/6716 di Rep. (atto trascritto a Novara con nota in data 14 aprile 1990 ai nn. 4754/3514);*
2) *dalle risultanze del Registro delle Imprese la predetta GLORIA s.r.l. ha trasferito la sede sociale da Miano a Garbagna Novarese con l'assemblea di cui al verbale in data 10 dicembre 1998 n. 108434/2384 di Rep. a rogito Dr. Federico Fassò, Notaio in Bologna, atto registrato a Bologna il 29/12/1998 al n. 3942 Serie 1T, iscritta nel Registro delle Imprese il 6 aprile 1999, verbale non trascritto all'Agenzia del Territorio né volturato in Catasto;*
3) *la predetta GLORIA, ora con sede in Garbagna Novarese, cf. 09888350155, è stata fusa per incorporazione nella società ALPHA S.r.l., con sede in Garbagna Novarese, cf. 06133570967, con l'atto di fusione in data 5 settembre 2008 n. 7107/4955 di Rep. a rogito Dr. Orsola Forino, Notaio in Milano, atto trascritto a Novara con nota in data 16 settembre 2008 ai nn. 16166/10238; si precisa che per effetto della fusione l'incorporante ALPHA S.r.l. ha assunto la nuova denominazione "GLORIA S.r.l.";*
4) *a risultanza dell'assemblea di cui al verbale in data 30 dicembre 2010 n. 8922/6312 di Rep. a rogito citata Dr. Orsola Fiorino (atto trascritto a Novara con nota in data 26 gennaio 2011 ai nn 1269/840 la predetta Gloria s.r.l. è stata trasformata in società per azioni con denominazione Gloria S.p.A., ferma la sede in Garbagna Novarese;*

5) *dalle risultanze del Registro delle Imprese la predetta GLORIA S.p.A. è stata nuovamente trasformata in società a responsabilità limitata con denominazione S.r.l., giusta assemblea di cui al verbale in data 9 novembre 2015 a rogito Dr. Fabio Auteri, Notaio in Novara, atto iscritto nel Registro delle Imprese in data 11 novembre 2015, verbale non trascritto all'Agenzia del Territorio né volturato in Catasto;*
6) *a risultanza dell'assemblea di cui al verbale in data 14 luglio 2017 n. 53732/25318 di Rep. a rogito Dr. Fabio Auteri, Notaio in Novara (atto trascritto a Novara con nota in data 26 luglio 2017 ai nn. 11819/8027), la di poi fallita GLORIA S.r.l., cf. 06133570967, ha trasferito la sede sociale da Garbagna Novarese a Milano.*

Nel ventennio in esame gli immobili di cui sopra hanno formato oggetto delle seguenti

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Non cancellate alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento:

1. ***ipoteca volontaria** iscritta Novara con nota in data 20 gennaio 2009 ai nn. 921/124 a favore "UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a., con sede in Verona, codice fiscale 03656170960, e a carico "GLORIA S.r.l.", con sede in Garbagna Novarese, codice fiscale 06133570967, sino alla concorrenza di Euro 1.900.000,00 a garanzia di mutuo di originari capitali Euro 950.000,00 e della durata originaria di dieci anni concesso alla predetta GLORIA S.r.l. con atto in data 23 dicembre 2008 n. 61167/14273 di Rep. a rogito Dr. Antonio Trezza, Notaio in Milano; **detta ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente relazione;***
2. ***ipoteca legale** iscritta a Novara con nota in data 23 marzo 2018 ai nn. 4328/515 a favore di "Agenzia delle Entrate-Riscossione", con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, e contro "GLORIA S.r.l.", con sede in Garbagna Novarese, codice fiscale 06133570967, sino alla concorrenza di Euro 817.798,18 a garanzia di debito di originari capitali Euro 408.899,09, di cui ad atto in data 22 marzo 2018 n. 1212/7318 della predetta Agenzia delle Entrate-Riscossione; **tale ipoteca grava sul terreno al mappale 487 e sui beni ai subb. 1, 2 ,4 ,5, 6 e 7 del mappale 507;***
3. ***ipoteca legale** a Novara con nota in data 25 novembre 2019 ai nn. 17135/2432 a favore di "Agenzia delle Entrate-Riscossione", con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, e contro "GLORIA S.p.A.", con sede in Garbagna Novarese, codice fiscale 06133570967, sino alla concorrenza di Euro 854.358,22 a garanzia di debito di originari capitali Euro 427.179,11, di cui ad atto in data 22 novembre 2019 n. 1452/7319 della predetta Agenzia delle Entrate-Riscossione; **tale ipoteca grava sul terreno al mappale 487 e sui beni ai subb. 1, 2 ,4 ,5, 6 e 7 del mappale 507;***
4. ***ipoteca legale** derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, iscritta a Novara con nota in data 28 novembre 2019 ai nn. 17515/2474 a favore di "Agenzia delle Entrate-Riscossione", con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, e contro "GLORIA S.r.l.", con sede in Milano, codice fiscale 06133570967, sino alla concorrenza di Euro 333.670,70 a garanzia di debito di originari capitali Euro 166.835,35 di cui ad atto in data 27 novembre 2019 n. 15351/6819 della predetta Agenzia delle Entrate-Riscossione; **tale ipoteca grava sul terreno al mappale 487 e sui beni ai subb. 1,2,4,5,6 e 7 del mappale 507;***
5. ***pignoramento esattoriale** trascritto a Novara con nota in data 3 dicembre 2019 ai nn. 17616/12847 a favore "Agenzia delle Entrate Riscossione", con sede in Roma codice fiscale 13756881002, e contro "GLORIA S.r.l.", con sede in Milano, codice fiscale 06133570967, in forza di richiesta esattoriale n. 8209/0973 del giorno 30 ottobre 2019 notificato dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione; **detta trascrizione grava sul bene al sub. 1 del mappale 507;***
6. *trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento eseguita su tutti i beni oggetto della presente relazione con nota in data 22 settembre 2021 ai nn.*

15233/11419 contro "GLORIA S.r.l. in liquidazione", con sede in Milano, codice fiscale 06133570967 …"

Allegato1.4 – certificato notarile ventennale

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

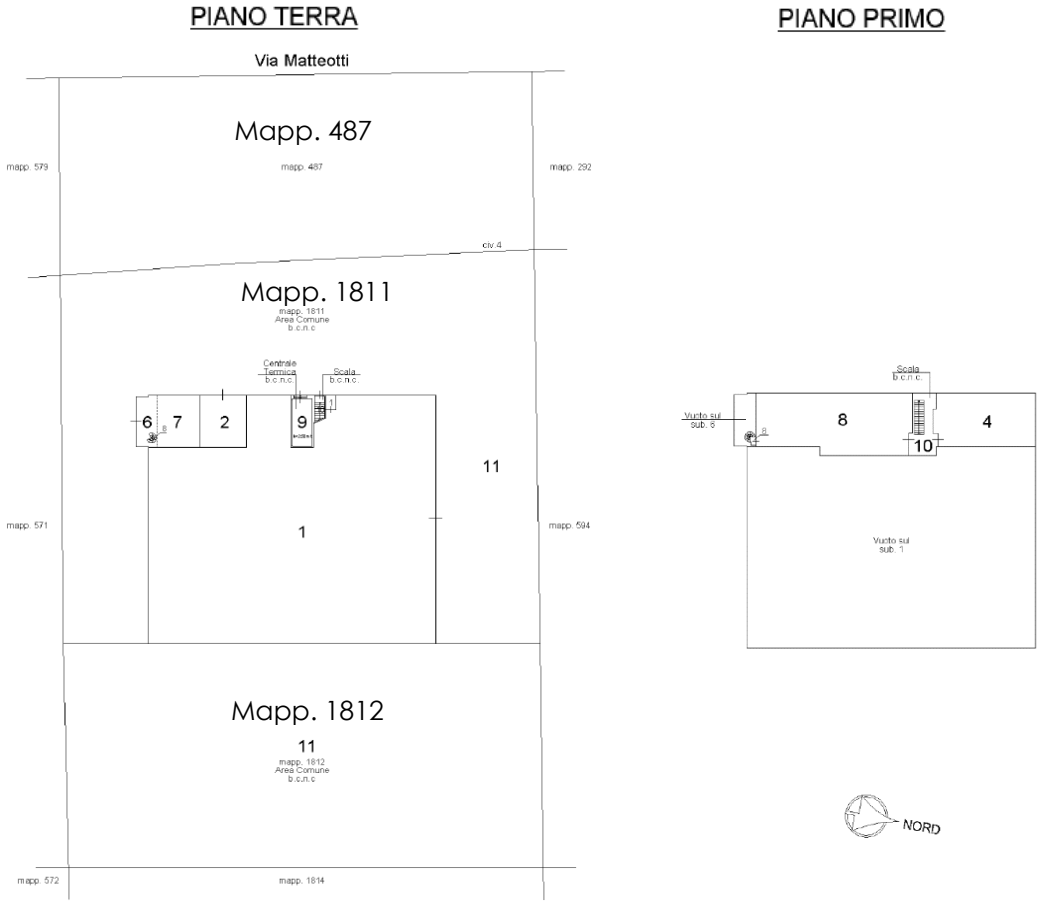
Il bene oggetto della presente relazione di stima è composto da un fabbricato con area di pertinenza e due terreni così identificati:

