

**Arch. Tullio D'Angelo**

20148 Milano  
Via D. Ricciarelli 31  
Tel. 02.4079419  
E-mail [edctu@libero.it](mailto:edctu@libero.it)  
Sito Internet [www.tulliodangelo.it](http://www.tulliodangelo.it)  
Ordine Architetti Milano n. 12.097  
Albo Consulenti Tribunale Milano n. 10.135  
Albo Consulenti C. di c. Milano n. 1.979

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO  
Sezione Seconda Civile Fallimenti

**OGGETTO:** Fall. n. 266/2005 - *Serline Infissi Srl* - G. d. dr. Pierdomenico Santolini - Curatore dott.ssa Paola Degrassi.

**IL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE DI TRE  
PORZIONI DI IMMOBILE A GRAVELLONA T.  
E DI UN FABBRICATO A MIASINO**

CONTENUTO - Il quesito (par. 1.1). - La fase istruttoria. I sopralluoghi. Le operazioni peritali (par. 1.2). - I beni (par. 2.1). - I Comuni (par. 2.2). - Le zone e i tessuti urbani (par. 2.3). - Caratteristiche costruttive (par. 2.4). - Apprezziamenti e considerazioni generali (par. 2.5). - Titolarità. Situazione catastale. Coerenze. Servitù e vincoli (par. 2.6). - Normativa urbanistica e regolarità edilizia (par. 2.7). - Lo stato locativo (par. 2.8). - Gli indici metrici. La consistenza dei singoli lotti (par. 3.1). - Il criterio di stima. Scelte propedeutiche alla stima (par. 3.2). - Il valore dei beni (par. 3.3). - Formalità conclusive (par. 3.4).

**1. Premessa.**

**1.1.** *Il quesito.* Il Tribunale ha incaricato lo scrivente di valutare gli immobili ancora di proprietà della *Serline Infissi Srl*.

**1.2.** *La fase istruttoria. I sopralluoghi. Le operazioni peritali.* In primo luogo chi scrive ha dovuto accertare quali fossero i beni oggetto di stima e assumere informazioni sulla loro titolarità: sono stati interpellati, oltre il Curatore, il Liquidatore e il titolare della *Serline*, alcuni notai del posto, i responsabili dell'Archivio notarile di Verbania, i professionisti che a suo tempo avevano tenuto la contabilità della *Serline*, i tecnici progettisti, i responsabili degli uffici tecnici comunali di Gravellona Toce e di Miasino, gli attuali

utenti delle unità a Gravellona Toce, intrattenendo con tutti telefonate e, con alcuni, anche corrispondenza informativa.

Tale fase preliminare è stata piuttosto articolata.

Individuati i beni si è proceduto con l'istruttoria della pratica e l'espletamento dei sopralluoghi, verificando, e aggiornando, ove necessario, anche gli elaborati grafici, che qui si allegano nella versione definitiva.

Prima è stato effettuato il sopralluogo all'immobile sito a Miasino, il 13 ottobre 2005; oltre all'accesso al bene chi scrive ha avuto un incontro con il tecnico comunale al fine di assumere tutte le informazioni del caso; poi, il 17 ottobre 2005, è stato effettuato il sopralluogo alle porzioni di immobile a Gravellona Toce, effettuando, anche in questa circostanza, un accesso presso l'Utc al fine di acquisire le necessarie informazioni per la risposta al quesito formulato. Dell'esito dei sopralluoghi e delle indagini peritali espletate riferiremo nelle pagine seguenti.

## **2. Caratteristiche dei beni.**

### **2.1. I beni.** I beni oggetto della presente relazione sono:

un intero fabbricato da ristrutturare <sup>(1)</sup> sito nel Comune di **Miasino** (prov. di Novara), fraz. *Carcegna*, con accesso da piazza Canonico Nicolazzi 1;

---

(1) Vedere le allegate tavole 1 a 4.

un appartamento <sup>(2)</sup> accatastato come *ufficio*, un ufficio <sup>(3)</sup> e un magazzino-deposito <sup>(4)</sup> siti nel Comune di **Gravellona Toce** (prov. di Verbano-Cusio-Ossola), loc. *Cantonaccio*, con accesso da servitù di passaggio dipartentesi dalla strada statale n. 33 *del Sempione* tra i civici numeri 190 e 190 a <sup>(5)</sup>.

**2.2. I Comuni.** Il Comune di **Miasino**, con la sua frazione *Carceгна*, è situato sulla riviera orientale del Lago d'Orta: si raggiunge salendo a destra dal bivio della statale di Orta. Il paese ebbe una storia civile e religiosa legata a quella degli altri paesi della riviera d'Orta. È situato a 479 metri s.l.m. e si estende su di una superficie di 5,48 Km<sup>2</sup>.

