

Tribunale di Varese

SEZIONE FALLIMENTARE - N° Gen. Rep. 23/2023

Fallimento ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

(C.F. 00195590120)
VIA MONTE GRAPPA 58 - CARNAGO

Giudice Delegato: **Dott.ssa Ida CARNEVALE**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Paola GIUDICI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE – Fabbricati industriali con Uffici e aree cortilizie
Via Monte Grappa n.58 / Via Mambretti – Carnago (VA)**

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 02.45409282

Immobile in Comune di Carnago (VA)
Via Monte Grappa n.58 / Via Mambretti

Fabbricati industriali

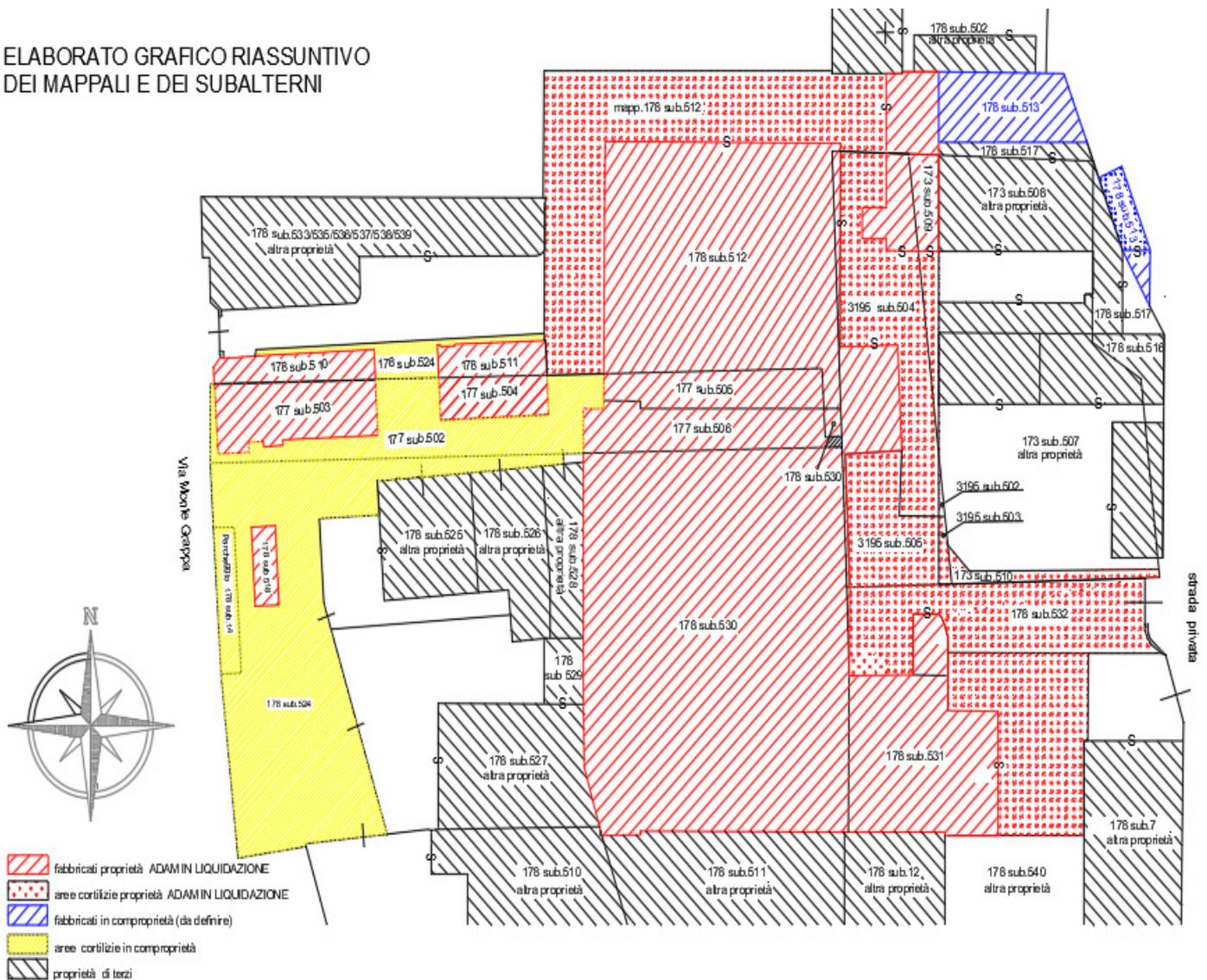
Il complesso industriale, posto per la maggior superficie in Comune di Carnago e per una minima parte in Comune di Caronno Varesino, con accesso dal n. 58 di via Monte Grappa di Carnago, è formato da vari corpi di fabbrica distinti in più reparti dove si svolgevano le lavorazioni e precisamente: depositi/magazzini, reparto nuova calandra, tettoie, due palazzine uffici (composte da piano terra, primo e interrato), l'una con fronte verso via Monte Grappa e l'altra in posizione interna, capannone ex calandre, centrale termica, capannoni stampa rotocalco, area pertinenziale, il tutto identificato nei registri catastali come segue:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento
F	Enfiteusi livellaria per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1	CA/4	3195	503	Cat.F/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 – T-1	CA/4	178	510	Cat.D/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 – T-1	CA/4	178	511	Cat.D/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 – T-1	CA/4	178	512	Cat.D/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T	CA/4	178	513	Cat.D/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. SNC Piano T	CA/4	6622		Cat.F/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. SNC Piano T	CA/4	6623		Cat.F/1
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T	CA/4	173	509	Cat.D/1
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1	CA/4	173	510	Cat.F/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T	CA/4	178	518	Cat.D/1
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 – T-1	CA/4	177	503	Cat.D/1
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 – T-1	CA/4	177	504	Cat.D/1
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. SNC Piano T	CA/4	177	505	Cat.D/1
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T-S1	CA/4	177	506	Cat.D/1
F	Enfiteusi livellaria per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 – T-1	CA/4	3195	504	Cat.D/1
F	Enfiteusi livellaria per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1	CA/4	3195	505	Cat.F/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T-S1	CA/4	178	530	Cat.D/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T-S1	CA/4	178	531	Cat.D/1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T-S1	CA/4	178	532	Cat.D/8

T	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) Sez: A	9	6371	SEMINATIVO
T	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) Sez: A	9	6372	SEMINATIVO
T	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) Sez: A	9	6374	SEMINATIVO
T	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) Sez: A	9	6625	SEMINATIVO
T	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) Sez: A	9	6626	SEMINATIVO
T	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) Sez: A	9	6628	SEMINATIVO
T	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) Sez: A	9	6630	SEMINATIVO
T	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) Sez: A	9	6631	SEMINATIVO

Per una sommaria individuazione del compendio immobiliare viene di seguito allegato un elaborato grafico con indicazione degli immobili ed i relativi mappali e subalterni.

ELABORATO GRAFICO RIASSUNTIVO
DEI MAPPALI E DEI SUBALTERNI



Si segnala che, relativamente all'individuazione catastale, alcune porzioni immobiliari, (a solo titolo d'esempio i fabbricati uffici), pur costituendo un unico corpo di fabbrica, sono stati accatastati con più schede e pertanto con più subalterni e mappali e relativo cambio di proprietà. Per l'individuazione catastale degli stessi si procede con l'identificazione per edifici.

L'individuazione dei lotti ha tenuto conto delle complesse caratteristiche del compendio immobiliare con riferimento agli ingressi, l'accesso alle rispettive porzioni immobiliari, la logistica interna, etc

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

BENE COMUNE AI LOTTI 1 e 2

IMMOBILE A – cabina ENEL (comune ai LOTTI 1 e 2)

Identificata al catasto Fabbricati del Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	178	518			D/1				Euro 180,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 2974.1/2017) del 08/02/2017 Pratica n. VA0014493 in atti dal 08/02/2017

Intestazione: **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)

Diritto di: **Proprieta' per 1/1**

Confini da nord ed in senso orario: bene comune non censibile al mappale 178 sub. 524

LOTTO 1

IMMOBILE B1 – Blocco uffici (edificio di sinistra rispetto alla mappa di cui sopra)

Identificato al catasto Fabbricati - Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	177	503			D/1				Euro 3.892,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 - T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 41916.1/2017) del 20/12/2017 Pratica n. VA0162101 in atti dal 20/12/2017

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)

Diritto di: **Enfiteusi 3/3 livellaria**

- **PIOTTI Antonella**, nata a MILANO il 11/01/1959 PTTNNL59A51F205B

Diritto di: Diritto del concedente 1/3

- **PIOTTI Francesca** nata a MILANO il 28/05/1962 PTTFNC62E68F205H
Diritto di: Diritto del concedente 1/3
- **PIOTTI Maria** nata a GALLARATE il 12/08/1927 PTTMRA27M52D869P
Diritto di: Diritto del concedente 1/3

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	178	510			D/1				Euro 1.840,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 - T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 25847.1/2010) del 22/11/2010 Pratica n. VA0346706 in atti dal 22/11/2010

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Proprieta' per 1/1**

Confini dell'intero da nord ed in senso orario: B.C.N.C. mappale 178/514; B.C.N.C. mappale 177/502; Via Monte Grappa

IMMOBILE B2 – Blocco uffici (edificio di destra rispetto alla mappa di cui sopra)Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	177	504			D/1				Euro 1.444,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 - T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 41916.1/2017) del 20/12/2017 Pratica n. VA0162101 in atti dal 20/12/2017

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Enfiteusi 3/3 livellaria**
- **PIOTTI Antonella** nata a MILANO il 11/01/1959 PTTNNL59A51F205B
Diritto di: Diritto del concedente 1/3
- **PIOTTI Francesca** nata a MILANO il 28/05/1962 PTTFNC62E68F205H
Diritto di: Diritto del concedente 1/3
- **PIOTTI Maria** nata a GALLARATE il 12/08/1927 PTTMRA27M52D869P
Diritto di: Diritto del concedente 1/3

Identificato al catasto Fabbricati comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da

CA	4	178	511								Euro 1.212,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 - T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 25847.1/2010) del 22/11/2010 Pratica n. VA0346706 in atti dal 22/11/2010
----	---	-----	-----	--	--	--	--	--	--	--	------------------	---