Fabbricato (particella 507):

- Sub. 1 – Locali dedicati alla produzione
- Sub. 2 - Autorimessa
- Sub. 4 - Abitazione al piano primo
- Sub. 6 – Locale commerciale
- Sub. 7 - Locale deposito
- Sub. 8 (ex sub. 5) – uffici al piano primo
- Sub. 9 - centrale termica – Bene comune non censibile;
- Sub. 10 - vano scala – Bene comune non censibile;
- Sub. 11 Area scoperta – Bene comune non censibile

Terreni:

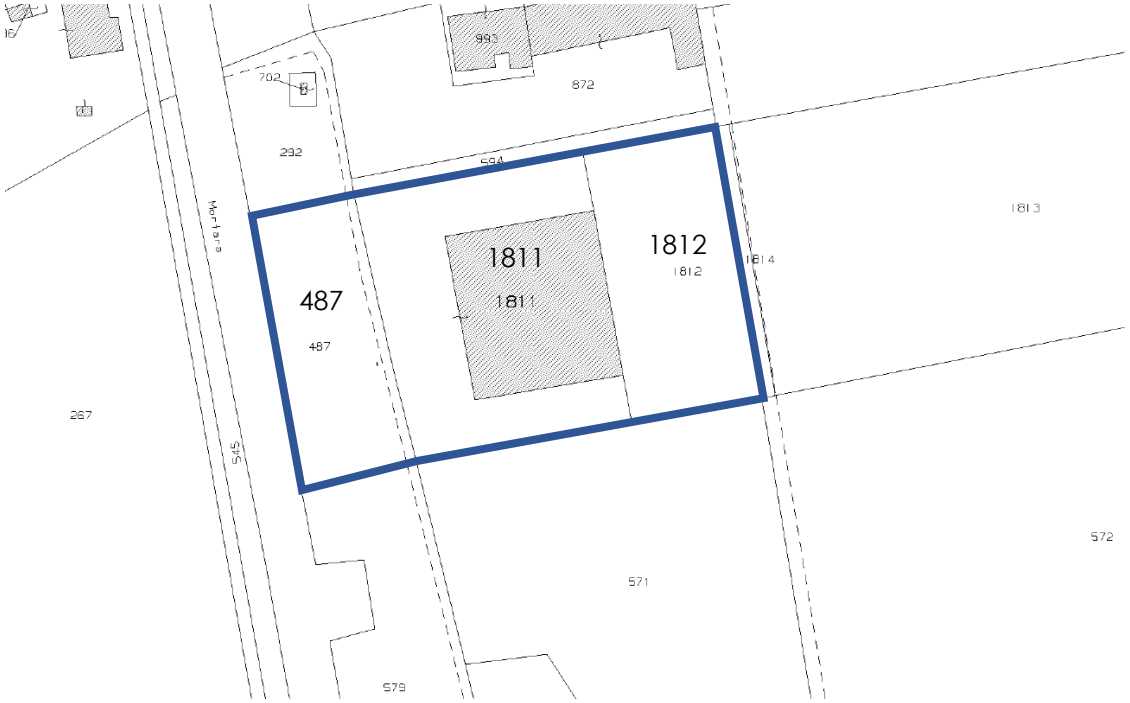
- Particella 1811 area sulla quale si trova il fabbricato;
- Particelle 1812 e 487 due terreni limitrofi al fabbricato.



Stralcio elaborato planimetrico piano terra e primo

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Terreni come segue:

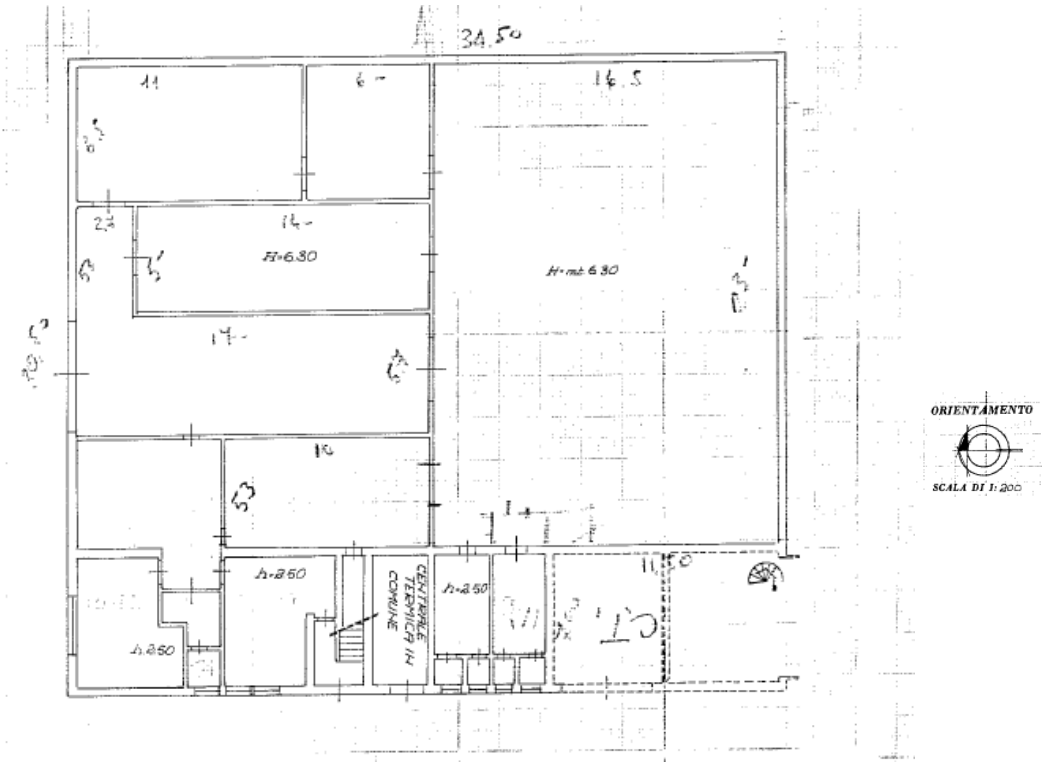
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
14	1811		Ente urbano		2.600 mq		
14	1812		Area		1.370 mq		
14	487		Seminativo	2	1.260 mq	€ 10,09	€ 6.51
Mappali 1811 e 1812 fabbricati correlati al Foglio 14 Particella 507 Coerenza da Nord in senso orario: particelle 292, 594, 1814, 571, 579, Via Matteotti (Strada Statale 211).							