Il capoluogo, Miasino, collocato a m 480 di altitudine su un ampio terrazzamento contornato da boschi, è adagiato su di un verde falsopiano fra la *Motta di Carceгна* e i *Monti Formica e La Guardia*: la frazione di Pisogno, aggrappata al Monte Formica, è separata da Miasino dal torrente Agogna, mentre *Carceгна*, ove si trova il bene oggetto della presente relazione, è la naturale prosecuzione verso il Lago d'Orta; Tortirogno, frazione in riva al lago, che si incunea fra il territorio di Orta e di Pettenasco, costituisce, infine, il porto sul lago del Comune di Miasino.

---

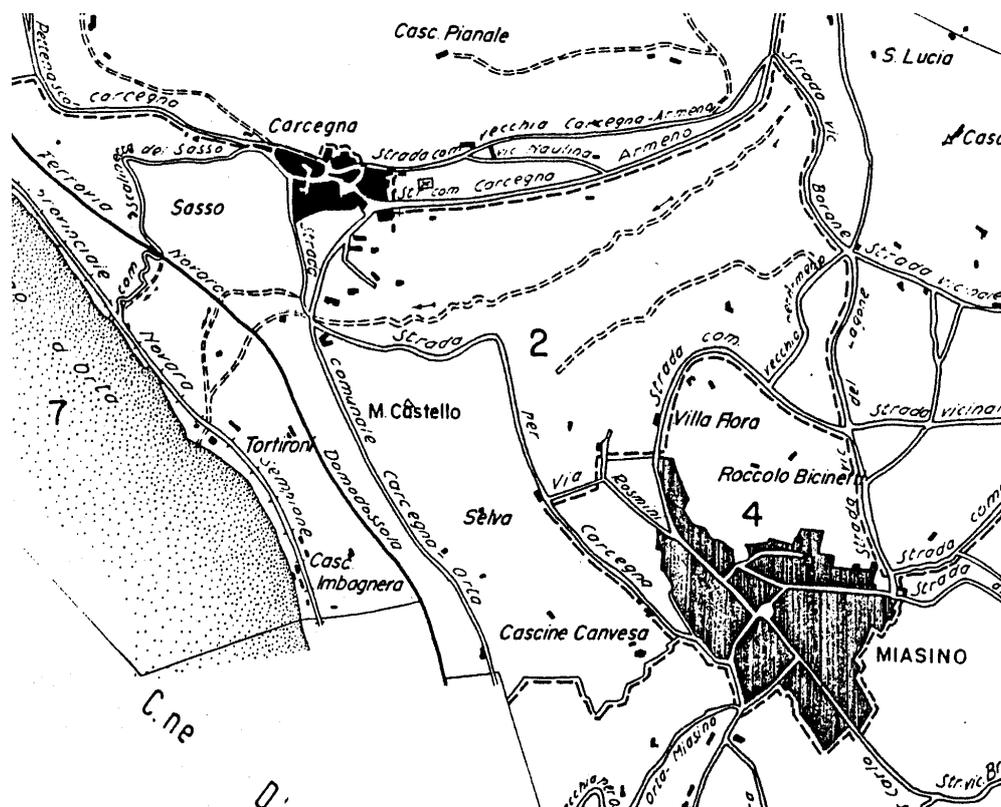
<sup>(2)</sup> Vedere le allegate tavole 5 e 7.

<sup>(3)</sup> Vedere le allegate tavole 5 e 8.

<sup>(4)</sup> Vedere le allegate tavole 5 e 6.

<sup>(5)</sup> Nel titolo di provenienza si fa riferimento a corso Milano 196, poi a corso Milano 169: la *statale del Sempione* è il proseguimento, poco fuori città, di corso Milano.

È luogo a vocazione turistica, ideale per passeggiate e per svolgere escursioni, assai frequentato anche da turisti stranieri -molti i cittadini svizzeri, olandesi e tedeschi che hanno acquistato ville nella zona-, una delle mete più ambite della riviera cusiana, dotata di numerose ville immerse nel verde.



Gravellona Toce sorge nella vasta piana alluvionale formatasi nei secoli alla confluenza del fiume Strona con il fiume Toce. Il territorio comunale è situato all'incrocio della strada internazionale del Sempione e della Statale Novara-Lago Maggiore ed è stato favorito e al tempo stesso condizionato nella storia e nello sviluppo dalla sua posizione geografica. Il territorio si trova al centro di linee di comunicazione importanti.



Il Comune ha mantenuto la sua connotazione di polo commerciale e industriale, esaltata dalla presenza del tratto terminale dell'autostrada Voltri-Sempione. Diffuse sono le industrie che operano nel settore della produzione di casalinghi e di minuteria meccanica.