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Proprieta' per 1/1**

Confini dell'intero, da nord ed in senso orario: B.C.N.C. mappale 178/514; mappale 178/512; B.C.N.C. mappale 177/502

LOTTO 2

IMMOBILE C – Edificio industriale di vecchia edificazione con pertinenze

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	
CA	4	178	530			D/1				Euro 22.696,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T-S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del (n. 3550.1/2019) 14/01/2019 Pratica n. VA0006401 in atti dal 14/01/2019	
CA	4	178	531			D/1				Euro 5.253,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T-S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del (n. 3550.1/2019) 14/01/2019 Pratica n. VA0006401 in atti dal 14/01/2019	
CA	4	178	532			D/1				Euro 791,36	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T-S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del (n. 3551.1/2019) 14/01/2019 Pratica n. VA0006402 in atti dal 14/01/2019	

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Proprieta' per 1/1**

Identificato al catasto Fabbricati Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	

CA	4	177	506							Euro 2.498,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T-S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 10197.1/2018) del 20/03/2018 Pratica n. VA0025051 in atti dal 20/03/2018
CA	4	3195	505						265 mq		VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 146261.1/2011) del 15/06/2011 Pratica n. VA0306710 in atti dal 15/06/2011
CA	4	173	510						63 mq		VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 146261.1/2011) del 15/06/2011 Pratica n. VA0306710 in atti dal 15/06/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Enfiteusi 3/3 livellaria**
- **PIOTTI Antonella** nata a MILANO il 11/01/1959 PTTNNL59A51F205B
Diritto di: Diritto del concedente 1/3
- **PIOTTI Francesca** nata a MILANO il 28/05/1962 PTTFNC62E68F205H
Diritto di: Diritto del concedente 1/3
- **PIOTTI Maria** nata a GALLARATE il 12/08/1927 PTTMRA27M52D869P
Diritto di: Diritto del concedente 1/3

Identificato al catasto Fabbricati comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	3195	503			F/1		18 mq			VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 DIVISIONE (n. 32327.1/2009) del 09/07/2009 Pratica n. VA0220884 in atti dal 09/07/2009

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: Enfiteusi 1/1 livellaria
- **BAZZI ANNA, SOMMARUGA ACHILLE, BIANCHI CECILIA, BIANCHI GIUSEPPINA CARABELLI MARIA** (C.F. 00000000018)
Diritto del concedente 1/1

IMMOBILE D – Edificio industriale di recente edificazione con pertinenzeIdentificato al catasto Fabbricati comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	178	512			D/1				Euro 9.688,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 25847.1/2010) del 22/11/2010 Pratica n. VA0346706 in atti dal 22/11/2010

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Proprieta' per 1/1**

Identificato al catasto Fabbricati comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	177	505			D/1				Euro 1.631,29	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2018 Pratica n. VA0032048 in atti dal 20/03/2018 Istanza prot. n.VA0025051 del 2018. (n. 10197.1/2018)
CA	4	173	509			D/1				Euro 234,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 3564.1/2012) del 13/01/2012 Pratica n. VA0010028 in atti dal 13/01/2012

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Enfiteusi 3/3 livellaria**
- **PIOTTI Antonella** nata a MILANO il 11/01/1959 PTTNNL59A51F205B
Diritto di: Diritto del concedente 1/3
- **PIOTTI Francesca** nata a MILANO il 28/05/1962 PTTFNC62E68F205H
Diritto di: Diritto del concedente 1/3
- **PIOTTI Maria** nata a GALLARATE il 12/08/1927 PTTMRA27M52D869P
Diritto di: Diritto del concedente 1/3

Identificato al catasto Fabbricati comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	3195	504			D/1				Euro 1.428,20	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 2914.1/2019) del 11/01/2019 Pratica n. VA0005426 in atti dal 11/01/2019

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: Enfiteusi 1/1 livellaria
- **BAZZI ANNA, SOMMARUGA ACHILLE, BIANCHI CECILIA, BIANCHI GIUSEPPINA CARABELLI MARIA** (C.F. 00000000018)
Diritto del concedente 1/1

IMMOBILI F – strada di accesso (Via Mambretti)Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	6622				F/1		460 mq			VIA MONTE GRAPPA n. SNC Piano T (ALTRE) del 23/12/2010 Pratica n. VA0394066 in atti dal 23/12/2010 FORMAZ. AREA URB. X STRALCIO DA E.U (n. 4278.1/2010)

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Proprieta' per 1/1**

Identificato al catasto Terreni del Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
						ha are ca			Domini-cale	Agrario	
9	6625		-	SEMINATIVO	03	01	00		Euro 0,46	Euro 0,49	FRAZIONAMENTO del 22/11/2010 Pratica n. VA0344264 in atti dal 22/11/2010 presentato il 19/11/2010 (n. 344264.1/2010)
9	6628		-	SEMINATIVO	03	00	69		Euro 0,32	Euro 0,34	FRAZIONAMENTO del 22/11/2010 Pratica n. VA0344264 in atti dal 22/11/2010 presentato il 19/11/2010 (n. 344264.1/2010)
9	6630		-	SEMINATIVO	03	02	78		Euro 1,29	Euro 1,36	FRAZIONAMENTO del 22/11/2010 Pratica n. VA0344264 in atti dal 22/11/2010 presentato il 19/11/2010 (n. 344264.1/2010)
9	6631		-	SEMINATIVO	03	00	98		Euro 0,46	Euro 0,48	FRAZIONAMENTO del 22/11/2010 Pratica n. VA0344264 in atti dal 22/11/2010 presentato il 19/11/2010 (n. 344264.1/2010)
9	6371		-	SEMINATIVO	03	01	75		Euro 0,81	Euro 0,86	FRAZIONAMENTO del 03/04/2007 Pratica n. VA0123086 in atti dal 03/04/2007 (n. 123086.1/2007)

9	6372	-	SEMINATIVO	03	04	90	Euro 2,28	Euro 2,40	FRAZIONAMENTO del 03/04/2007 Pratica n. VA0123086 in atti dal 03/04/2007 (n. 123086.1/2007)
9	6374	-	SEMINATIVO	03	05	00	Euro 2,32	Euro 2,45	FRAZIONAMENTO del 03/04/2007 Pratica n. VA0123086 in atti dal 03/04/2007 (n. 123086.1/2007)

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Proprietà per 1/1**

LOTTO 3**IMMOBILE E – tettoia a deposito (con possibilità di futuro accesso esterno all'immobile)**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	178	513			D/1				Euro 858,00	VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 25847.1/2010) del 22/11/2010 Pratica n. VA0346706 in atti dal 22/11/2010

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Proprietà per 1/1**

IMMOBILI F – strada di accesso (Via Mambretti)Identificato al catasto Fabbricati comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
CA	4	6623				F/1		180 mq			VIA MONTE GRAPPA n. SNC Piano T ALTRE) del 23/12/2010 Pratica n. VA0394088 in atti dal 23/12/2010 FORMAZ. AREA URB. X STRALCIO DA E.U (n. 4279.1/2010)

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Identificato al catasto Terreni del Comune di CARNAGO:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
					ha are ca				Domini-cale	Agrario	
9	6626		-	SEMINATIVO	03	02	20		Euro 1,02	Euro 1,08	FRAZIONAMENTO del 22/11/2010 Pratica n. VA0344264 in atti dal 22/11/2010 presentato il 19/11/2010 (n. 344264.1/2010)

Intestazione:

- **ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in CARNAGO (VA) (C.F. 00195590120)
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Regolarità Catastale:

I mappali 177, 173 e 3195 comprendono nella loro intestazione i nomi di Concedenti ed Adam spa è titolare del diritto di livello; in tale situazione il Catasto dei Fabbricati impone formazione di unità immobiliari distinte a secondo della titolarità del mappale indipendentemente dalla reale consistenza degli immobili, così che ad esempio, per quanto qui in esame, le palazzine uffici figurano divise in due porzioni con frazionamento nel punto nel quale corre il confine tra i mappali così da figurare accatastati con due diverse intestazioni.

2 DESCRIZIONE GENERALE e DEI LOTTI:**DESCRIZIONE GENERALE**

Il compendio che ospita gli immobili oggetto di valutazione è posto a breve distanza dal centro di Carnago e vi si accede da via Monte Grappa, strada che collega Carnago con Caronno Varesino, oltre che da strada privata indicato da Google come Via Mambretti. Il complesso, prettamente industriale, è interamente perimetrato, risultando, di fatto, un comparto industriale.

Sono presenti n.2 accessi carrai e pedonali protetti da cancello:

- Accesso da Via Monte Grappa al civico 56 (accesso A)

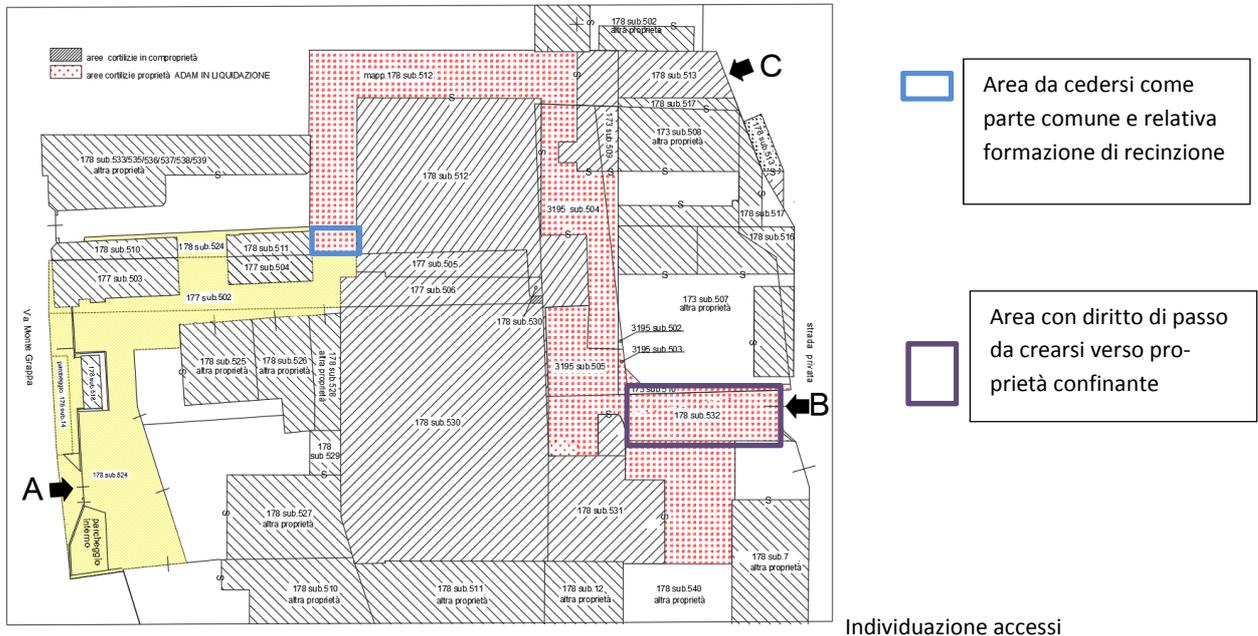


- Accesso da Via Mambretti (accesso B)



Entrambi gli accessi, ed in particolare quello da Via Mambretti, permettono la manovra di mezzi pesanti. Si precisa che relativamente agli accessi, gli stessi saranno usufruibili solo dai LOTTI 1 e 2 in quanto l'acquirente del LOTTO 3 dovrà realizzare accesso indipendente al predetto LOTTO direttamente dalla Via Mambretti (accesso C).