Stralcio estratto di mappa foglio14 particelle 1811, 1812 e 487

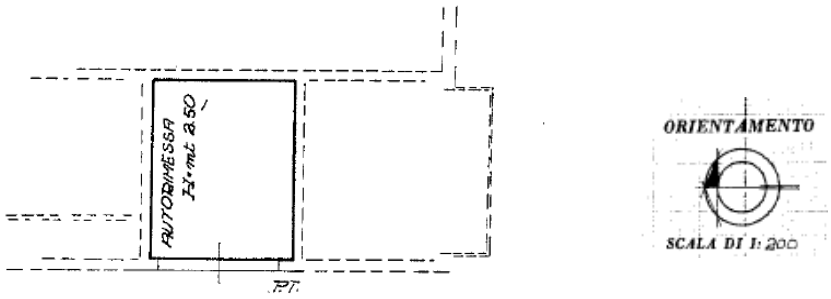
Il compendio è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	507	1	D/8				€.6.440,22
Coerenza da Nord in senso orario: Area esterna di pertinenza particella 1811 al catasto terreni e Sub. 11 Particella 507 al catasto fabbricati, area esterna di pertinenza Sub. 11, Sub. 6, Sub. 7, su due lati Sub. 2, Sub. 1, su due lati il Sub 9, vano scala e area esterna di pertinenza Sub. 11.							



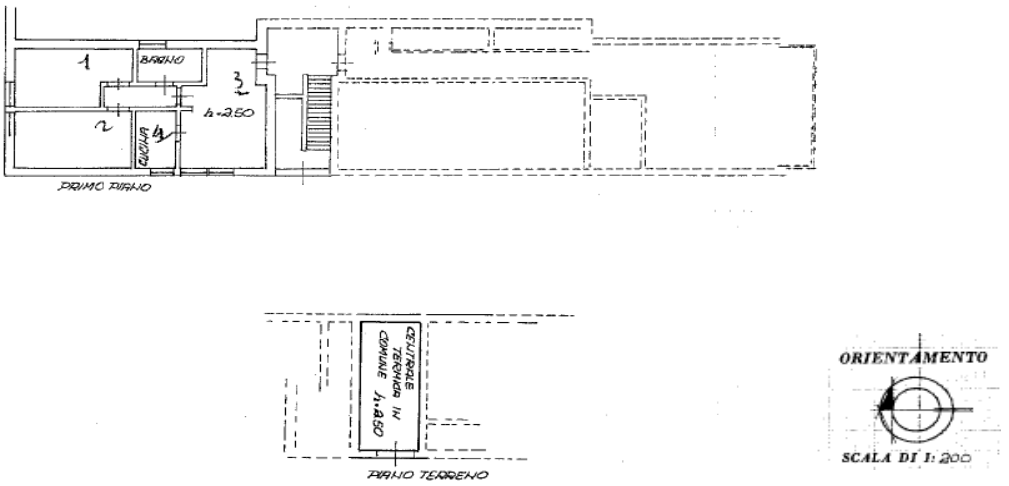
Stralcio scheda catastale particella 507 sub.1- piano terra

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	507	2	C/6	2	32 mq	32 mq	€. 99,16
Coerenza da Nord in senso orario: su due lati con il Sub.1, Sub. 7 e area di pertinenza esterna Sub. 11.							



Stralcio scheda catastale particella 507 sub.2- piano terra

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	507	4	A/2	U	4,5 vani	77 mq	€. 366,99
Coerenza da Nord in senso orario: **Piano Primo:** affaccio su area di pertinenza esterna Sub. 11, vuoto su Sub.1, vano scala comune e affaccio su area di pertinenza esterna Sub. 11. **Piano terra:** vano scala, su due lati Sub.1, Sub. 11- area di pertinenza esterna.							

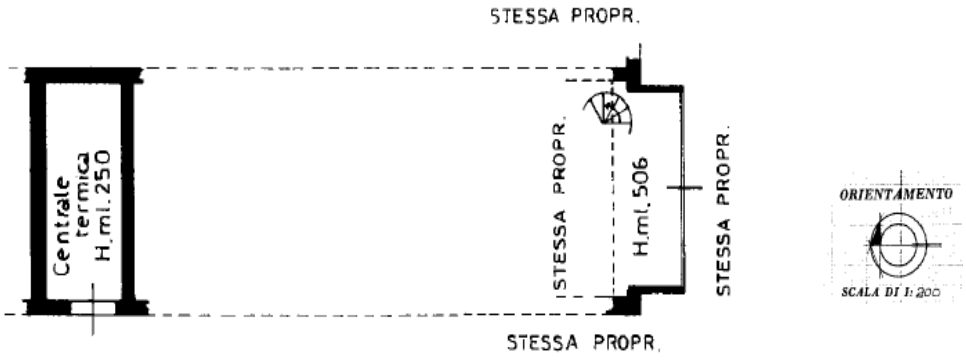


Stralcio scheda catastale particella 507 sub. 4 - piano terra e piano primo

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	507	8	A/10	U	5,5 vani	Totale: 132 mq	€ 1.050,99
Coerenza da Nord in senso orario: vano scala comune Sub. 10, vuoto su sub.1, vuoto su Sub.6, affaccio su area di pertinenza esterna Sub. 11.							

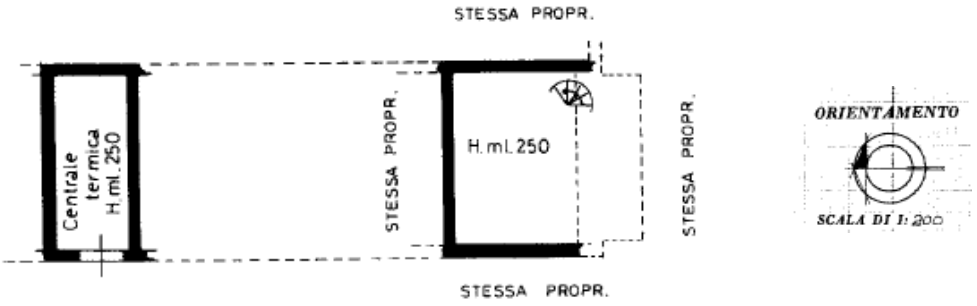
Stralcio scheda catastale particella 507 sub. 8 - piano primo

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	507	6	C/1	1	13 mq	15 mq	€ 155,76
Coerenza da Nord in senso orario: Sub. 7, scala di accesso al Sub. 8, Sub.1 e su tre lati area estera di pertinenza Sub. 11.							



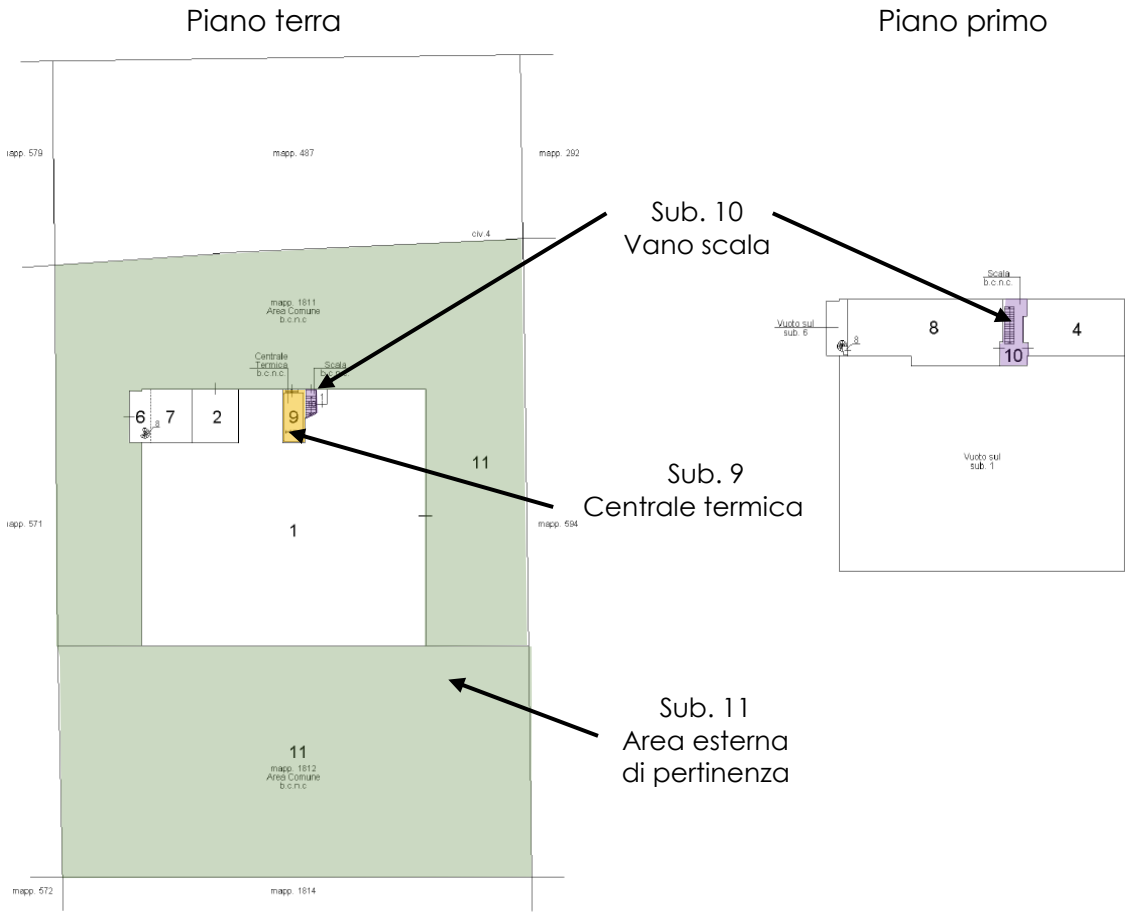
Stralcio scheda catastale particella 507 sub. 6 - piano terra