**2.3. Le zone e i tessuti urbani.** A pochi minuti dall'abitato, a mezza costa, è disposta la frazione di *Carcegna*, che accoglie circa 200 abitanti dei 1000 dell'intero Comune. Questa frazione degrada da **Miasino** verso il lago (m 400 di altitudine) e gode di una buona posizione geografica, particolarmente soleggiata. Il fabbricato oggetto di stima è al centro dell'abitato, che si raccoglie attorno alla chiesa parrocchiale dedicata a San Pietro.

La piccola frazione ha conservato l'antica struttura caratteristica, costituita da strade strette e tortuose, edifici a destinazione abitativa in pietra elevati a due-tre piani fuori terra. Piazza canonico Nicolazzi è in posizione centrale. Scarsa è la disponibilità di negozi, uffici e parcheggi. La frazione deve essere percorsa a piedi.

L'immobile di **Gravellona Toce**, loc. *Cantonaccio*, è fuori dal concentrico, prospiciente la statale del Sempione a circa un paio di chilometri dal concentrico verso il Comune di Baveno, dal cui confine dista poche centinaia di metri.

Il tessuto urbano circostante è formato da edilizia mista artigianale-industriale e residenziale, costituita da una porosità rada di capannoni con annessi uffici, locali tecnici e abitazioni del custode, nonché da edifici abitativi elevati a due-tre piani fuori terra.

**2.4. Caratteristiche costruttive.** Il fabbricato sito a **Miasino**, fraz. *Carceгна*, ha murature esterne prevalentemente in pietra e in laterizio; quelle interne sono in laterizio intonacato a calce; la copertura è a falde di tegole piane su piccola e media orditura in legno.

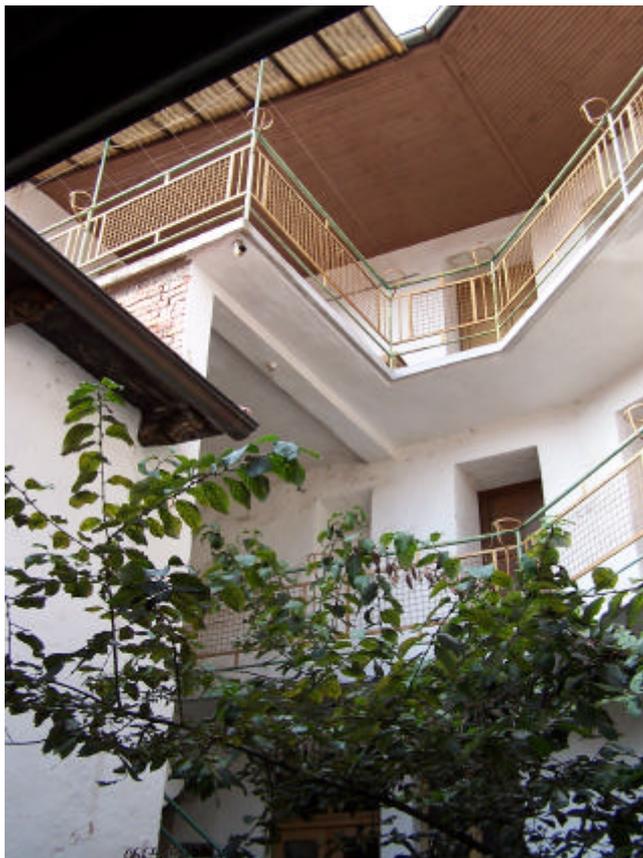
Le facciate sono in intonaco, i serramenti esterni sono in legno a due battenti con vetri semplici con ante di oscuramento pure in legno.

I pavimenti sono in parte in linoleum su tavoloni in legno, in parte semplicemente in tavoloni in legno. I piccoli servizi igienici sono esterni, attualmente inagibili.

Il fabbricato è in parte dotato di riscaldamento autonomo a legna, vi è impianto di acqua potabile municipale, di energia elettrica, di gas di città, di telefono (installabile); la fognatura è raccordata alla rete pubblica.

Non tutti i vani delle varie unità hanno buone aerazione ed illuminazione: ciò è dovuto al fatto che non è possibile intervenire sulle dimensioni delle aperture e quindi non paiono particolarmente agevoli interventi di modifica dimensionale delle aperture.





Per quanto riguarda, poi, il fabbricato a **Gravellona Toce**,  
loc. *Cantonaccio*, esso ha struttura in elevazione in c.a., so-  
lari a struttura mista in c.a. e laterizio, murature perimetra-  
li esterne in laterizio, mentre quelle interne sono in lateri-  
zio intonacato; la copertura è a tetto piano impermeabilizza-  
to.