Di seguito, per una miglior lettura, si riporta tavola grafica con individuazione degli accessi.



Individuazione accessi

Si precisa altresì che l'accesso dalla Via Monte Grappa al civico 56 (accesso A), avviene tramite cancello carraio e pedonale che immette in uno spazio comune non solo ai lotti oggetto di vendita ma anche agli ulteriori immobili presenti nel comparto (area in colore giallo).

Tale area è catastalmente un bene comune identificata come segue:

- Foglio CA/4 - particella 178 - sub. 524
- Foglio CA/4 - particella 177 - sub. 502
- Foglio CA/4 - particella 178 - sub. 14 (parcheggi pubblici posti fuori dalla recinzione)

L'accesso da Via Mambretti (accesso B) avviene, in parte, su strada di proprietà della società in Liquidazione, attualmente non completamente asfaltata. Anche qui è presente un cancello carraio.

Si precisa che le aree interne di manovra dei mezzi pesanti, aree cortilizie, sono di proprietà del "Lotto 2" e sono identificate con il colore rosso nell'elaborato grafico sopra riportato.

Saranno necessari frazionamenti delle aree al fine di creare:

- area comune ai due lotti ed evitare interferenze di vedute/affacci, frazionando l'area cortilizia al foglio CA/4 - particella 178 - sub. 512. (area individuata con perimetro blu)
- area comune con diritto di passo in favore della proprietà confinante al foglio CA/4 - particella 173 - sub. 507 mediante frazionamento dell'area cortilizia al foglio CA/4 - particella 178 - sub. 532 e particella 173 - sub. 510. (area individuata con perimetro viola)

Relativamente alla cabina ENEL, identificata al foglio CA/4 - particella 178 - sub. 518, è posta all'interno del perimetro recintato ed è accessibile sia dalle parti comuni dell'intero complesso sia dalla strada.

La stessa, essendo destinata all'intero comparto ed attualmente di proprietà della società in Liquidazione secondo le visure catastali, è stata assegnata ai lotti 1 e 2 in comproprietà.

Non si esclude che successivamente all'acquisto dei Lotti la cabina Enel debba essere trasferita/ceduta al gestore della cabina stessa, a spese e cura dei lottizzanti.

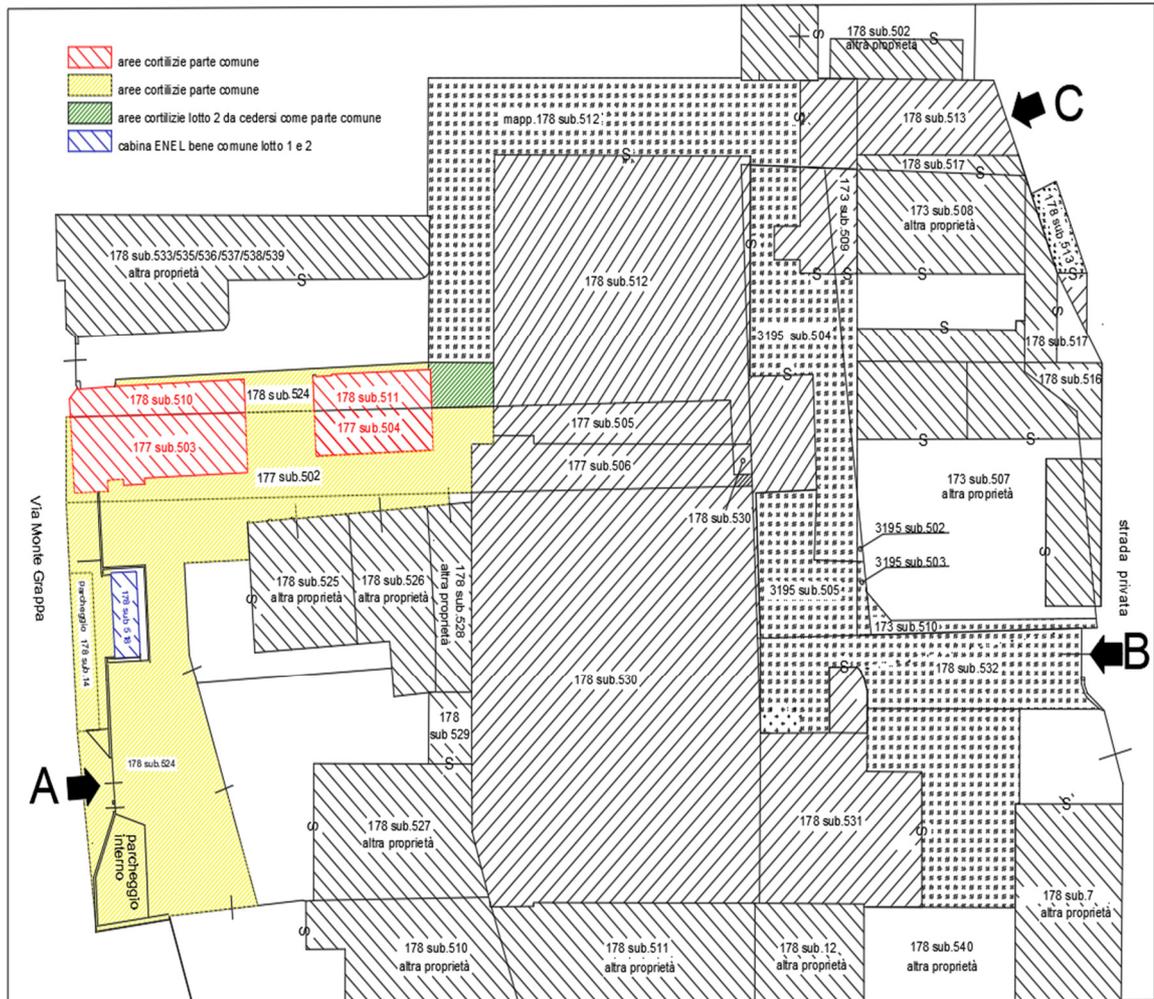
DEFINIZIONE INGRESSI E PROPRIETA' ESCLUSIVE DEI LOTTI

Come precedentemente indicato il compendio dispone di vari ingressi. A seguito di vendita a lotti dell'intero compendio si definiscono, di seguito, accessi e pertinenze dei singoli lotti:

LOTTO 1:

Accesso esclusivo da Via Monte Grappa al civico 56 (accesso A) tramite cancello carraio. Si precisa che l'area cortilizia circostante agli edifici e l'area a parcheggio antistante sono beni comuni a più immobili ed e sono identificati, con colorazione gialla, come di seguito riportato:

- Foglio CA/4 - particella 178 - sub. 524
- Foglio CA/4 - particella 177 - sub. 502
- Foglio CA/4 - particella 178 - sub. 14 (parcheggi pubblici posti fuori dalla recinzione)