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	507	7	C/2	1	27 mq	34 mq	€ 39,04
Coerenza da Nord in senso orario: stessa proprietà sub.2, stessa proprietà sub.1, stessa proprietà sub.6, area estera di pertinenza particella 1811.							



Stralcio scheda catastale particella 507 sub. 7 - piano terra

Foglio	Part.	Sub	
14	507	9	B.C.N.C. Bene comune non censibile - Centrale Termica
14	507	10	B.C.N.C. Bene comune non censibile - Vano scala
14	507	11	B.C.N.C. Bene comune non censibile - Area comune



Stralcio elaborato planimetrico piano terra e primo

Si segnala che:

- L'area sulla quale si trova il fabbricato è identificata al catasto terreni con la particella n.1811, mentre al catasto fabbricati con la particella n. 507;
- A seguito di sanatoria presentata per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da abitazione ad ufficio, è stata aggiornata la scheda catastale dell'unità Sub. 5 (soppressa) che attualmente viene identificata con il nuovo Sub. "8".
- Nell'elaborato planimetrico sono state rappresentate anche le parti comuni, identificate come BCNC (Beni Comuni Non Censibili), e sono stati attribuiti i seguenti nuovi subalterni:
  - Sub. 9 centrale termica - B.C.N.C. ai sub. 1-2-4-6-7-8;
  - Sub 10 vano scala – B.C.N.C. ai sub. 4 e 8;
  - Sub. 11 area esterna – B.C.N.C. ai Sub. 1-2-4-6-7-8-9-10;
- Le schede catastali delle unità identificate con i subalterni 1, 4, 6 e 7, non sono variate pertanto sulle stesse è ancora rappresentata la centrale termica.

Si segnala che sulle schede catastali:

- L'indirizzo dei sub. 6 e 7 è via G. Matteotti 4
- L'indirizzo delle unità identificate con i sub. 1, 2, 4 e 8 è Via Marconi 2

Allegato 2 – Visura per soggetto

Allegati da 3.1 a 3.3 – Visure storiche per immobile catasto terreni.

Allegati da 4.1 a 4.3 – Estratti di mappa particelle 1811, 1812, 487

Allegati da 5.1 a 5.9 – Visure storiche per immobile catasto fabbricati

Allegato 6 – Elaborato planimetrico Foglio14, Particella 507

Allegato da 7.1 a 7.6 – Schede catastali Sub. 1, 2, 4, 6, 7, 8.

4.1 Stato di possesso e disponibilità

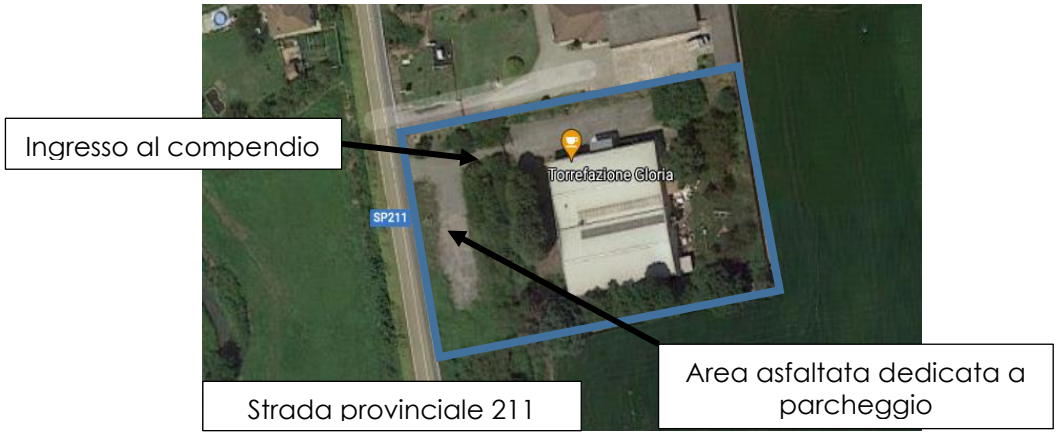
Il bene è al 100 % di proprietà della fallita.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 16/03/2021, l'immobile risultava libero da persone e attività tuttavia al piano terra risultano presenti arredi e attrezzature per la torrefazione, mentre al primo piano si trovano arredi, attrezzature da ufficio, archivi e arredi tipici di un'abitazione.

5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presenta stima è composto da un capannone con piano terra dedicato a locali produttivi, uffici, un'autorimessa, un locale commerciale, un magazzino e una centrale termica e un piano primo con un appartamento e un ufficio. Il capannone è circondato da un'area esterna su tutti e quattro i lati.

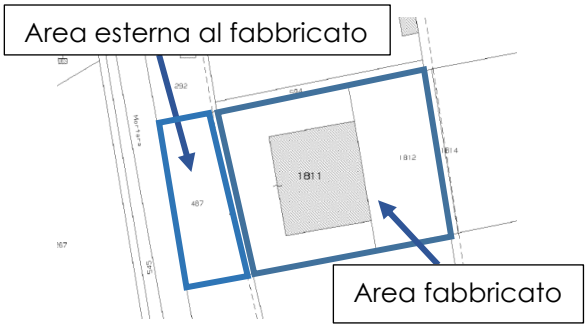
Tra la strada provinciale e la recinzione del capannone si trova una piccola area asfaltata dedicata a parcheggio.



Individuazione bene oggetto di stima

5.1 Aree Scoperte

Il lotto sul quale è stato realizzato il fabbricato è di forma rettangolare con il lato più corto parallelo alla strada provinciale. L'area è recintata su tutti e quattro i lati ed ha un unico cancello di ingresso sia pedonale che carraio. L'area esterna al compendio, rappresentata dalla particella 487 è delimitata solo su un lato dalla recinzione del compendio.



Individuazione area complesso

Cancello di ingresso

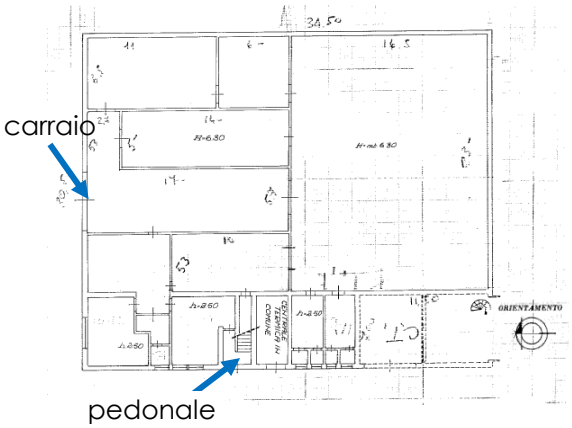
Area scoperta lato ovest capannone

Area scoperta lato nord capannone

L'area scoperta di proprietà è abbandonata da tempo e risulta trascurata.