Le facciate sono costituite da specchiature in intonaco per esterni, i balconi sono in stecche metalliche verticali, i serramenti esterni sono in legno a battenti con vetri semplici e avvolgibili <sup>(6)</sup> e in serrande metalliche con vetri retinati <sup>(7)</sup>.



Internamente i soffitti e le pareti sono intonacati, i servizi igienici sono parzialmente piastrellati e dispongono di apparecchi sanitari e rubinetteria normali, i pavimenti sono in ceramica <sup>(8)</sup> e in battuto di cemento <sup>(9)</sup>; i serramenti interni sono in legno a un battente senza sopra luce.

Il fabbricato è dotato di riscaldamento autonomo a gas in bombolone esterno e radiatori, vi è impianto di acqua potabile municipale, di energia elettrica, di gas in bombolone esterno, di telefono (installabile) e di citofono con apriporta automatico; la fognatura è raccordata alla rete pubblica.

**2.5.** *Apprezzeramenti e considerazioni generali.* Il fabbricato sito a **Miasino** fraz. Carcegna non è abitabile in quanto deve

---

<sup>(6)</sup> Unità al primo e al secondo piano.

<sup>(7)</sup> Magazzino-deposito al piano terreno e di cui alle allegate tavole 5 e 6.

<sup>(8)</sup> Unità al primo piano.

<sup>(9)</sup> Magazzino-deposito al piano terreno e di cui alle allegate tavole 5 e 6.

essere completamente ristrutturato con esecuzione di pavimenti, serramenti, ripassatura della copertura, esecuzione di impianti. La situazione da noi riscontrata durante il sopralluogo è quella di un fabbricato da più tempo disabitato, sorto attorno a una piccola corte centrale, con stretti ballatoi correnti lungo i lati, avente le facciate prive di elementi decorativi, denunciando una ascendenza rurale di questo edificio e, quindi, una destinazione agricola secondo certe logiche organizzative e insediative e, quindi, anche sotto questo profilo, occorrerà modificare sia la destinazione di alcuni vani, già sorti come fienile o immagazzinamento di derrate, sia alcuni percorsi interni conseguenti alla divisione fra più nuclei familiari indipendenti in modo da rendere più razionale l'uso del bene.

Il suo più probabile valore venale, pertanto, a nostro avviso deve essere riferito a un valore di *posizione* della non poca volumetria esistente.

Il fabbricato di **Gravellona Toce**, loc. *Cantonaccio*, poi, è un decoroso edificio senza onta né onore, semplice nelle sue linee essenziali, con materiali e tecniche costruttive correnti: è abitabile <sup>(10)</sup> e agibile <sup>(11)</sup>. Il taglio piccolo delle unità lo rende facilmente commerciabile.

**2.6. Titolarità. Situazione catastale. Coerenze. Servitù e vincoli.** L'immobile sito a **Miasino**, fraz. *Carcegna*, è pervenu-

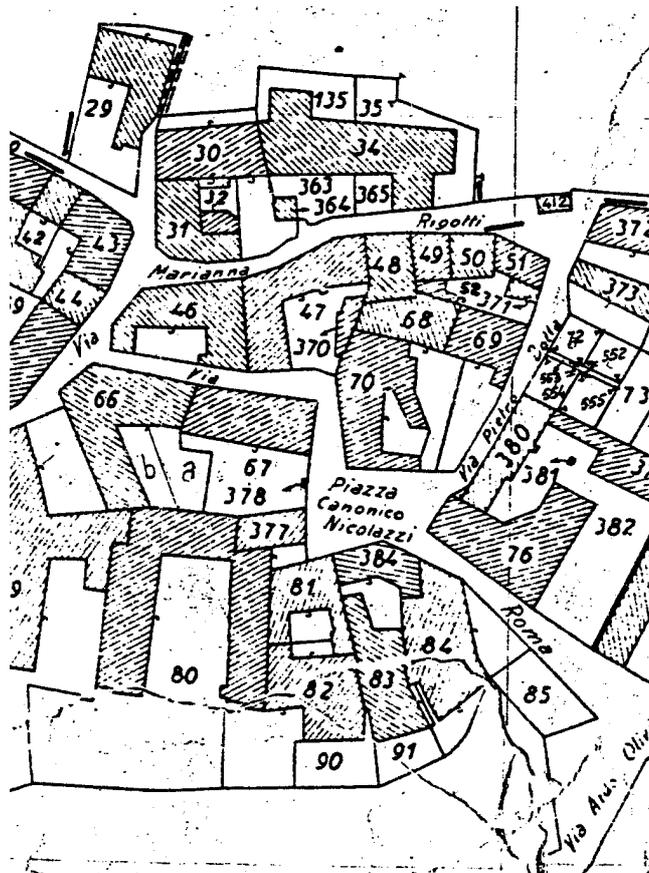
---

<sup>(10)</sup> Unità al primo e al secondo piano.