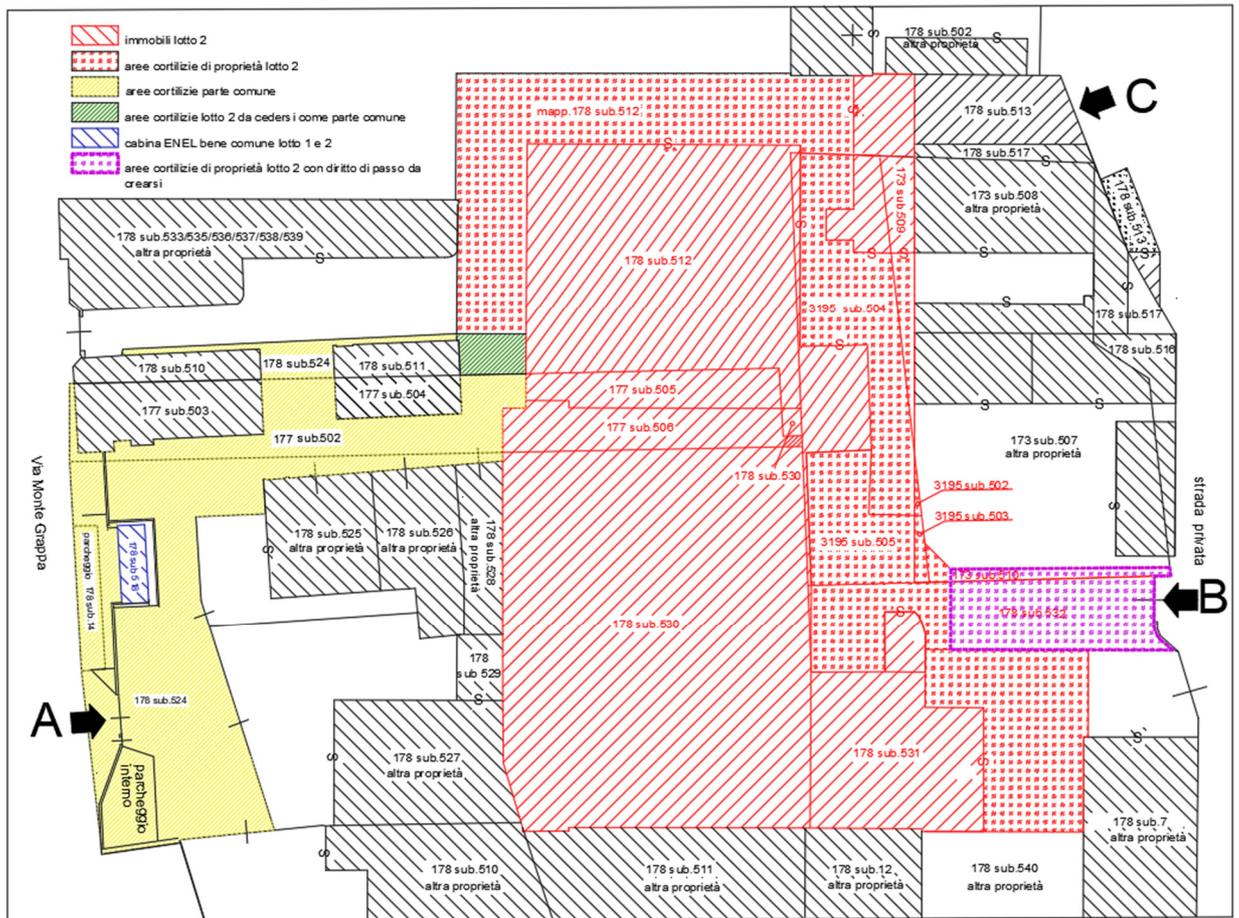
**LOTTO 2:**

L'accesso al lotto 2 avviene sia da Via Monte Grappa al civico 56 (accesso A) tramite cancello carraio che da Via Mambretti tramite strada privata di accesso i cui terreni sono parzialmente di proprietà (accesso B).

Si segnala che il futuro acquirente dovrà, a propria cura e spese, frazionare l'area cortilizia al mappale 178 sub. 512 per la porzione antistante l'immobile, ad uffici, identificato al mappale 178 sub. 511 al fine di cederlo come bene comune a tutti i subalterni prospicienti ed in particolare al lotto 1 (area identificata con colore verde nella planimetria sotto riportata).

Sempre il futuro acquirente dovrà, a propria cura e spese, trascrivere diritto di passo su parte dell'area cortilizia identificato al mappale 178 sub. 532 e mappale 173 sub. 510 al fine di permettere l'accesso

all'immobile di proprietà di terzi identificato al mappale 173 sub. 507 (area identificata con colore viola nella planimetria sotto riportata).



LOTTO 3:

L'accesso al lotto 3 avviene esclusivamente da Via Mambretti tramite strada privata di accesso i cui terreni sono parzialmente di proprietà del Lotto 2 (accesso C).
 Il futuro acquirente, a propria cura e spesa, dovrà realizzare nuovo varco d'accesso all'immobile tramite opere di demolizione della muratura perimetrale (già predisposta per tale intervento).



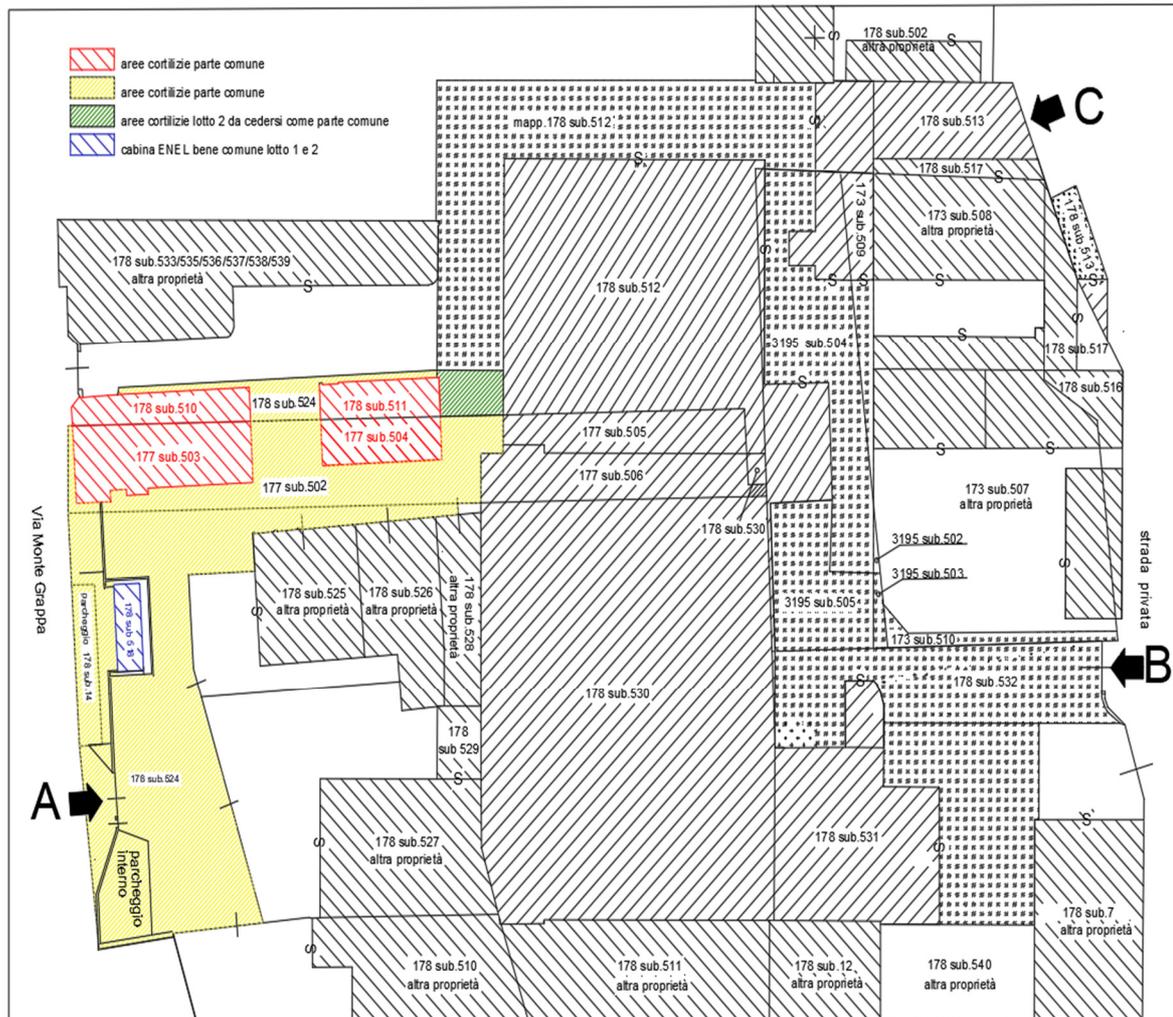
Lo stato di conservazione è modesto e si segnalano evidenti infiltrazioni dal tetto da tempo privo di manutenzione.

Non è stato possibile verificare la presenza di materiali nocivi (a titolo di esempio eternit) negli impianti e nelle murature. L'eventuale bonifica e smaltimento saranno a carico del futuro acquirente

L'impiantistica presente non è stata verificata dallo scrivente. Risulta comunque obsoleta e necessità di completa sostituzione anche in mancanza di certificazioni.

L'accesso ai beni avverrà solo dall'accesso identificato con la lettera A nella tavola grafica a seguire tramite aree comuni identificate al Foglio CA/4 - particella 178 - sub. 524 e al Foglio CA/4 - particella 177 - sub. 502

Per una migliore lettura degli immobili facenti parte del lotto si riporta elaborato grafico identificativo.



LOTTO 2:

Composto da vari fabbricati industriali destinati originariamente alla produzione dove trovavano ampio spazio gli impianti e i macchinari necessari per lo svolgimento dell'attività. L'edificazione degli stessi risale ad epoche diverse.

L'area libera, pertinenziale ai fabbricati, è per la maggior parte ricoperta da manto d'asfalto. Una strada interna nel lato sud consente agli automezzi di accedere per il carico e lo scarico a spazi al piano seminterrato.

La parte produttive, ex reparti calandre ed ex rotocalco stampa, si compongono di vari capannoni costruiti in epoche diverse ma formanti unico compendio. La porzione di costruzione meno recente (ex stampa

rotocalchi e parte ex calandre) si eleva ai piani seminterrato (altezza varia circa metri 2,40 e metri 2,65) e rialzato (altezza metri 5,55); costruzione in struttura di cemento armato, solette in latero cemento, tamponature in muratura copertura con tetto di tegole con falde a Shed. Il piano seminterrato non può avere utilizzazione specifica a causa dell'altezza e viene utilizzato solo come deposito e percorso di emergenza. Si evidenzia che la soletta è puntellata con puntoni in ferro a causa di incrinature e cedimenti. L'accesso dall'area cortilizia avviene al piano seminterrato e solo tramite accesso pedonale al piano terra.

Adiacente ed in continuità al precedente capannone è stato realizzato il "nuovo" capannone con altezze importanti e la presenza di n.2 carri ponte. Realizzato con struttura metallica, si compone di piano seminterrato dedicato all'impiantistica, piano terra ove sono presenti i due carri ponte ed ove è possibile accedere da due lati con mezzi pesanti e porzione a tre piani destinati a controllo delle lavorazioni sottostanti collegate tra di loro con scala e montacarichi di dimensioni notevoli.

Esternamente ed in adiacenza ai capannoni si trova la vecchia centrale termica oramai dismessa ed ulteriori corpi di fabbrica minori destinati a deposito materiali. Si precisa che per i corpi di fabbrica minori è stata segnalata la mancata bonifica dei luoghi che sarà a carico dell'acquirente.

Nell'ambito aziendale originario sono stati realizzate tettoie, quasi tutte con struttura metallica.

Gli immobili si presentano in stato di abbandono e privi delle attrezzature che originariamente ospitavano ad accezione dei due carri ponte.