5.2 Capannone piano terra

Il capannone al piano terra è composto da un grande locale di forma rettangolare in cui avveniva la lavorazione del caffè, cinque ambienti di dimensioni ridotte precedentemente dedicati alla lavorazione e allo stoccaggio di materiale. Tre locali lungo il lato ovest in cui vi erano gli uffici e tre locali destinati a servizi igienici con annesso antibagno e spogliatoio. Nell'area dedicata alla produzione sono presenti due accessi, uno carraio sul lato nord e uno pedonale per gli uffici sul lato ovest.

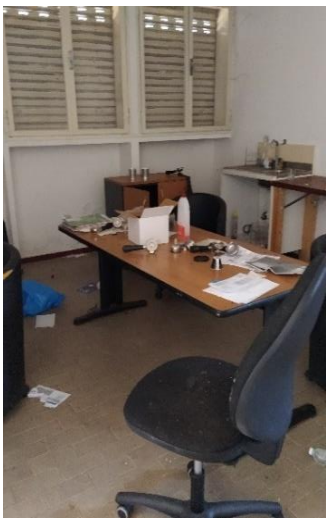


Individuazione ingressi

Individuazione ingressi

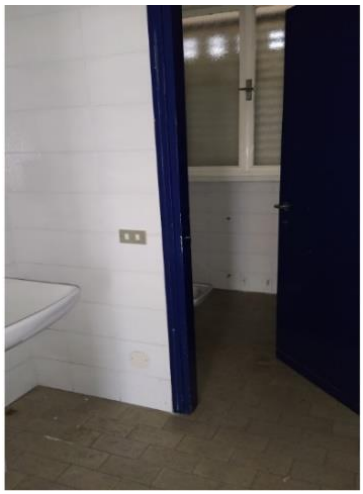
I locali dedicati ad ufficio al piano terra, hanno pavimento in piastrelle di gres porcellanato, pareti imbiancate, serramenti sia interni che esterni in legno e sono presenti termosifoni a parete per il riscaldamento.

Sub.1 - locale di ingresso



Sub.1- locale ufficio

Sub.1 - locale ufficio



Sub.1 - bagno uffici

Sub.1- spogliatoio

Sub.1 - Bagno

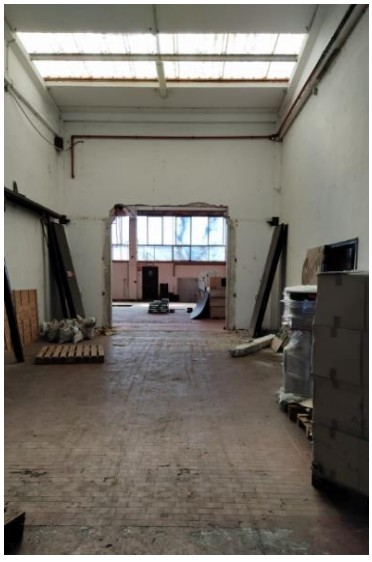
Gli ambienti produttivi al piano terra hanno pavimenti in cemento verniciato o in piastrelle di gres porcellanato, pareti e soffitti sono tinteggiati ed è presente l'impianto elettrico.

I serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni in metallo.

Nei locali si trovano vecchie attrezzature di vario genere, arredi, scatoloni e numerosi bancali con merce e materiale da imballo stoccato. I forni per la tostatura del caffè sono stati rimossi, ma a terra sono ancora presenti le fosse di raccolta del materiale di scarto.

Sub.1- locale produttivo

Sub.1- locale produttivo



Sub.1- locale produttivo

Sub.1- locale produttivo

Sub.1- locale produttivo

Sub.1- locale produttivo

Sub.1- locale produttivo

Sub.1 - fossa di raccolta

Sempre al piano terra, con accesso diretto dall'area scoperta e sul lato ovest, si trova la centrale termica che serve tutto il compendio.

All'autorimessa si accede sia attraverso il portone carraio sul lato ovest del capannone, sia attraverso la porta di collegamento con l'ambiente produttivo principale. Nell'autorimessa alla data del sopralluogo erano presenti: scaffalature lungo il perimetro, prodotti e attrezzi di vario tipo: gomme, solventi, vernici ecc.

Sub. 9 - Centrale termica

Sub. 2 - autorimessa

Sub. 2 - autorimessa

L'ambiente dedicato a punto vendita è formato da due subalterni: il primo, posto sotto il controsoffitto ribassato, è identificato con il sub 7(locale deposito) e la parte a doppia altezza identificata con il sub. 6; nella quale è presente una scala a chiocciola in ferro che collega il locale al piano superiore (Sub. 8).

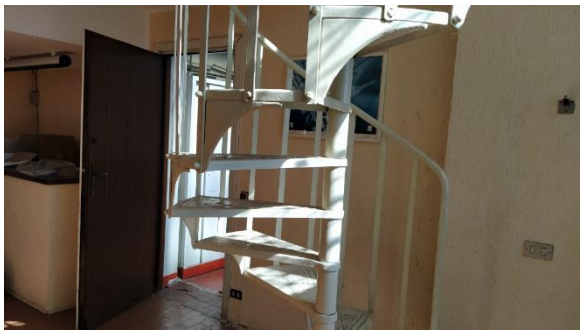
Il punto vendita è collegato con gli ambienti principali della produzione.

I locali hanno pavimento in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate; è presente l'impianto elettrico e di illuminazione.

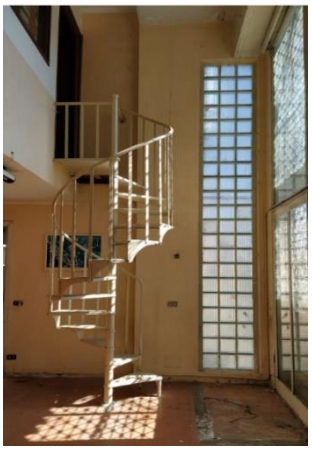
I serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni in metallo.

All'interno del deposito è presente un bancone in legno e acciaio con lavandino e una serie di mensole e ripiani creati all'interno della muratura perimetrale.

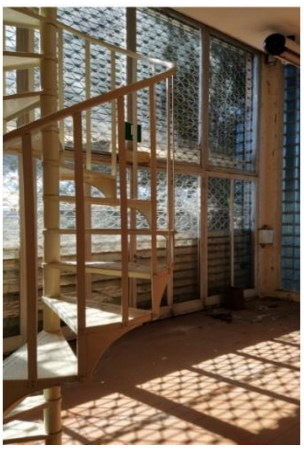
Sub. 7- locale deposito



Sub. 7 - locale deposito



Sub. 6 – negozio e scala di collegamento al piano superiore



Sub. 6 – negozio vetrina

Sub. 6 -ingresso e vetrina vista dall'esterno

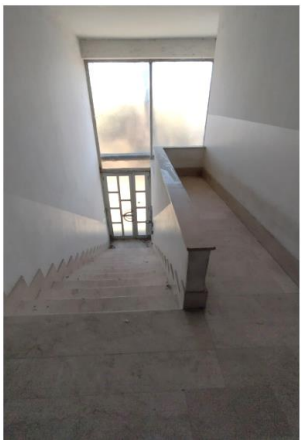
5.3 Capannone piano primo

L'accesso al piano primo avviene tramite una scala alla quale si accede dalla porta di ingresso situata sul lato Ovest del capannone; sul pianerottolo del piano primo sono presenti gli ingressi delle due unità immobiliari: Sub. 4 – residenza e Sub. 8 - Ufficio.

L'unità sul lato destro del pianerottolo (Sub. 8), collegata al punto vendita (Sub. 6), veniva utilizzata come ufficio.