<sup>(11)</sup> Locale divisibile al piano terreno.

to alla *Serline Infissi Srl* con sede in Baveno in forza di atto di c.v. rog. not. dr. Giancarlo Bertoli del 26 febbraio 1997 rep. 15.101 rac. 97.781 reg. a Verbania il 4 marzo 1997 al n. 393.

Il bene è catastalmente individuato come *vecchio fabbricato eretto a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato con annessa dipendenza rustica e area di cortile*, insistente su area distinta a Ct fra le aree urbane, Foglio 2, mapp 83 di mq 110, mapp 90 di mq 68 e mapp 384 di mq 89; detti immobili risultano censiti al Nceu come segue: partita 1000195, Foglio 2, mappali 83 e 392.



Le coerenze a corpo sono le seguenti: piazza Canonico Nicolazzi, via Roma per un breve tratto e proprietà dei mappali 84,

91, 97, 82 e 81 del Foglio 2 del Nct.

Le porzioni dell'immobile sito a **Gravellona Toce**, loc. *Cantonaccio*, sono pervenute alla *Serline Infissi Srl* con sede in *Baveno* in forza di atto di c.v. rog. not. dr. Domenico Polito del 7 agosto 2001 rep. 138.626 rac. 14.753 reg. a Borgomanero l'8 agosto 2001 al n. 1411.

Sotto il profilo catastale dette porzioni di immobile sono individuate al Nceu Foglio 15, mapp 82:

*sub 2*, piano primo (2° f.t.), categoria A/10;

*sub 4*, piano secondo (3° f.t.), categoria A/10;

*sub 8*, piano terreno (1° f.t.), categoria C/2.

Seguendo l'ordine progressivo dei subalterni come sopra riportato, le coerenze sono le seguenti:

unità sita al piano primo (2° f.t.): corridoio comune a due lati; vano scala comune a due lati; area cortilizia a due lati; distacco verso strada vicinale del *Cantonaccio*; appartamento di cui al *sub 6* del mapp 82 dei sig.ri *Pironi Alessandro* e *Bruno Patrizia* o aventi causa;

unità sita al piano secondo (3° f.t.): corridoio comune a due lati; vano scala comune a due lati; area cortilizia a due lati; distacco verso strada vicinale del *Cantonaccio*; appartamento di cui al *sub 7* del mapp 82 dei sig.ri *Trimarchi Giovanni* e *Giroflé Patrizia* o aventi causa;

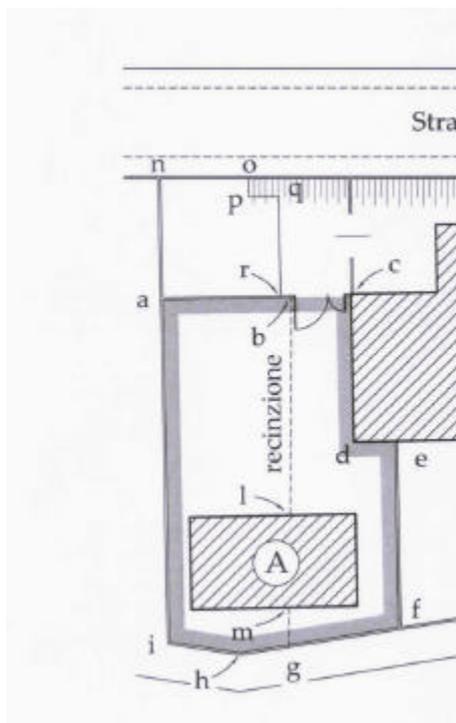
unità sita al piano terreno (1° f.t.): cantina di cui al sub 6 del mapp 82 dei sig.ri Pironi Alessandro e Bruno Patrizia o aventi causa; cantina di cui al sub 7 del mapp 82 dei sig.ri Trimarchi Giovanni e Giroflé Patrizia o aventi causa a due lati; area cortilizia in uso esclusivo e perenne alle contigue proprietà dei sig.ri Pironi Alessandro, Bruno Patrizia, Trimarchi Giovanni e Giroflé Patrizia o aventi causa; vano scala comune a tre lati; area cortilizia a due lati; distacco verso strada vicinale del Cantonaccio; area cortilizia in uso esclusivo e perenne alle contigue proprietà dei sig.ri Pironi Alessandro, Bruno Patrizia, Trimarchi Giovanni e Giroflé Patrizia o aventi causa.

