

**TRIBUNALE DI VARESE**

**Sezione fallimentare**

**Liquidazione Giudiziale**

**, nonché dei soci**

**Sentenza n. 56/2025**

**Giudice Delegato Dott.ssa Valentina Leggio**

**Curatore Dott. Michele Altieri**

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

LOTTO 2: un vano ad uso ufficio posto a piano terreno nel fabbricato in piazza Diaz n. 9.

## LOTTO 2

### 1) Identificazione

Nel fabbricato di non recente originaria costruzione posto in zona centrale del comune di Carnago, un ufficio a piano terra con accesso diretto da piazza Diaz, composto da un vano con servizio, così descritto ed identificato a Catasto Fabbricati

Intestata

Dati identificativi e di classamento

Sezione CA Foglio 4 Particella 581 sub. 9 piazza Armando Diaz n. 9 Piano T  
Categoria A/10 Classe 5 Consistenza 1,5 vani Superficie catastale totale 35  
m<sup>2</sup> Rendita € 282,76

(planimetria catastale presentata in data 27 settembre 2022 protocollo  
VA0162598).

Confini

Piazza Diaz, mappale 462, cortile, altra unità immobiliare.

Unità immobiliare posta in fabbricato con area di pertinenza descritto anche  
a Catasto Terreni con il mappale 581 Ente Urbano della superficie di Are  
1,45.

### 2) Provenienza

Unità immobiliare divenuta di proprietà \_\_\_\_\_ per  
modifiche di patti speciali di società in nome collettivo a seguito del decesso  
di socio con scioglimento anticipato e trasformazione in ditta individuale, con  
atto in data \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ del dott. Carmelo  
Candore trascritto a Varese il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ per  
scioglimento della società \_\_\_\_\_  
Acquisto della società \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ in  
liquidazione per decreto di trasferimento di immobili in data 12 luglio 2010  
repertorio n. 624/10 del Tribunale di Milano trascritto a Varese il 27 luglio  
2010 ai numeri 14111/8714.

Acquisto di \_\_\_\_\_ dai signori \_\_\_\_\_

con atto in data 17 marzo 2003 repertorio n. 9470/5276 del dott. Giuseppe Cirillo trascritto a Varese il 21 marzo 2003 ai numeri 6303/3876. Immobile trasferito che in atto è stato così descritto. Porzione di fabbricato sita in comune di Carnago piazza Diaz n. 4, costituita da un ufficio a piano terra di due locali e servizio il tutto attualmente così censito al catasto urbano: Foglio 11 mappale 581 subalterno 9, ubicazione catastale piazza Diaz numero 4, piano T, zona censuaria Unica, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 2,5, Rendita Euro 400,25.

Sia l'atto che la nota di trascrizione nella parte D riportano quanto segue. Le parti hanno precisato che la vendita comprende accessori, accessioni, e pertinenze di quanto in oggetto. Nella vendita è compresa una quota di proprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni. Quanto in oggetto fa parte di un complesso immobiliare privo di regolamento di condominio. Per cui le parti per la definizione degli enti comuni dello stesso, per la manutenzione l'amministrazione, nonché per la ripartizione delle relative spese hanno fatto riferimento a quanto eventualmente statuito dai precedenti titoli regolarmente trascritti ed in mancanza (o ad integrazione 7 interpretazione degli stessi) a quanto stabilito dal codice civile agli articoli da 1117 a 1139.

### 3) Trascrizioni pregiudizievoli

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

### 4) Titoli edilizi

Unità immobiliare posta in fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data sono risultate le seguenti pratiche: Concessione Edilizia in data 26 settembre 1979 pratica 78/77 per la costruzione di servizio igienico; autorizzazione rilasciata dal comune di Carnago in data 12 dicembre 1989; Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dallo stesso Comune in data 29 luglio 1994 registro n. 128, pratica

di condono edilizio del 28.4.1986 protocollo n. 2723.

Svolto accesso agli atti edilizi presso l'ufficio tecnico comunale è risultato che il grafico di progetto allegato alla pratica di condono edilizio riporta l'immobile in oggetto suddiviso in due vani oltre a servizio igienico, così come è riportato nella planimetria catastale presentata al N.C.E.U. in data 19 agosto 1986 numero 157 presente nel fascicolo. Motivo per il quale poichè l'immobile è costituito da un unico vano e non essendo risultate all'ufficio tecnico altre pratiche edilizie per l'unità, ricorre la necessità della presentazione di sanatoria edilizia, la cui spesa complessiva compresa sanzione è quantificabile in € 2.000,00.

#### 5) Descrizione

In zona centrale di Carnago, in fabbricato composto da quattro unità di abitazione, un negozio ed un ufficio, con accesso diretto da Piazza Armando Diaz, unità immobiliare ad uso ufficio posta a piano terra composta da un vano con servizio igienico. Da una porta interna nel lato nel fronte interno si può accedere al cortile. Costruzione in muratura ordinaria di tipologia non recente, presenta porta di ingresso in metallo con vetro nelle due ante, pavimento in ceramica, porte interne in legno, bagno con wc e lavandino e caldaia per riscaldamento irradiato da termosifoni, bagno con rivestimento metallico, presenza di impianti idrico, elettrico, telefono e gas.

Complessiva superficie lorda commerciale circa m<sup>2</sup> 35. Altezza interna circa metri 2,90.

Unità che nel corso del sopralluogo è risultata libera e non utilizzata e nella disponibilità

#### 6) Valutazione

Per l'attribuzione del valore viene fatto riferimento alle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per unità di tipo terziario poste in Carnago riporta valori a m<sup>2</sup> da € 940,00 a € 1.250,00.

Considerata l'esigua superficie che limita anche l'utilizzo si attribuisce valore medio a m<sup>2</sup> di € 1.095,00.

Mappale 581 sub. 9: m<sup>2</sup> 35 x € 1.095,00 € 38.325,00

Detrazioni

Per assenza di garanzia per vizi occulti 5%	€	1.916,00
Pratica per sanatoria edilizia	€	<u>2.000,00</u>
Valore al netto delle detrazioni	€	34.409,00

Per arrotondamento € 35.000,00

All'unità immobiliare Lotto 2 della presente perizia costituito da un ufficio in Carnago piazza Diaz n. 9 identificata a Catasto Fabbricati con il mappale 581 sub. 9, è stato attribuito valore di € **35.000,00**

Si allegano

Visure catastali

Coia della planimetria catastale

Estratto di mappa

Sintetico ipotecario a nome

Nota di trascrizione del decreto di trasferimento 12 luglio 2010

Copia dell'atto in data 17 marzo 2003

Concessione edilizia n. 78/77

Concessione in sanatoria n. 128/1994

Varese, 21 novembre 2025

Nel seguito si riportano due fotografie dell'unità

geom. Giuseppe Francesco Ribera