Si segnala che nel 2022 è stata presentata sanatoria per il cambio destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

Porta di accesso alle unità – lato Ovest

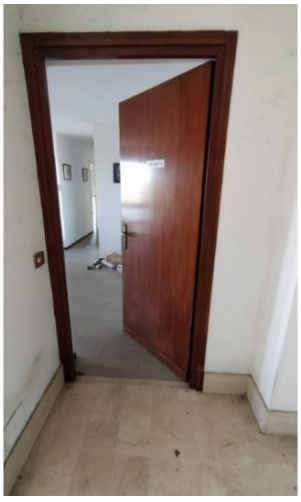


Scala di accesso alle unità al primo piano

L'abitazione, identificata con il Sub. 4, ha una forma rettangolare ed è composta da cinque ambienti e servizi: ingresso/soggiorno, cucina, corridoio che distribuisce la zona notte composta da due camere da letto e un bagno.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, è presente sia l'impianto elettrico che di illuminazione e lungo le pareti sono presenti termosifoni per il riscaldamento.

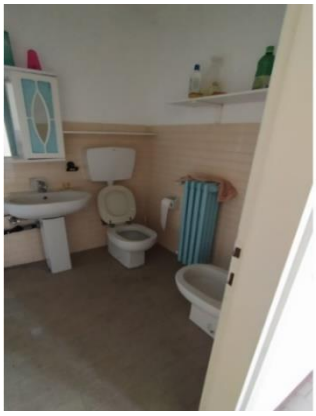
I serramenti sia interni che esterni sono in legno. All'interno dell'unità sono presenti arredi di vario genere e un camino in soggiorno.



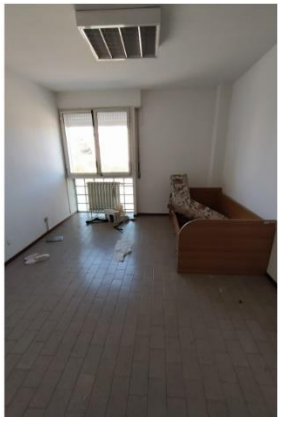
Sub.4 - ingresso

Sub.4 - soggiorno

Sub.4 - cucina



Sub.4 - bagno



Sub.4 - camera

Sub.4 - camera

L'ufficio identificato con il Sub. 8, ha una forma rettangolare allungata ed è composto da quattro ambienti, servizi e ripostiglio. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, è presente sia l'impianto elettrico che di illuminazione e lungo le pareti sono presenti corpi riscaldanti tipo termosifoni. I serramenti, sia interni che esterni sono in legno. All'interno dell'unità sono presenti arredi da ufficio e materiale cartaceo vario.

Sub.8 - ingresso e corridoio

Sub.8 - ripostiglio

Sub.8 - bagno

Sub.8 – locale ad uso ufficio

Sub.8 - locale ad uso ufficio

Sub. 8 - locale ad uso ufficio

Sub.8 - locali ad uso ufficio- collegato al PT

Il compendio immobiliare, edificato a partire dal 1968 risulta datato e non si trova in buon stato di manutenzione. Gli impianti sono presenti, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Si segnala che gli arredi e i materiali presenti sono esclusi dalla presente stima.

Un futuro acquirente dovrà rimettere a norma l'immobile e gli impianti a secondo della destinazione specifica dell'attività che andrà ad insediarsi.

6 URBANISTICA

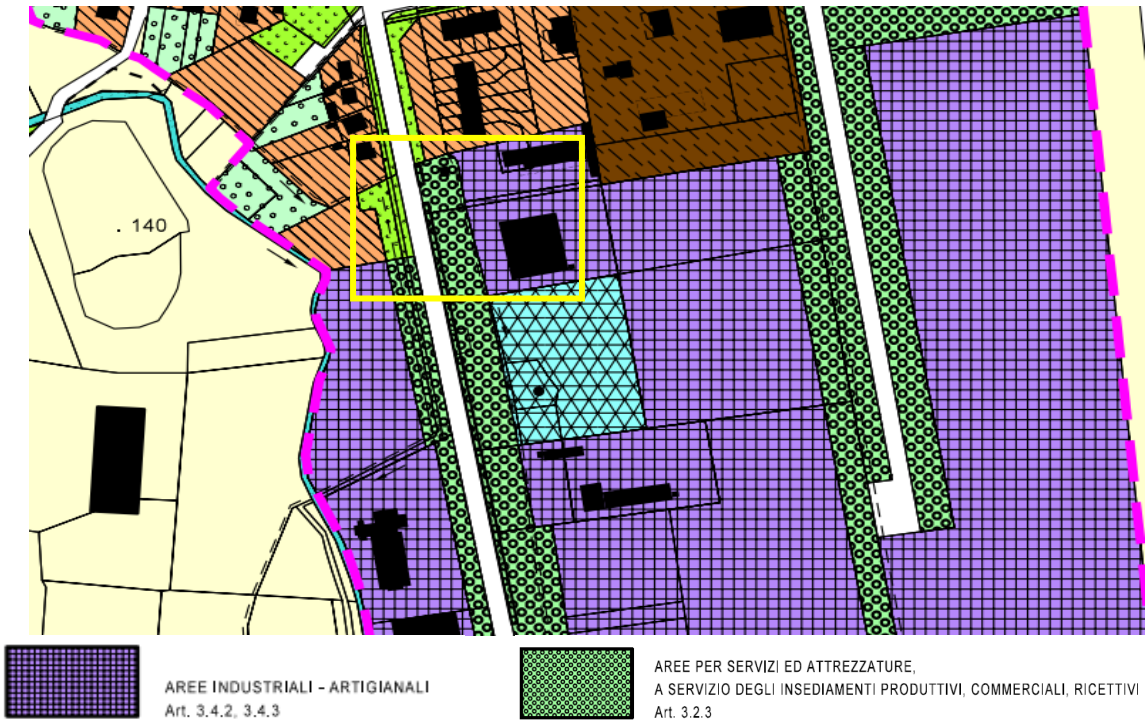
6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Garbagna Novarese è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato il 06/06/2001 ai sensi dell'art.15 della L.R.56/1997 e successivamente modificato con:

- Variante parziale n.1, ai sensi dell'art.17 comma 7, con deliberazione Consiglio Comunale n.18 del 18/06/2003;
- Variante strutturale n.2 approvata con D.G.R n.11-3754 del 11/09/2006 pubblicata sul BUR n.38 del 21/09/2006;
- Variante parziale n.3 ai sensi dell'art.17 comma 7, deliberazione Consiglio comunale n.27 del 17/12/2010;
- Variante parziale n.4 ai sensi dell'art.17 comma 7 della L.R n.56/1977 e s.m.i. deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 17/04/2012:

- Variante parziale n.5 ai sensi dell'art.17 comma 7 della L.R n.56/1977 e s.m.i. deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 25/07/2013;
- Variante parziale n.6 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R n.56/1977 e s.m.i. per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica;
- Variante parziale n.7 ai sensi dell'art.17 comma 7 della L.R n.56/1977 e s.m.i. deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 08/09/2020:

In base alla tavola "PR2 Territorio Comunale – destinazione ed uso delle aree", del PRGC e alle Norme tecniche di Attuazione di riferimento; la zona in cui si trova il bene oggetto di valutazione è identificata come Aree industriali - artigianali Art.3.4.2 e 3.4.3, mentre l'area di proprietà antistante confinante con la strada è identificata come Aree per servizi e attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali e ricettivi art.3.2.3



Estratto Tav. PR2 del 2001 – Territorio Comunale- Destinazione ed uso dei delle aree