Le coerenze delle suddette unità immobiliari sono state elencate a partire da nord e procedendo in senso orario.

Sono comprese nella titolarità di ciascuna di dette unità immobiliari le ragioni di comproprietà che alle stesse competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione, sono da ritenersi comuni.

La porzione delimitata dalle lettere a.r.q.p.o.n.a di cui al sottostante estratto di planimetria costituisce accesso comune; quella delimitata dalle lettere b.c.d.e.f.g.m.l.b costituisce area cortilizia assegnata in uso esclusivo e perenne alla *Serline Infissi Srl*; infine, quella delimitata dalle let-

tere a.r.b.l.m.g.h.i.a costituisce altra porzione di area cortilizia assegnata in uso esclusivo e perenne alle contigue proprietà dei sig.ri Pironi Alessandro, Bruno Patrizia, Trimarchi Giovanni e Giroflé Patrizia o aventi causa.



**2.7. Normativa urbanistica e regolarità edilizia.** Il Comune di Miasino appoggia le sue scelte urbanistiche su di un **Prgi** di interesse comunale approvato con Dpgr n. 57.27475 del 10 agosto 1983, su di un progetto preliminare di variante al **Prgi** approvato con Del. C.c. n. 13 del 19 gennaio 1989, nonché su di una variante al **Prgi** approvata con Dpgr n. 43-36501 dell'11 luglio 1994.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 47/1985, relativamente all'area scoperta non si configura la fattispecie prevista dal 1° co. dell'art. 18 della citata legge; ai sensi del 2° co. del detto art. 18 in merito alla destinazione urbanistica relativa alla predetta area scoperta, detta area è

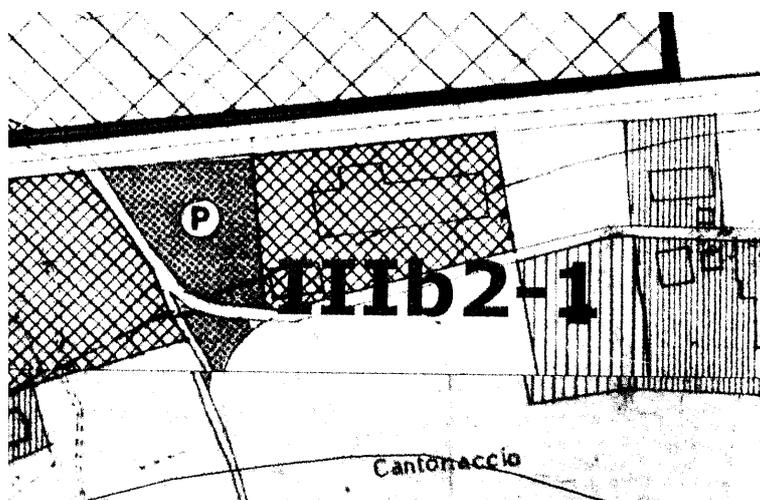
nistica relativa alla predetta area scoperta, detta area è classificata come *area di insediamento storico* nella quale sono consentiti *interventi di ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli*; non risulta trascritto nei *Registri immobiliari* alcun provvedimento Sindacale che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Per quanto riguarda, poi, l'edificio o sue parti, per ciò che concerne i provvedimenti autorizzativi e legittimanti l'edificazione dell'unità in esame, si deve dar atto della sua epoca costruttiva originaria certamente e largamente antecedente il 1967.

Il Comune di **Gravellona Toce**, poi, appoggia le proprie scelte urbanistiche sui seguenti strumenti urbanistici: **Prgc** approvato con Del. G.r. n. 147/9967 del 28 ottobre 1991; progetto definitivo della variante ai *Vincoli geologici ed idrogeologici* adottata il 15 dicembre 2003 con Del. C.c. n. 43 e nota della Regione Piemonte *Direzione 19* Pianificazione e Gestione Urbanistica del 10 giugno 2005 prot. 20032/19.09 Ppu; modifiche al **Prgc** ai sensi dell'art. 17 della Legge Regione Piemonte n. 56/1977; una serie di varianti parziali del **Prgc** la cui elencazione qui si omette.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 47/1985, relativamente all'area scoperta non si configura la fattispecie prevista dal 1° co. dell'art. 18 della citata legge; ai sensi del 2° co. del detto art. 18 in merito alla destinazione urbanistica relativa alla predetta area scoperta, detta area è

nistica relativa alla predetta area scoperta, detta area è classificata come *area ricadente in zona Pec* con destinazione urbanistica *aree per nuovi impianti produttivi* art. 3.3.3 delle Nta; vincolo idrogeologico in salvaguardia: classe III b2-1 di cui all'art. 4.1.8 delle Nta; vincolo idrogeologico vigente: V3-vincolo di edificabilità condizionata di cui all'art. 4.1.4 delle Nta; vincolo ambientale: D.Lgs. n. 42/2004.