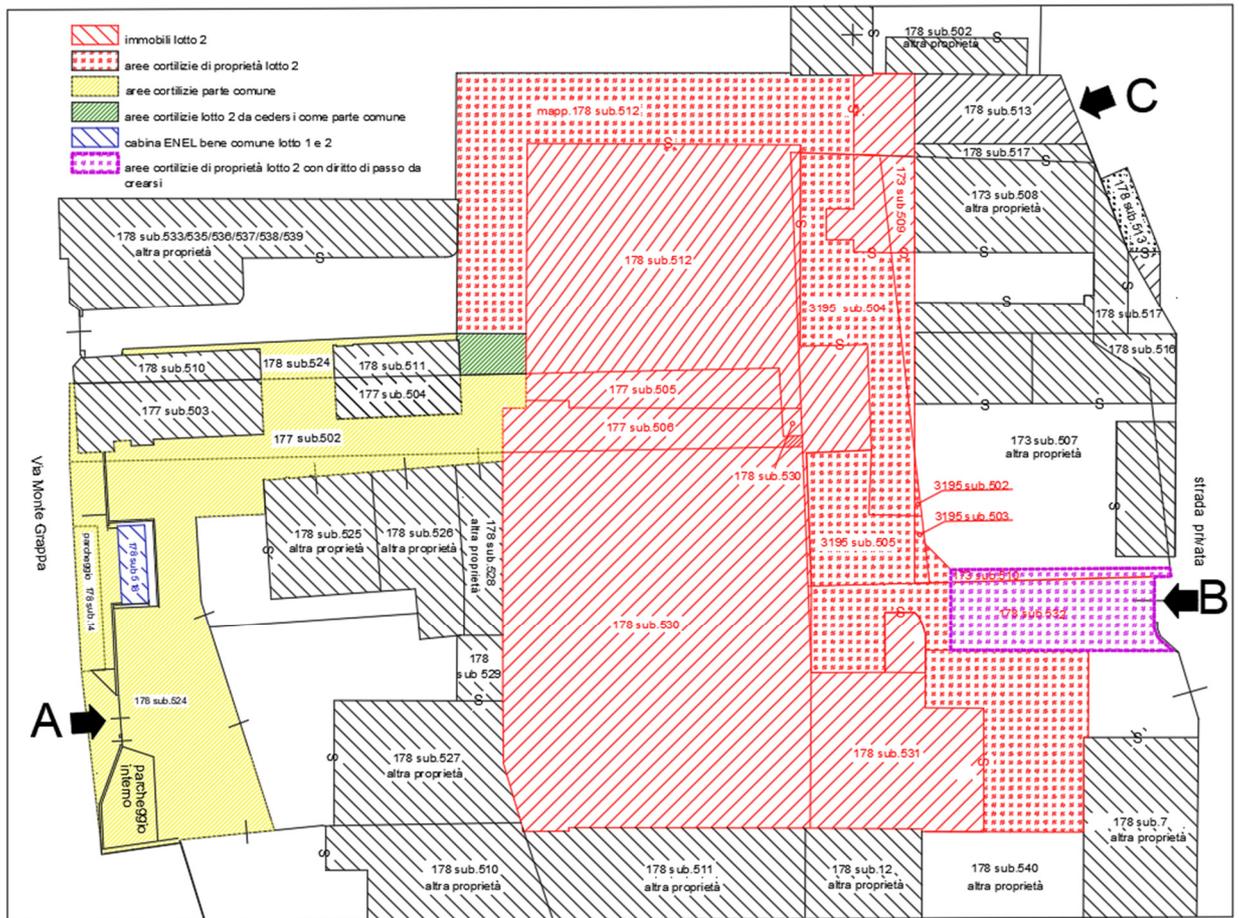
Ad eccezione del capannone di più recente edificazione, gli immobili necessitano di adeguamenti strutturali ed impiantistici e si segnala presenza di infiltrazioni dalle coperture.

Facente parte del lotto qui descritto sono i terreni ubicati esternamente alla recinzione che permettono l'accesso dalla Via privata Mambretti. Gli stessi sono parzialmente asfaltati, con scarsa manutenzione e la via risulta priva di illuminazione.

Si precisa che su tali aree dovrà essere trascritta servitù di passo a favore degli altri confinanti.



Per una migliore lettura degli immobili facenti parte del lotto si riporta elaborato grafico identificativo.



LOTTO 3:

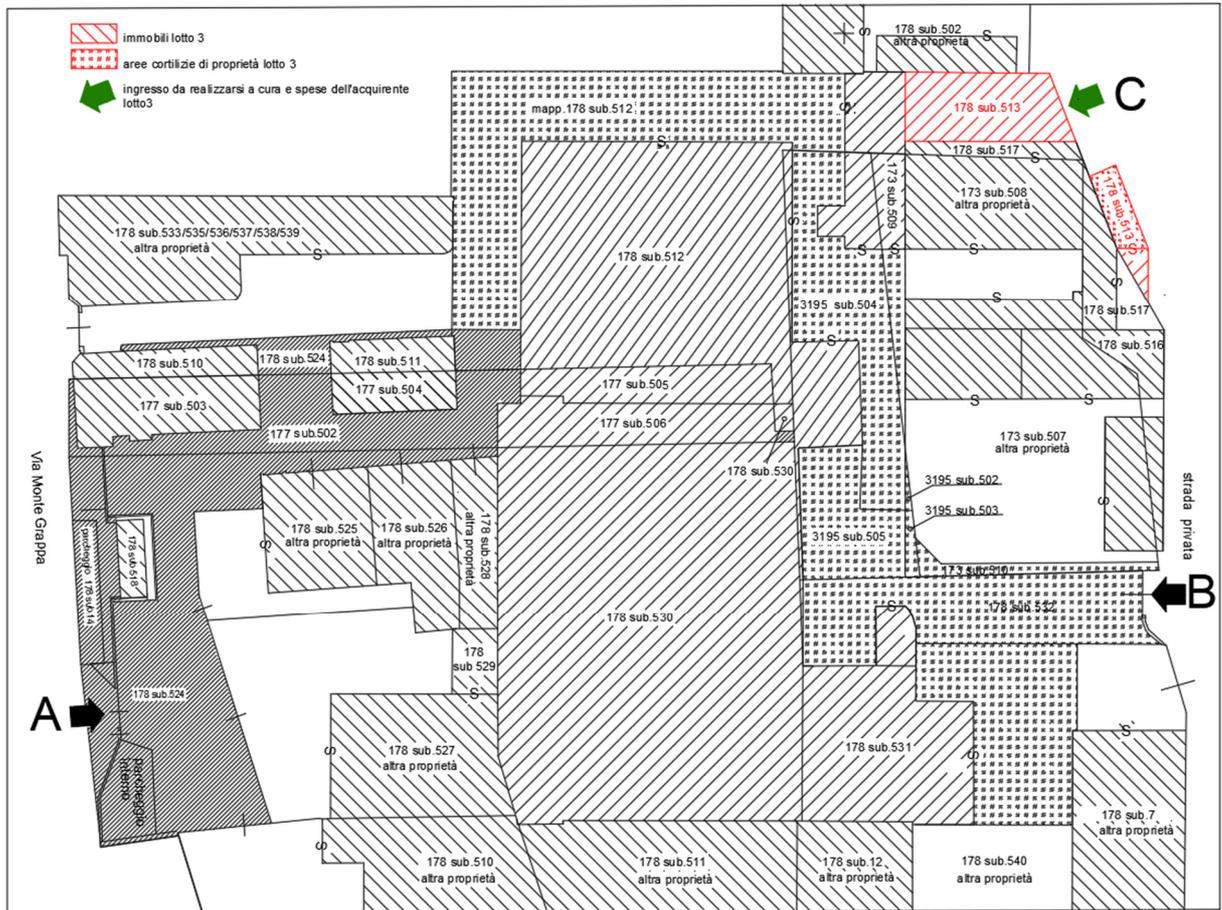
Si tratta di area cortilizia coperta con tettoia priva di copertura, costruita in struttura metallica, in avanzato stato di deperimento. posta a nord del complesso industriale. A tale immobile compete inoltre area cortilizia esterna alla recinzione del comparto industriale e terreni antistanti gli stessi destinati a strada di collegamento, con diritto di passo per le proprietà adiacenti. Si precisa che l'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla Via privata Mambretti tramite realizzazione di portone carrabile a cura e spese del futuro acquirente.



realizzare accesso indipendente a cura e spese del futuro acquirente del LOTTO 3

Sarà altresì necessaria la realizzazione di muro di separazione tra il LOTTO 3 ed il LOTTO 2 lungo il confine di proprietà. Il costo e la realizzazione dell'opera sono a carico dell'acquirente del LOTTO 3, e saranno oggetto di accordo specifico tra le parti.

Per una migliore lettura degli immobili facenti parte del Lotto 3 si riporta elaborato grafico identificativo.



3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità del fallimento.

Le aree sono state parzialmente recintate per evitare l'accesso ai non autorizzati.

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:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Da verifiche in banca dati risultano asseveramenti urbanistici riferiti alla società e riguardante l'intero complesso edilizio nella sua interezza (comparto produttivo)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/1990 - Registro Particolare 3116 Registro Generale 4203
Pubblico ufficiale VOLPE MARIA SEG. COM. Repertorio 894 del 26/02/1990
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/1991 - Registro Particolare 3385 Registro Generale 4600
Pubblico ufficiale LONGO GIACOMO Repertorio 20050 del 28/02/1991
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/1998 - Registro Particolare 9519 Registro Generale 14894
Pubblico ufficiale LONGO GIACOMO Repertorio 26714 del 20/10/1998
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/1998 - Registro Particolare 10153 Registro Generale 15921
Pubblico ufficiale LONGO GIACOMO Repertorio 26751 del 13/11/1998
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2005 - Registro Particolare 1014 Registro Generale 1716
Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 28072 del 28/12/2004
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2005 - Registro Particolare 1015 Registro Generale 1717
Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 28072 del 28/12/2004
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Da verifiche in banca dati risultano trascrizioni riferite alla società e riguardante l'intero complesso edilizio nella sua interezza (comparto produttivo)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/1987 - Registro Particolare 9971 Registro Generale 13701
Pubblico ufficiale LONGO GIACOMO Repertorio 14474 del 05/10/1987
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
SOGGETTO CEDENTE
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 10255 del 13/11/1987

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/1987 - Registro Particolare 10255 Registro Generale 14070
Pubblico ufficiale LONGO GIACOMO Repertorio 14474 del 05/10/1987
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9971 del 1987