Allegato 8 – stralcio articoli N.T.A

Alla luce di quanto sopra il compendio oggetto di stima risulta conforme alla destinazione urbanistica indicata nel VPRGC (Variante Piano Regolatore Generale Comunale) vigente.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1968 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	Depositato il Rilasciato il Presentato il
Denuncia opere edilizie - pratica n.9	Prot.n. 1110	31/07/1968
Rilascio licenza di costruire n. 9		30/08/1968
Certificato di collaudo opere	Prot.n. 1436	09/10/1971
Richiesta di permesso di abitabilità – rif. pratica n.9 del 30/08/1968	Prot.n.1464	14/10/1971
Rilascio permesso di abitabilità rif. Licenza di costruire n.9 del 30/08/1968		15/10/1971
Rilascio certificato di agibilità rif. Licenza di costruire n.9 del 30/08/1968		15/10/1971
Richiesta di concessione edilizia con contributo - ampliamento per gruppo elettrogeno	Prot.n.17944	13/09/1991
Rilascio concessione edilizia con contributo n.38		19/12/1991
Richiesta di concessione edilizia con contributo, sostituzione tamponamenti traslucidi con vetro	Prot.n.11	17/03/1995
Rilascio concessione gratuita per opere edilizie n.16		03/04/1995
Permesso di costruire n.97/06 – cambio di destinazione d'uso di fabbricato esistente da magazzino a spaccio	Prot.n. 248	07/02/1997
Rilascio concessione edilizia n.97/23		01/12/1997
Comunicazione inizio lavori concessione edilizia n.97/23	Prot.n.146	26/01/1998
Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità - concessione edilizia n.97/23	Prot.n.1583	28/08/1998
DIA n.12 – sostituzione manto di copertura in amianto	Prot.n.1110	10/05/2007
DIA n.17 – ampliamento accesso carraio fronte strada	Prot.n. 3019	21/11/2008
Comunicazione di inizio lavori – DIA n.17	Prot.n.389	13/02/2009
Comunicazione di fine lavori – DIA n.17	Prot.n. 2755	15/10/2013
Comunicazione interventi di manutenzione ordinaria – pratica n.2009/36	Prot.n.2451	23/09/2009

Permesso di costruire nr. 2010/57– ampliamento attività produttiva – non realizzato e scaduto	Prot.n.2989	20/12/2010
SCIA in sanatoria per opere già eseguite e cambio di destinazione d'uso	Prot.n.26776	05/08/2022

L'immobile è stato realizzato nel 1968 e la copertura è stata realizzato con Eternit. A maggio 2007 è stata presentata una pratica per lavori di rimozione di lastre in cemento amianto e sostituzione del manto di copertura. I lavori sono stati dichiarati terminati il 31/05/2013.

Allegati da 9.1 a 9.3 titoli edilizi

7.2 Conformità Edilizia e catastale

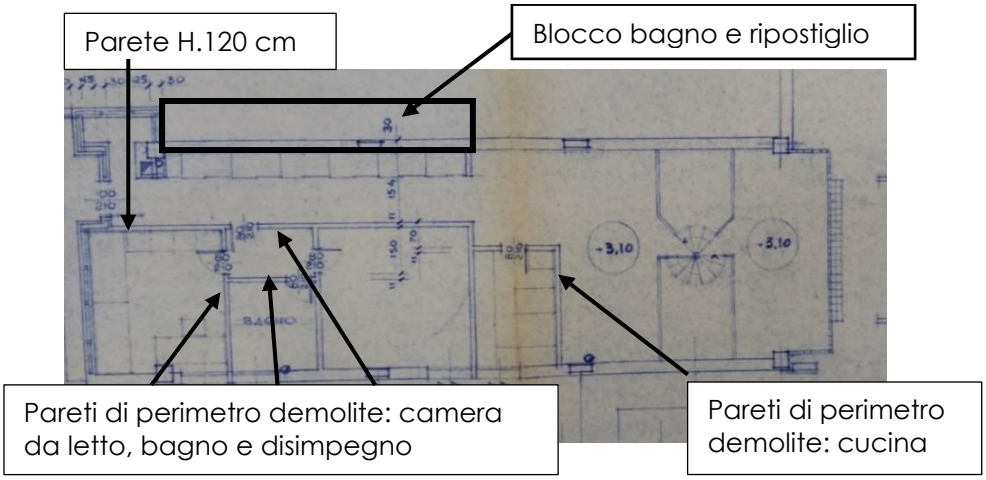
A seguito del sopralluogo del 16/03/2021si è potuto verificare quanto segue:

- **Sub.1** è conforme a quanto rappresentato nel titolo edilizio Pg.n.248 del 07/02/1997. L'area produttiva corrisponde anche a quanto rappresentato nelle schede catastali ad eccezione di alcuni tavolati interni di suddivisione dell'area dedicata a servizi e la presenza di una porta di ingresso che non risulta rappresentata nella scheda.
- **Sub. 2** è conforme sia a quanto rappresentato nel titolo edilizio Pg.n.248 del 07/02/1997, che alle schede catastali del 24/09/1971;
- **Sub.4** è conforme sia a quanto rappresentato nel titolo edilizio Pg.n.1110 del 31/07/1968, che alle schede catastali del 24/09/1971;
- **Sub. 6, e sub.7** sono conformi sia a quanto rappresentato nel titolo edilizio Pg.n. 248 del 07/02/1997, sia alle schede catastali del 01/04/1998;

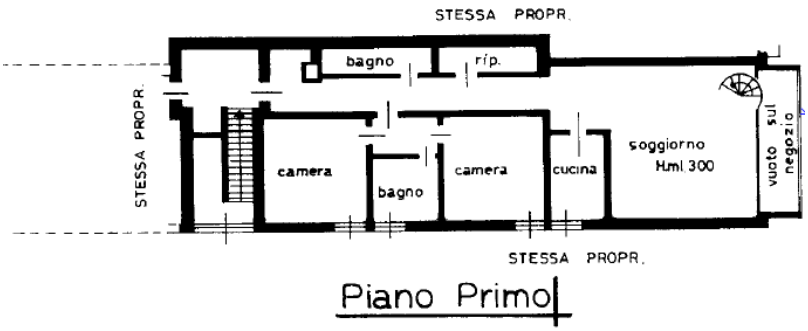
Sub. 8 (ex Sub. 5)

L'unità precedentemente identificata con il Sub. 5 destinata ad abitazione ma utilizzata come ufficio, è stata in accordo con la curatela, oggetto di sanatoria, con cambio di destinazione d'uso ed è attualmente identificata son il sub. 8.
La conformano dei locali, come riscontrata durante il sopralluogo non corrispondeva a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio Pg.n.1110 del 31/07/1968, né alla scheda catastale del 01/04/1998 in quanto la distribuzione interna è stata modificata:

- È stato realizzato un volume con bagno e ripostiglio, il nuovo volume che viene a crearsi si trova a sbalzo sui locali produttivi del piano terra;
- La posizione della scala di collegamento con il piano terra si trova in posizione diversa rispetto a quanto indicato;
- Le pareti a delimitazione del bagno, della cucina e della camera da letto vicino all'ingresso sono state demolite e in parte abbassate alla quota di 120 cm da terra.



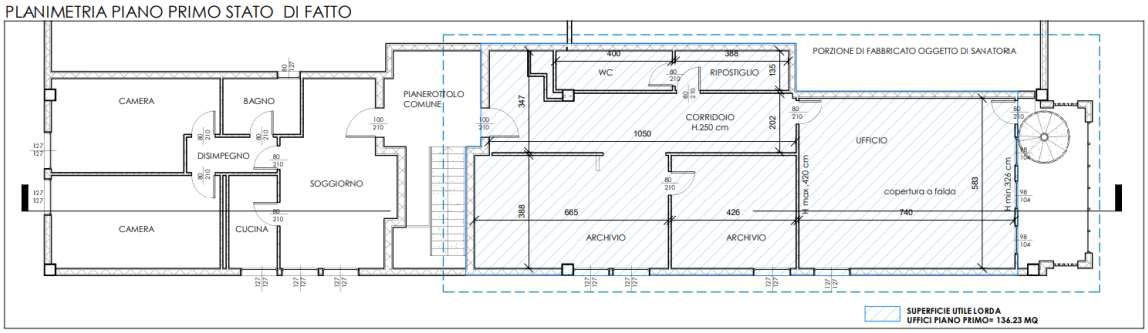
Estratto Planimetria piano primo- PG.n.1110 del 31/07/1968



Estratto planimetria catastale Sub. 5 del 01/04/1998

A seguito delle modifiche eseguite l'unità non aveva più le caratteristiche dell'abitazione e pertanto, in accordo con la Curatela, è stata presentata in data 05/08/2022 SCIA per opere già eseguite, con cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio e il relativo aggiornamento catastale.