Per quanto concerne, poi, le parti di edificio oggetto della presente relazione, sotto il profilo dei provvedimenti autorizzativi e legittimanti l'edificazione delle porzioni in esame, anche nella presente fattispecie si deve dar atto della loro epoca costruttiva originaria anche in questo caso certamente antecedente il 1967.

**2.8. Lo stato locativo.** Al momento dei nostri sopralluoghi lo stato locativo era il seguente:

fabbricato da ristrutturare a **Miasino**, fraz. Carce-  
gna, piazza Canonico Nicolazzi 1: libero;

per le unità a **Gravellona Toce** seguiremo l'ordine progressivo dei subalterni come riportato al par. 2.6 e pertanto si ha:

unità di cui al *sub 2*, piano primo (2° f.t.): vi è una *concessione del diritto di opzione alla locazione commerciale* del 23 luglio 2001 con allegato *contratto di locazione commerciale* in pari data 23 luglio 2001 a favore della *Vigilanza Metronotte Srl* di Paruzzaro con durata della locazione fino al 31 dicembre 2007;

unità di cui al *sub 4*, piano secondo (3° f.t.): l'unità al momento del nostro accesso era occupata dalla famiglia di un certo sig. Davide, già dipendente della *Serline Infissi Srl*, a quanto risulta senza contratto di locazione;

unità di cui al *sub 8*, piano terreno (1° f.t.): questa unità al momento del nostro accesso era libera.

### **3. La consistenza. Il valore. Conclusioni.**

**3.1. Gli indici metrici. La consistenza dei singoli lotti.** Essendo questa relazione di stima finalizzata, come sembra logico supporre, alla vendita dei beni immobili che costituiscono il patrimonio della *Serline Infissi Srl*, allo scrivente sembra che i beni in merito ai quali ci siamo fin qui soffermati debbano essere alienati in quattro lotti e, a tal fine, occorre individuare la consistenza di ciascuno di essi.

La consistenza dei lotti verrà determinata considerando la superficie coperta. La superficie dei terrazzi e delle balconate di pertinenza, ove sussistenti, verrà misurata al netto del parapetto di ferro e considerando il 30 per cento della sua superficie reale. Premesso ciò, ai fini valorizzativi si hanno le sotto riportate consistenze, e precisamente:

fabbricato da ristrutturare a **Miasino**, fraz. Carce-  
gna, piazza Canonico Nicolazzi 1:

porzione destinata a deposito-cantina al piano seminterrato verso valle di cui alla nostra tav. 1: questa porzione verrà calcolata a superficie netta, perché gli spessori dei muri entroterra possono alterare i rapporti razionali, e pesati con il coefficiente riduttivo di 1/4, cioè calcolando questa porzione al 25 per cento della sua superficie reale e, quindi, si ha  
mq 51 x 25 per cento = in c.t.

mq 13

piano terreno (1° f.t.) di cui alla nostra tav. 2: in considerazione dell'accessorietà di alcuni vani, peraltro angusti, la superficie netta verrà calcolata all'80 per cento della sua superficie reale e, quindi, si ha  
mq 119 x 80 per cento = in c.t.

mq 95

piano primo-sottotetto (2° f.t.) di cui alla nostra tav. 3: in considerazione dell'acces-

sorietà di alcuni vani, peraltro angusti, e della destinazione di una porzione a sottotetto-ex fienile, anche in questo caso la superficie netta verrà calcolata all'80 per cento della sua superficie reale e, quindi, si ha mq 115 x 80 per cento = in c.t.

mq 92

piano secondo (3° f.t.) di cui alla nostra tav. 4:

mq 44

**mq 244**

per le unità a **Gravellona Toce**, loc. *Cantonaccio*, seguiremo l'ordine progressivo dei subalterni come riportato al par. 2.6, e precisamente:

unità di cui al *sub 2*, piano primo (2° f.t.), meglio individuata con la sigla **A<sub>2</sub>** nella pianta del relativo piano di cui alla nostra tav. 7 in c.t.

**mq 73**

unità di cui al *sub 4*, piano secondo (3° f.t.), meglio individuata con la sigla **A<sub>3</sub>** nella pianta del relativo piano di cui alla nostra tav. 8 in c.t.

**mq 73**

unità di cui al *sub 8*, piano terreno (1° f.t.), meglio individuata con la sigla **A<sub>1</sub>** nella pianta del relativo piano di cui alla nostra tav. 6 in c.t.