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/1991 - Registro Particolare 3386 Registro Generale 4601
Pubblico ufficiale LONGO GIACOMO Repertorio 20051 del 28/02/1991
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
SOGGETTO CEDENTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/1999 - Registro Particolare 6371 Registro Generale 10246
Pubblico ufficiale BRIGHINA GIUSEPPE Repertorio 176658 del 21/06/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2002 - Registro Particolare 1186 Registro Generale 1614
Pubblico ufficiale MAPELLI PAOLO Repertorio 1973 del 29/01/2002
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2002 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 1615
Pubblico ufficiale MAPELLI PAOLO Repertorio 1973 del 29/01/2002
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2003 - Registro Particolare 7878 Registro Generale 12498
Pubblico ufficiale DOTT. GIOVANNI BATTISTA GIANNACE Repertorio 1429/1 del 29/05/2003
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
SOGGETTO CEDENTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2003 - Registro Particolare 13315 Registro Generale
21112 Pubblico ufficiale LEOTTA IGNAZIO Repertorio 30247 del 25/09/2003
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2005 - Registro Particolare 1016 Registro Generale 1718
Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 28072 del 28/12/2004
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2005 - Registro Particolare 20016 Registro Generale
34786 Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 30656/11938 del 23/11/2005
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2005 - Registro Particolare 21054 Registro Generale
36379 Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 30651 del 23/11/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2005 - Registro Particolare 21055 Registro Generale
36380 Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 30652 del 23/11/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2005 - Registro Particolare 21056 Registro Generale
36381 Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 30653 del 23/11/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2008 - Registro Particolare 2029 Registro Generale 2920
Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 95612/10064 del 29/01/2008
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/1997 - Registro Particolare 2152 Registro Generale 10428
Pubblico ufficiale PIETRO SORMANI Repertorio 163556 del 31/07/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DI AF-
FIDAMENTI
Immobili siti in CARNAGO(VA), CARONNO VARESINO(VA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 609 del 15/03/2002 (RESTRIZIONE DI
BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/1999 - Registro Particolare 2242 Registro Generale 8647 Pub-
blico ufficiale GIACOMO LONGO Repertorio 27057 del 31/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in CARNAGO(VA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1327 del 09/06/2000 (QUIETANZA E CONFERMA)
Annotazione n. 2362 del 24/11/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 146 del 12/01/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 838 del 16/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione n. 1458 del 21/05/2019

ISCRIZIONE CONTROLLO del 21/05/2019 - Registro Particolare 1458 Registro Generale 9185 - Pubblico ufficiale GIACOMO LONGO Repertorio 27057 del 31/05/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in CARNAGO(VA)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2242 del 1999

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 2348 del 05/10/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/08/2022.

Cancellazione totale eseguita in data 06/10/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTROLLO del 10/11/2008 - Registro Particolare 5039 Registro Generale 24102 Pubblico ufficiale MINOLI GIUSEPPE MASSIMO Repertorio 46695/13445 del 30/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Annotazione n. 3505 del 05/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.2 *Pignoramenti*: nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni*:

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA ADAM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Derivante da: Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

Rogante: Tribunale di Varese con atto del 16/05/2023 rep. 23

Trascritto a: Varese il 20/07/2023 ai nn. 15120/10727

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Si ritiene che, in caso di vendita frazionata sarà necessario costituire un condominio per la gestione delle aree comuni precedentemente evidenziate e la gestione della cabina ENEL, oltre a definire i rapporti con le altre proprietà adiacenti, anche con riferimento alla gestione di possibili impianti comuni (ad esempio lo scarico delle acque bianche e nere in fognatura)

Particolari vincoli e/o dotazioni: In capo ai lotti 1 e 2 è la cabina ENEL che, si ritiene, gestisce l'intero comparto produttivo.

Il sottoscritto non ha potuto verificare l'effettiva funzionalità. Tale onere spetta la futuro acquirente dei lotti in oggetto insieme agli altri proprietari del comparto.

Attestazione Prestazione Energetica: immobili privi di impianto di riscaldamento funzionante.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ADAM s.p.a. ha acquisito l'intestazione in seguito ad atto di mutamento di denominazione o ragione sociale stipulato in data 13 ottobre 1993 al n. 367589/16414 di repertorio a rogito del dott. Giovanni Andreottola, trascritto a Varese il 21 marzo 1996 ai nn. 4253/2861, mediante il quale la Società Resine Sintetiche Adamoli s.p.a. ha mutato denominazione in Adam s.p.a.

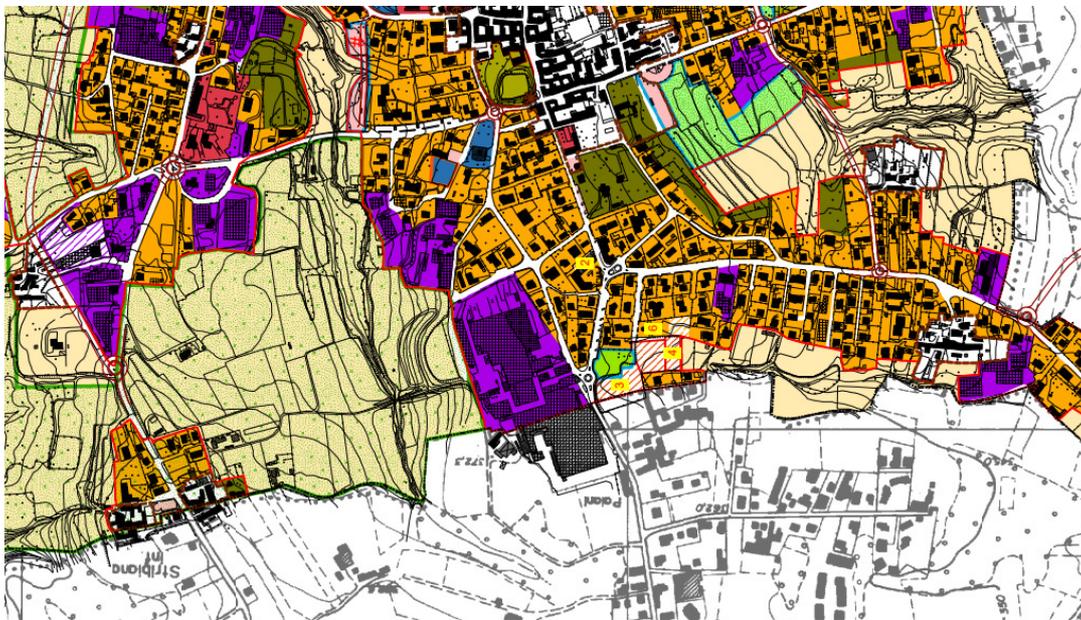
Dai registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese appare che la Società Anonima Resine Sintetiche Adamoli poi Resine Sintetiche Adamoli spa ha nel repertorio trascrizioni a favore, portanti acquisti trascritti rispettivamente il 20 marzo 1942 nn. 1152/1031, 22 aprile 1942 nn. 1685/1493, 21 aprile

1942 nn. 1663/1563, 16 gennaio 1954 nn. 261/249, 12 ottobre 1956 nn. 4538/4127, 31 ottobre 1958 nn. 5417/4800, 28 gennaio 1959 nn. 543/477, 13 luglio 1959 nn. 3946/3483, 20 dicembre 1961 nn. 8084/7184, 14 gennaio 1965 nn. 4263/3619, 21 giugno 1967 nn. 5008/4116, 27 luglio 1967 nn. 6127/5036, 22 novembre 1967 nn. 9441/7771, 18 dicembre 1968 nn. 11752/9934, 18 dicembre 1968 nn. 11753/9935, 4 febbraio 1972 nn. 1232/1051, 9 marzo 1973 nn. 3513/3049, 9 marzo 1973 nn. 3514/3050, 18 luglio 1973 nn. 8339/7118, 10 luglio 1984 nn. 7957/6333.

I mappali 177, 173 e 3195 comprendono nella loro intestazione i nomi di Concedenti ed Adam spa è titolare del diritto di livello; in tale situazione il Catasto dei Fabbricati impone formazione di unità immobiliari distinte a secondo della titolarità del mappale indipendentemente dalla reale consistenza degli immobili, così che ad esempio, per quanto qui in esame, le palazzine uffici figurano divise in due porzioni con frazionamento nel punto nel quale corre il confine tra i mappali così da figurare accatastati con due diverse intestazioni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Area urbanistica: l'attuale insediamento è localizzato all'interno dell'abitato a prevalenza destinazione produttiva (art. III.3.6) come da classificazione dal PGT del Comune di Carnago



Ambiti a prevalente destinazione produttiva - art. III.3.6

Definizione e obiettivi.

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva.

Modalità di intervento.

Intervento edilizio tramite piano esecutivo. Sono soggetti a pianificazione attuativa gli interventi che riguardino una superficie territoriale superiore a 2.500 mq e comunque per quelle aree che, seppure di dimensioni inferiore, su valutazione dell'Amministrazione, presentano problematiche urbane complesse; per tali ambiti è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo fatte salve le diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici esecutivi in quanto prevalenti sulle presenti norme. Intervento edilizio diretto. Per le aree e gli immobili non assoggettati a piani esecutivi e comunque non compresi in questi, si possono

attuare interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Destinazioni d'uso.

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Esclusa</i>
Residenza	Residenza	(1)	X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X(1)	
	Artigianato	X(1)	
	Depositi e magazzini	X(1)	
	Produttivo insalubre di I classe		X
	Produttivo insalubre di II classe	X	
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizi di vicinato		X
	Esercizi pubblici	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità	(2)	X
	Medie strutture di vendita di rilevanza locale	(2)	X
	Grandi strutture di vendita		X
	Struttura di vendita organizzata in forma unitaria		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

- (1) E' ammessa la residenza del titolare o di custodia per un max di 150 mq di Slp per unità produttiva.
 (2) In presenza nelle tavole di indicazioni di destinazione d'uso specifica per medie strutture di vendita, è vietata qualsiasi altra destinazione; le aree così indicate hanno un'unica destinazione." È permessa l'apertura di medie strutture di vendita di prossimità e le medie strutture di vendita di interesse locale all'interno di edifici esistenti. L'attuazione del cambio di destinazione d'uso e la trasformazione dell'edificio esistente deve avvenire attraverso Piano Attuativo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Destinazioni rientranti nella categoria delle attività secondarie

Ut/Uf = 0.9 mq/mq o minore dell'esistente (*)

Ut(ecoP)= max 15% di Ut/Uf Rc = 1/2 della superficie territoriale (*)

Ro = 80 % della superficie territoriale (*)

Ip = 30 % della superficie territoriale (*)

H = max 8,00 m o minore dell'esistente (*)

Destinazioni rientranti nella categoria delle attività non secondarie

Ut/Uf = 0,60 mq/mq o minore dell'esistente (*)

Ut(eco) = max 15% di Ut/Uf

Rc = 1/3 della superficie territoriale (*)

Ro = 60 % della superficie territoriale (*)

Ip = 30 % della superficie territoriale (*) H = max 14,00 m o minore dell'esistente (*)

(*) in caso di ricorso ai parametri ricavati dall'esistente dovrà essere dimostrata la legittimità degli edifici a cui si fa riferimento.