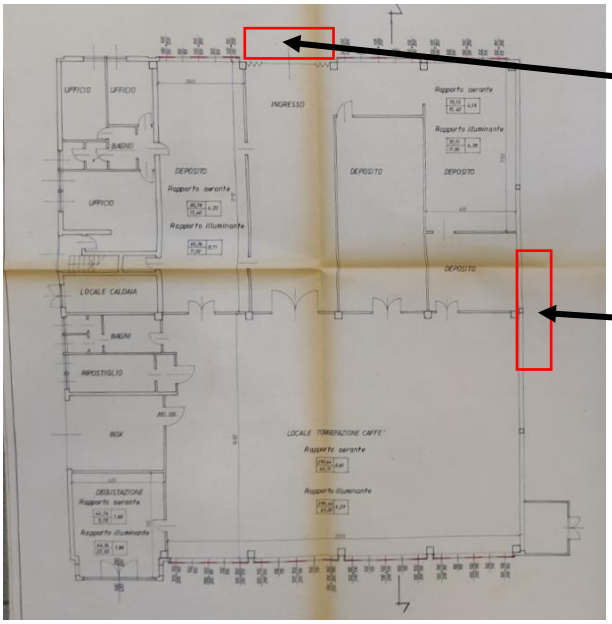
Con la sanatoria di cui sopra lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella SCIA PG.n.26776 del 05/08/2022 e alla scheda catastale dell'8/11/2022.



Estratto planimetrico piano primo PG.n. 26776 del 05/08/2022

Estratto planimetria catastale Sub. 8 del 08/11/2022

Si segnala inoltre che sono presenti due pensiline: la prima protegge l'ingresso carrabile al fabbricato e la seconda è stata probabilmente realizzata per la protezione dei materiali dalle intemperie.



Stralcio tavola 1 -C.E. n.16 del 1995

foto pensiline

8 CONSISTENZA

8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) distingue tra due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

Capannone industriale: Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vi gente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Capannone tipico: Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

L'Immobile oggetto di valutazione corrisponde alla seconda categoria.

La consistenza è determinata quale somma algebrica delle superfici commerciali dei singoli immobili che compongono il bene.

Le superfici commerciali si determinano applicando un coefficiente correttivo alle superfici reali dei luoghi interni ed esterni degli immobili. Più precisamente:

- Alle superfici reali costruite delimitate dalle pareti esterne del capannone, utilizzate prevalentemente a deposito merci ma composti anche da uffici e servizi vari per il personale, viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%. La delimitazione della superficie reale comprende le pareti esterne e in mezzaria le pareti a confine con altri immobili.
- Alle superfici del blocco uffici viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%.
- Alle superfici reali degli spazi scoperti, ovvero la corte esclusive intorno al capannone viene applicato un coefficiente correttivo pari al 10%.

Sulla base dei suddetti coefficienti correttivi sono state determinate le superfici commerciali.

L'immobile oggetto di stima, pur essendo composto da porzioni di fabbricato con destinazione catastale/edilizia diversa da quella industriale si configura come un compendio unico a destinazione produttiva. Le parti a destinazione diversa sono funzionali e a servizio all'attività produttiva.

Il compendio sarà pertanto considerato un capannone tipico con ambienti di servizio.

Dagli elaborati grafici presentati in comune con la pratica PG.n.1110 del 13/07/1968 e dalle planimetrie catastali del 24/09/1971, del 01/04/1998 e del 11/11/2022 risultano le seguenti superfici:

Sub.	Descrizione	Sup. cat, (mq)	Coef. (%)	Superficie (mq)
PIANO TERRA				
Sub. 1	Fabbricato commerciale	1.008 mq	100%	1.008 mq
Sub. 2	Autorimessa	32 mq	100%	32 mq
Sub. 6	Negozio	15 mq	100%	15 mq
Sub. 7	Deposito	34 mq	100%	34 mq
PIANO PRIMO				
Sub. 4	Abitazione	77 mq	100%	77 mq
Sub. 8	Ufficio	132 mq	100%	132 mq
Aree scoperte				
	Part. 487 Area esterna scoperta	1.260 mq	10%	126 mq
	Porzione di area scoperta della particella 1811 (sup. intera particella 2.600 mq – sup. sedime del fabbricato 1089 mq)	1.511 mq	10%	151,10 mq
	Part. 1812 area esterna scoperta	1.370 mq	10%	137 mq
			TOTALE	**1.712,10 mq**

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutato l'immobile è di **1.712,10 mq.**

9 VALUTAZIONE A CORPO

9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.
Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili - quotazioni immobiliari riferite al primo semestre del 2022 sono i seguenti.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	345	520	L	2,2	3,4	L
Capannoni tipici	Normale	295	440	L	1,6	2,8	L
Laboratori	Normale	310	460	L	2	3	L

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare, per immobili in aree agricole - quotazioni immobiliari riferite a dicembre 2022:

Per la tipologia di immobile individuato le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

CAPANNONI TIPICI		MIN €/mq	MAX €/mq
O.M.I. Agenzia delle Entrate	In normale stato	€ 295,00	€ 440,00
Borsino Immobiliare	In buono stato	€ 192,00	€ 354,00

Alla luce di quanto sopra è stato considerato un valore parametrico di 295,00 €/mq.

Da una ricerca effettuata sul portale Idealista e Immobiliare.it, nell'area delimitata da un cerchio con raggio di circa 20 km da Garbagna Novarese, risultano in vendita circa 150 capannoni della stessa tipologia. I valori parametrici medi dei capannoni offerti in vendita risultano compresi in una forbice tra 100€/mq e 380€/mq.

9.2 Valutazione

La superficie commerciale dell'immobile risulta: 1.712,10 mq (vedi punto 9)

1.712,10 mq x 295,00 €/mq = 505.069,50 €

Il valore dell'immobile applicando il prezzo parametrico alla superfice commerciale 505.069,50 €

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. L'immobile è molto datato;
2. Il fabbricato e l'area esterna sono abbandonati da tempo;
3. Negli ambienti e nell'area esterna è presente molto materiale di risulta;
4. Il futuro acquirente dovrà mettere a norma gli impianti in riferimento all'uso futuro;
5. La cittadina di Garbagna Novarese non è ben collegata alla rete autostradale nazionale;
6. L'immobile non si trova all'interno di una zona industriale con servizi dedicati.

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 40%:

€ 505.069,50 € - 30% (- 151.520,85) = €353,548,65

Il valore a corpo del capannone, composto da: ambienti produttivi, autorimessa, residenza, uffici, negozio e aree scoperte nello stato in cui si trova risulta pertanto essere, importo arrotondato per eccesso, di **€354.000,00 (euro trecentocinquanta-quattromila/00).**

Milano, 30 gennaio 2023

Arch. Yael Anati

Allegati:

da 1.1 a 1.4) Trascrizione fallimento, atto del 09/04/1990, nota di trascrizione atto del 09/04/1990 e relazione notarile ventennale;

2) Visura per soggetto;

da 3.1 a 3.3) Visure storiche per immobile catasto terreni;

da 4.1 a 4.3) Estratti di mappa Foglio 14, Particelle 1811, 1812 e 487;

da 5.1 a 5.9) Visure storiche per immobile catasto fabbricati;

6) Elaborato planimetrico Fg.14, particella 507;

da 7.1 a 7.6) Schede catastali;

8) Stralcio N.T.A.

9.1) Concessione Edilizia n. 9 del 1969

9.2) Concessione Edilizia n. 97_23 del 01/12/1997

9.3) SCIA per opere già eseguite PG n. 26776 del 05/08/2022

10) Rapporto Fotografico