**mq 162**

**3.2.** *Il criterio di stima. Scelte propedeutiche alla stima.* Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In merito al criterio di stima che verrà adottato per determinare il valore come sopra definito si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Pertanto i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto. La fornitura di dati di mercato rilevanti è decisiva ai fini della qualità del risultato. Così i prezzi corrisposti vengono posti in relazione con i fattori che influenzano il valore dell'immobile, ad esempio lo stato locativo e gli indici metrici.

Per la determinazione del valore sono state assunte informazioni sia da un professionista del luogo (geom. Guido Buzio) sia da consulenze d'ufficio effettuate non da noi per conto del Tribunale di Verbania nelle esecuzioni immobiliari n. 30/1999, n. 25/2003, n. 56/2003 e n. 81/2003 inerenti appartamenti e ufficio a Gravellona Toce -via Pedolazzi 209-, a Colazza -via Nazionale 16- ed infine a Nebbiuno -via Vittorio Veneto 2-.

Dalle informazioni assunte, in considerazione della tipologia abitativa in piccole costruzioni ubicate in zona esterna al centro urbano principale ed in decorose condizioni manutentive e conservative nonché d'epoca recente, si sono individuati dati variabili da un minimo di €uro/mq 950,00 ad un massimo di €uro/mq 1150,00 per gli appartamenti siti a Gravellona Toce e da un minimo di €uro/mq 500,00 ad un massimo di €uro/mq 600,00 per il magazzino-deposito sito a Gravellona Toce. Il fabbricato sito a Carcegna, poi, costituisce un caso un po' particolare, per il quale, come abbiamo detto, il suo più probabile valore venale a nostro avviso deve essere riferito a un valore di posizione della non poca volumetria esistente in previsione di una sfruttabilità del bene <sup>(12)</sup>, cioè a quegli elementi influenti ai fini della determinazione del valore, ma scarsamente influenti sotto il profilo della vetustà e dell'obsolescenza tecnico-funzionale; l'attenzione, in sostanza, deve es-

---

(12) Come peraltro si era già tentato di fare, ma senza portare a compimento il progetto.

sere posta sullo sfruttamento edificatorio, che rappresenta l'intensità in base alla quale è stata utilizzata la superficie urbanizzata ottenuta considerando il volume edificato e la superficie del lotto; in considerazione di detti elementi a nostro avviso riteniamo che non sia distante dalla realtà attestarsi su un valore unitario indicativo sull'ordine di €uro/mq 500,00.

**3.3. Il valore dei beni.** Sulla scorta di quanto sopra, per gli oggetti architettonici trattati, sia per giacenza geografica che per posizionamento specifico nell'ambito di ciascuno dei due territori comunali, si è scelto di tenere a riferimento di base i valori medi sopra riportati, e pertanto in risposta al quesito formulato tendente ad accertare a oggi il più probabile valore degli immobili ancora di proprietà della *Serline Infissi Srl*, sulla scorta di quanto fin qui detto ed in relazione allo scopo della presente stima, si perviene ai seguenti più probabili valori:

- **Lotto I:** fabbricato da ristrutturare a **Miasino**,  
fraz. *Carcegna*, piazza Canonico Nicolazzi 1: mq 244 x  
€uro/mq 492,00 = in c.t.

**€uro 120.000,00**

- **Lotto II:** appartamento al piano primo (2° f.t.) a **Gravellona Toce**, loc. *Cantonaccio*, accesso da servitù di passaggio dipartentesi dalla strada statale n. 33 *del Sempione* tra i civici numeri 190 e 190 a: mq 73 x

€uro/mq 1096,00 = in c.t.

**€uro 80.000,00**

• **Lotto III:** appartamento al secondo piano (3° f.t.)  
a **Gravellona Toce**, loc. *Cantonaccio*, accesso da servitù di passaggio dipartentesi dalla strada statale n. 33 *del Sempione* tra i civici numeri 190 e 190 a: mq 73 x €uro/mq 960,00 <sup>(13)</sup> = in c.t.

**€uro 70.000,00**

• **Lotto IV:** magazzino-deposito al piano terreno (1° f.t.) a **Gravellona Toce**, loc. *Cantonaccio*, accesso da servitù di passaggio dipartentesi dalla strada statale n. 33 *del Sempione* tra i civici numeri 190 e 190 a: mq 162 x €uro/mq 525,00 = in c.t.

**€uro 85.000,00**

**3.4. Formalità conclusive.** La presente relazione si consegna in un originale per l'Ufficio.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che fossero ritenuti eventualmente necessari.

Milano, 30 dicembre 2005.

---

(13) È stato assunto un valore unitario inferiore rispetto a quello assunto per il lotto precedente in quanto le finiture di questa unità sono un po' meno belle di quelle dell'altro lotto.