Le seguenti distanze sono le minime consentite fatti salvi i casi previsti dall'Art. III.2.3

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 5,00 m

Norme particolari.

Verifica dell'impatto ambientale

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Fasce di rispetto

Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Aree scoperte

L'area scoperta e non pavimentata deve essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto (altezza 4,00 ml all'impianto) in ragione di un albero ogni 30 mq di spazio verde e comunque nel rispetto del Regolamento del verde.

Il complesso industriale, nella sua interezza, è stato costruito nella sua struttura originaria in periodo antecedente l'anno 1942 (e ciò anche in quanto risulta che l'attività Resine Sintetiche Adamoli ha avuto inizio nell'anno 1939) e successivamente il Comune di Carnago ha rilasciato:

- Autorizzazione n. 4 in data 21 marzo 1954 per costruzione di capannone in C.A. per uso industriale
- Nulla Osta in data 15 aprile 1958 pratica n. 23/958 per costruzione capannone industriale con annessi locali civili (uffici)
- Nulla Osta in data 14 maggio 1959 pratica n. 13/959 per costruzione capannone industriale in cemento armato (Calandre)
- Nulla Osta in data 16 ottobre 1961 pratica n. 57/961 per costruzione capannone uso industriale (Stampa rotocalco)
- Nulla Osta in data 9 settembre 1967 pratica n. 67/967 per ampliamento capannone uso industriale (1 ° saldatrici)
- Nulla Osta in data 15 marzo 1968 pratica n. 26/968 per costruzione servizi igienico sanitari (servizi zona camera calda fra primo e secondo salone saldatrici)
- Licenza Edilizia pratica 36/968 in data 7 novembre 1968 per ampliare capannone industriale (II saldatrici)
- Nulla Osta in data 30 maggio 1968 pratica n. 49/968 per costruzione n. 2 batterie da n. 12 serbatoi (silos)
- Nulla Osta in data 7 novembre 1968 pratica n. 120/968 per costruzione civile ad uso portineria (portineria 2)
- Nulla Osta in data 23 ottobre 1970 pratica n. 54/970 per costruzione capannone industriale (III saldatrici)
- Nulla Osta in data 12 giugno 1972 pratica n. 36/1972 per costruzione di servizi igienici (ex servizi I salone saldatrici/stampa abbattuti per costruzione struttura termocombustore)
- Concessione Edilizia 78/84 in data 13 marzo 1985 per costruzione di ampliamento di capannone industriale ad uso lavorazione e trasformazione materie plastiche (prefabbricato confezioni)
- Concessione Edilizia n. 78/86 in data 20 ottobre 1986 per costruzione di deposito di materie coloranti e di vano per deposito lubrificanti
- Concessione Edilizia n. 79/86 in data 20 ottobre 1986 (in variante della Concessione n. 68/85) per ampliamento di fabbricato industriale (prefabbricato confezioni)
- Concessione Edilizia n. 1/88 in data 20 aprile 1988 per formazione di corpo di fabbrica in aderenza all'esistente per nuova infermeria e servizi annessi e sistemazione fabbricato esistente

- Autorizzazione Pratica Edilizia n. 11/92 m data 1 aprile 1992 per installazione di quattro silos di stoccaggio in acciaio per polvere in pvc
- Concessione Edilizia in data 5 agosto 1993 n. 63/92 del Registro Costruzioni (realizzazione uffici nuovi)
- Concessione Edilizia in data 30 gennaio 1996 relativo alla pratica edilizia n. 57/95 n. d'ordine del provvedimento 8/96 per varianti in corso d'opera ai lavori di cui alla Concessione n. 63/92 rilasciata il 5 agosto 1993 nonché per formazione di uffici nel primo piano dell'edificio adibito ad esposizione di prodotti dell'azienda
- Denuncia di Inizio Attività depositata m data 7 agosto 1998 per realizzazione sul mappale 174 di cabina Enel
- Concessione Edilizia in data 19 ottobre 1998 relativa alla pratica edilizia n. 130/98 d'ordine del provvedimento 96 per esecuzione di opere relative alla costruzione di edificio da adibirsi ad uso deposito, previa demolizione di manufatti esistenti (officina)
- Concessione Edilizia in data 27 ottobre 1998 relativa alla pratica edilizia n. 94/98 d'ordine del provvedimento 104 per esecuzione di opere relative alla costruzione di edificio industriale, previa demolizione di manufatti esistenti
- 6.22 Autorizzazione Edilizia in data 15 aprile 1999 relativo alla Pratica Edilizia n. 13/99 d'ordine provvedimento 19 per esecuzione di alcune opere in variante al progetto assentito con l'originaria Concessione Edilizia n. 104 del 27 ottobre 1998 (pratica Edilizia n. 94/98) relativa alla costruzione di un edificio industriale, previa demolizione di manufatti esistenti
- 6.23 Denuncia di Inizio Attività in data 4 gennaio 2000 per installazione di nuovo impianto "post-combustore" catalitico con relative opere edilizie accessorie di sostegno ed accesso.

Si segnalano atti d'obbligo che, nel corso degli anni, Adam spa (o Resine Sintetiche Adamoli spa) ha stipulato alcuni atti notarili i quali possono assumere rilevanza per la gestione dell'intero compendio immobiliare e che qui vengono sinteticamente elencati.

- Atto unilaterale d'obbligo in data 26 febbraio 1990 n. 894 di repertorio del Segretario Comunale di Carnago Volpe Maria trascritto a Varese il 22 marzo 1990 ai nn. 4203/3116 a favore del comune di Carnago riguardante i mappali 255, 174, 2620, 732
- Atto in data 28 febbraio 1991 n. 20050 di repertorio del dott. Giacomo Longo trascritto a Varese il 27 marzo 1991 ai nn. 4600/3385, a favore del comune di Carnago, convenzione edilizia riguardante i mappali 731, 732, 3815, 3966, 3970, 2421, 742, 743, 744
- Atto unilaterale d'obbligo in data 13 novembre 1998 n. 26751 di repertorio del dott. Giacomo Longo trascritto a Varese il 26 novembre 1998 ai nn. 15921/10153 a favore del comune di Carnago riguardante i mappali 178 sub. 4 e 178
- Atto in data 29 gennaio 2002 n. 1973 di repertorio del dott. Paolo Mapelli trascritto a Varese il 31 gennaio 2002 ai nn. 1614/1186 col quale tra l'altro Adam spa ha costituito servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno identificata da tipo planimetrico a parte dei mappali 1 O 18, 5940 e 172 ed a favore dei mappali 5941 e 1770 di proprietà dei signori Cappellari Maurizio e Cappellari Paolo
- Atto unilaterale d'obbligo in data 20 ottobre 1998 n. 26714 di repertorio del dott. Giacomo Longo trascritto a Varese il 9 novembre 1998 ai nn. 14894/9519 a favore del comune di Carnago riguardante i mappali 178 sub. 4, 3195, 5083, 173, 3479, 5206, 5212, 5216, 5218, 5222, 5224, 171, 801, 802 e unità scheda 32/1991
- Atto in data 21 giugno 1999 n. 176658 di repertorio del dott. Giuseppe Brighina trascritto a Varese il 29 giugno 1999 ai nn. 10246/6371 per costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore Enel spa riguardante il mappale 174 (per costruzione di cabina Enel)
- Atto in data 25 settembre 2003 n. 30247 di repertorio del dott. Ignazio Leotta trascritto a Varese il 7 ottobre 2003 ai nn. 21112/13315 per costituzione di servitù sul mappale 206 di Carnago a favore dei mappali 182 e 6017 di proprietà dei signori Guidali Dario e Ghiringhelli Liliana

8. VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA DEI LOTTI:

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle planimetrie catastali allegata alla presente, oltre ad una verifica a campione eseguita dallo scrivente. La superficie "lorda commerciale" delle unità, misurata graficamente nelle planimetrie catastali allegata, da considerarsi pertanto indicativa, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna, viene di seguito riportata:

Pertinenze esclusive dell'unità immobiliare – superficie scoperta è stata computata nella misura del 10%.

Lotto 1

IMMOBILE B1 – Blocco uffici (edificio di sinistra)									
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza (mq)	Coef.	Superficie commerciale (mq)
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 - T-1	CA/4	177	503	Cat.D/1			549,4
						interrato	248	0,3	74,4
						terra	241	1	241
						primo	234	1	234
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 - T-1	CA/4	178	510	Cat.D/1			261,9
						interrato	113	0,3	33,9
						terra	115	1	115
						primo	113	1	113
IMMOBILE B2 – Blocco uffici (edificio di destra)									
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza (mq)	Coef.	Rendita
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 - T-1	CA/4	177	504	Cat.D/1			222,7
						interrato	29	0,3	8,7
						terra	107	1	107
						primo	107	1	107
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1 - T-1	CA/4	178	511	Cat.D/1			188,9
						interrato	23	0,3	6,9
						terra	91	1	91
						primo	91	1	91
IMMOBILE A – cabina ENEL									
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza (mq)	Coef.	Superficie commerciale (mq)
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T	CA/4	178	518	Cat.D/1	44,5		44,5

Lotto 2

IMMOBILE C – Edificio industriale di vecchia edificazione con pertinenze									
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T	CA/4	177	506	Cat.D/1			335,3
						interrato	261	0,3	78,3
						terra	257	1	257
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1	CA/4	3195	505	Cat.F/1			79,5
						interrato	265	0,3	79,5
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1	CA/4	173	510	Cat.F/1			18,9
						interrato	63	0,3	18,9
F	Enfiteusi livellaria per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1	CA/4	3195	503	Cat.F/1			5,4
						interrato	18	0,3	5,4
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza (mq)	Rendita	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T	CA/4	178	530	Cat.D/1			3257,9
						interrato	2533	0,3	759,9
						terra	2498	1	2498
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T	CA/4	178	531	Cat.D/1			730,6
						interrato	562	0,3	168,6
						terra	562	1	562
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T	CA/4	178	532	Cat.D/1			70,55
						cortile	503	0,1	50,3
						interrato	51	0,3	15,3
						balcone	16,5	0,3	4,95

IMMOBILE D – Edificio industriale di recente edificazione con pertinenze

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza (mq)	Coef.	Superficie commerciale (mq)
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T-1	CA/4	177	505	Cat.D/1			244
						interrato	40	0,3	12
						terra	202	1	202
						primo	30	1	30
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T	CA/4	173	509	Cat.D/1			26,05
						terra	4	1	4
						tettoio	57,5	0,3	17,25
						cortile	48	0,1	4,8
F	Enfiteusi livellaria per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T-1	CA/4	3195	504	Cat.D/1			257,45
						interrato	22,5	0,3	6,75
						centrale termica	154	1	154
						terra	30	1	30
						tettoia	92	0,3	27,6
						cortile	391	0,1	39,1
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano S1-T-1	CA/4	178	512	Cat.D/1			1521,2
						interrato	67	0,3	20,1
						terra	1339	1	1339
						tettoia	115	0,3	34,5
						cortile	950	0,1	95
						primo	326	0,1	32,6

IMMOBILE A – cabina ENEL

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza (mq)	Coef.	Superficie commerciale (mq)
F	Enfiteusi livellaria per 3/3	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T	CA/4	178	518	Cat.D/1	44,5		44,5

IMMOBILI F – strada di accesso (Via Mambretti)

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza (mq)	Superficie commer
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T	CA/4	6622		Cat.F/1	460	460
T	Proprieta' per 1/1		9	6625		SEMINATIVO	100	100
T	Proprieta' per 1/1		9	6628		SEMINATIVO	69	69
T	Proprieta' per 1/1		9	6630		SEMINATIVO	278	278
T	Proprieta' per 1/1		9	6631		SEMINATIVO	98	98
T	Proprieta' per 1/1		9	6371		SEMINATIVO	175	175
T	Proprieta' per 1/1		9	6372		SEMINATIVO	490	490
T	Proprieta' per 1/1		9	6374		SEMINATIVO	500	500

Lotto 3**IMMOBILE E – tettoia a deposito con porzioni di strada antistante futuro ingresso**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza (mq)	Coef.	Superficie commerciale (mq)
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T	CA/4	178	513	Cat.D/1			80,3
						tettoia	235	0,3	70,5
						tettoia esterna	16	0,3	4,8
						cortile esterno	50	0,1	5
F	Proprieta' per 1/1	CARNAGO(VA) VIA MONTE GRAPPA n. 58 Piano T	CA/4	6623		Cat.F/1	180		180
T	Proprieta' per 1/1		9	6626		SEMINATIVO	220		220

Si precisa che gli immobili facenti parte dei singoli lotti vengono venduti a corpo, l'indicazione della superficie è pertanto indicativa.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Opificio

8.2 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla

“Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Carnago e Provincia”, edito dalla Camera di Commercio nell’anno 2023, nonché da conoscenze personali nel settore, considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbero godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto in cui sono inserita, in **MODESTO stato di conservazione**, dotate dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati ad officio ed uffici. La valutazione eseguita dallo scrivente, tenuto conto dei valori espressi dall’Agenzia delle Entrate, è stata più basse in funzione delle caratteristiche degli immobili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell’intera quota di proprietà dell’unità qui descritta, considerata **libera e senza vincolo di locazione in corso**;
- che la valutazione è di tipo comparativa parametrica (semplificata), cioè non ha tenuto conto delle possibili potenzialità future dell’area in funzione dell’attuale destinazione urbanistica del sito;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o “a valore di mercato”, che prevede la moltiplicazione della superficie “lorda commerciale” come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Varese (VA),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese
- Ufficio Comunale di Carnago (VA)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023
 - Immobiliare web



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: CARNAGO

Fascia/zona: Periferica/V.MILANELLO, V. S.BARTOLOMEO,V.MONTE ROSA, V.KENNEDY

Codice zona: D1

Microzona: 1

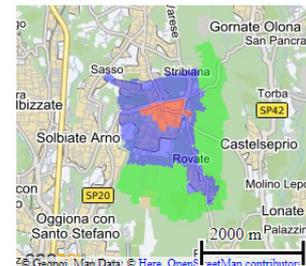
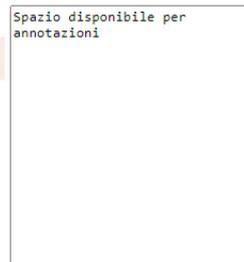
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	340	510	L	1,4	2,1	L
Laboratori	Normale	325	495	L	1,3	2	L

Stampa

Legenda



8.3 Valutazione dell’unità immobiliare:

LOTTO 1:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto dello stato dell'immobile, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall'Agenzia delle Entrate.

IMMOBILE B1 – Blocco uffici (edificio di sinistra)

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore immobile (Euro)	quota	Valore immobile (Euro)
CA/4	177	503	Cat.D/1	549,4	250,00 €	137 350,00 €	1/1	137 350,00 €
CA/4	178	510	Cat.D/1	261,9	250,00 €	65 475,00 €	1/1	65 475,00 €

IMMOBILE B2 – Blocco uffici (edificio di destra)

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Rendita	Valore unitario (Euro/mq)	Valore immobile (Euro)	quota	Valore immobile (Euro)
CA/4	177	504	Cat.D/1	222,7	250,00 €	55 675,00 €	1/1	55 675,00 €
CA/4	178	511	Cat.D/1	188,9	250,00 €	47 225,00 €	1/1	47 225,00 €

IMMOBILE A – cabina ENEL

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore immobile (Euro)	quota	Valore immobile (Euro)
CA/4	178	518	Cat.D/1	44,5	250,00 €	11 125,00 €	1/2	5 562,50 €

Valore lotto 1	311 287,50 €
-----------------------	---------------------

Prezzo base d'asta LOTTO 1:

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

Per arrotondamento: **€ 311.300,00**

LOTTO 2:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto dello stato dell'immobile, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall'Agenzia delle Entrate.

IMMOBILE C – Edificio industriale di vecchia edificazione con pertinenze

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore immobile (Euro)	quota	Valore immobile (Euro)
CA/4	177	506	Cat.D/1	335,3	100,00 €	33 530,00 €	1/1	33 530,00 €
CA/4	3195	505	Cat.F/1	79,5	100,00 €	7 950,00 €	1/1	7 950,00 €
CA/4	173	510	Cat.F/1	18,9	100,00 €	1 890,00 €	1/1	1 890,00 €
CA/4	3195	503	Cat.F/1	5,4	100,00 €	540,00 €	1/1	540,00 €
CA/4	178	530	Cat.D/1	3257,9	100,00 €	325 790,00 €	1/1	325 790,00 €
CA/4	178	531	Cat.D/1	730,6	100,00 €	73 060,00 €	1/1	73 060,00 €

CA/4	178	532	Cat.D/1	70,55	100,00 €	7 055,00 €	1/1	7 055,00 €
------	-----	-----	---------	-------	----------	------------	-----	------------

IMMOBILE D – Edificio industriale di recente edificazione con pertinenze

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore immobile (Euro)	quota	Valore immobile (Euro)
CA/4	177	505	Cat.D/1	244	220,00 €	53 680,00 €	1/1	53 680,00 €
CA/4	173	509	Cat.D/1	26,05	220,00 €	5 731,00 €	1/1	5 731,00 €
CA/4	3195	504	Cat.D/1	257,45	220,00 €	56 639,00 €	1/1	56 639,00 €
CA/4	178	512	Cat.D/1	1521,2	220,00 €	334 664,00 €	1/1	334 664,00 €

IMMOBILE A – cabina ENEL

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore immobile (Euro)	quota	Valore immobile (Euro)
CA/4	178	518	Cat.D/1	44,5	250,00 €	11 125,00 €	1/2	5 562,50 €

IMMOBILI F – strada di accesso (Via Mambretti)

Foglio	Particella	Sub	Classamento		Valore unitario (Euro/mq)	Valore immobile (Euro)	quota	Valore immobile (Euro)
CA/4	6622		Cat.F/1		6,36 €	2 925,60 €	1/1	1 462,80 €
9	6625		SEMINATIVO		6,36 €	636,00 €	1/1	318,00 €
9	6628		SEMINATIVO		6,36 €	438,84 €	1/1	219,42 €
9	6630		SEMINATIVO		6,36 €	1 768,08 €	1/1	884,04 €
9	6631		SEMINATIVO		6,36 €	623,28 €	1/1	311,64 €
9	6371		SEMINATIVO		6,36 €	1 113,00 €	1/1	556,50 €
9	6372		SEMINATIVO		6,36 €	3 116,40 €	1/1	1 558,20 €
9	6374		SEMINATIVO		6,36 €	3 180,00 €	1/1	1 590,00 €

Valore LOTTO 2	912 992,10 €
----------------	---------------------

Prezzo base d'asta LOTTO 2:

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

Per arrotondamento: **€ 913.000,00****LOTTO 3:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto dello stato dell'immobile, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall'Agenzia delle Entrate.

IMMOBILE E – tettoia a deposito con porzioni di strada antistante futuro ingresso

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore immobile (Euro)	quota	Valore immobile (Euro)
CA/4	178	513	Cat.D/1	80,3	220,00 €	17 666,00 €	1/1	17 666,00 €
CA/4	6623		Cat.F/1	180	6,36 €	1 144,80 €	1/1	1 144,80 €

9	6626		SEMINATIVO	220	6,36 €	1 399,20 €	1/1	1 399,20 €
						Valore LOTTO 3		20 210,00 €

Prezzo base d'asta LOTTO 3:

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

Per arrotondamento: **€ 20.500,00****Allegati**

ALLEGATO 1 - Documentazione catastale

ALLEGATO 2 - Ispezione conservatoria

ALLEGATO 3 - Verifica edilizia

ALLEGATO 4 - Rilievo fotografico

Gli allegati sopra indicati sono nelle disponibilità del perito e del curatore e potranno essere inviati o visionati su richiesta.

Milano, 07.05.2024

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino