

Tribunale di VARESE
SEZIONE FALLIMENTARE - N° 15./2024
FTL ROSSI s.r.l. sede Milano

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice Delegato: Dott.ssa VALENTINA LEGGIO

Curatore Fallimentare: - avv. DARIO RADICE
dott.sa ELISABETTA BRUGNONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobile sito in **LONATE CEPPINO**
proprietà di: **FTL ROSSI s.r.l.** (CF 02696720123) sede in Milano



Il tecnico incaricato: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano

Immobile in Comune di LONATE CEPPINO (VA) – Via San Lucio n. 67

Fabbricato industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà per 1/1 di **FTL ROSSI s.r.l.** Sede in MILANO (CF 02696720123)

Identificato al catasto Fabbricati:

➤ Intestazione: **FTL ROSSI s.r.l.** (CF 02696720123) sede in Milano

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
5	4275	-	D/1	-	-	-	Euro: 17.874,00	VIA SAN LUCIO s.n.c. piani T-1

Derivante da: divisione ed edificazione su area urbana del 04.04.2007 Pratica VA 0124489 in atti dal 04.04.2007 N. 4944.1/2007 – Vedi comunque visura catastale allegata.

Confini da nord ed in senso orario a corpo dell'intero terreno con fabbricato:
mappali 390, Via San Lucio, 4323, 4325, 4282, 4281, 4280.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

2. Stato di possesso:

L'immobile è libero e nelle disponibilità del Fallimento.

3. Vincoli ed oneri giuridici:

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

3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

3.1.2 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

3.2.2 *Pignoramenti:* nessuna

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

3.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:* Nessuno.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario /società di leasing

RIFERIMENTI INDICATI SULL'ATTO D'ACQUISTO

dal 08.05.2007 al 30.06.2008

- [REDACTED] con sede in BERGAMO [REDACTED]
In forza di atto d'acquisto notaio Franca Bellorini di Varese del 8/5/2007 rep 69751/11269
Trascritto a Varese il 10/5/2007 n. 6630 reg. particolare.

dal 30.06.2008 al 19.04.2022

- [REDACTED] con sede in BRESCIA [REDACTED]
In forza di atto di fusione/ incorporazione di società a rogito del dott. Armando Santus,
notaio in BERGAMO in data 30/06/2008 rep. n. 27285/12196, registrato a BERGAMO il
03.07.2008 n. 292 serie 1.

dal 19.04.2022 al 16.05.2022

- [REDACTED] con sede in BRESCIA [REDACTED]
Modifica della denominazione da [REDACTED]

dal 16.05.2022 al 23.06.2023

- [REDACTED] con sede in TORINO [REDACTED]
In forza di atto di fusione/ incorporazione di [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto notaio Andrea De Costa di Milano del 19.04.2022 rep 13415/7222

TRASCRIZIONI DA ispezione ipotecaria con foglio e mappale

21.01.2009

Fusione di società per incorporazione
atto del dott. Armando Santus, notaio in BERGAMO in data 21/01/2009 rep. n. 29011/13199
Trascritto a Varese il 23/02/2009 n. 1953/3059

21.01.2009

Mutamento di denominazione o ragione sociale
atto del dott. Armando Santus, notaio in BERGAMO in data 21/01/2009 rep. n. 29011/13199
Trascritto a Varese il 23/02/2009 n. 1954/3060

07.06.2013

Fusione di società per incorporazione
atto del dott. Armando Santus, notaio in BERGAMO in data 21/01/2009 rep. n. 45050/20627
Trascritto a Varese il 14/06/2013 n. 6299/8958

07.06.2013

Mutamento di denominazione o ragione sociale
atto del dott. Armando Santus, notaio in BERGAMO in data 21/01/2009 rep. n. 45050/20627
Trascritto a Varese il 14/06/2013 n. 6300/8959

27.04.2016

Fusione di società per incorporazione
atto del dott. Armando Santus, notaio in BERGAMO in data 27/04/2016 rep. n. 53341/24247
Trascritto a Varese il 12/05/2016 n. 5222/7552

27.04.2016

Mutamento di denominazione o ragione sociale
atto del dott. Armando Santus, notaio in BERGAMO in data 27/04/2016 rep. n. 53341/24247
Trascritto a Varese il 12/05/2016 n. 5223/7553

16.05.2022

Fusione di società per incorporazione
atto della dott. sa Marchetti Carlotta Dorina Stella notaio, in data 16/05/2022 rep. n. 7526/5314
Trascritto a Varese il 21/06/2022 n. 9455/13404

Proprietario dal 23.06.2023 - attuale proprietario

- **FTL ROSSI S.R.L.** (CF 02696720123) sede in MILANO (MI) dal 23/06/2023
In forza di atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto da [REDACTED]
a rogito del dott. Busani Angelo, notaio in Milano in data 23/06/2023 n. rep. 59073/27791, Trascritto a Varese il 13/07/2023 ai nn. 14585/10342.
Immobile oggetto del trascrivente atto identificato al foglio 5 particella 4275 piano T e 1 (fabbricato industriale sito in Lonate Ceppino in Via San Lucio s.n.c).

5. DESCRIZIONE:

5.1 Descrizione generale dell'area:

L'immobile sorge nel comune di Lonate Ceppino, in Provincia di Varese in contesto industriale/agricolo ben servito sia per la presenza della Strada Provinciale 233 e Provinciale 2 che della linea ferroviaria con la presenza della stazione di Tradate.

È facilmente raggiungibile anche il centro cittadino di Lonate Ceppino e di Tradate.

L'area di insediamento dell'immobile è prettamente agricola e industriale con aziende di piccolo/medio taglio, posta a nord-est dell'abitato cittadino.

5.2 Descrizione dell'immobile:

L'immobile oggetto di valutazione sorge in area prettamente industriale e nel lotto compreso tra Via Donatello, via Buonarroto e Via Raffaello.

L'accesso, carraio e pedonale, avviene dall'area trapezoidale ad uso pubblico, ricavata nell'area di proprietà, lato Via San Lucio s.n.c.

Si tratta di un lotto indicativamente di mq 3.600 (compresa l'area antistante all'accesso carraio - per la fermata/sosta) di cui mq 170 circa non recintato in quanto sede stradale. All'interno del lotto, con un lato a confine con il lotto attiguo, è stato realizzato il capannone industriale di forma rettangolare con struttura prefabbricata in c.a.

Le dimensioni del lotto sono di circa m 56,30 x m 64,50.

Le dimensioni del capannone sono di circa m 51,00 x m 35,80.

L'immobile è composto da un ampio piano terra, con accessi pedonali e carrai, dotato di 2 portoni per lo scarico delle merci, con all'interno zona uffici su 2 livelli e servizi igienici per il personale.

Per la specifica attività svolta, sono presenti all'interno carriponte che hanno larghezza dell'intera campata.

Internamente lo stabile ha altezza interna circa mt 7.50

Intorno al capannone, per tre lati, è presente un'ampia area cortilizia ampiamente pavimentata che consente buoni spazi di manovra degli automezzi ed in parte drenante (area verde).

L'area è dotata di tettoia con impianto di stoccaggio gas "Linde" la cui funzionalità non è stata verificata.

All'interno del capannone, il riscaldamento è garantito da diffusori tipo Robur, la cui funzionalità non è stata verificata.

Gli uffici ed i servizi igienici sono riscaldati mediante caldaia muraria dedicata e radiatori a parete.

È presente impianto antincendio costituito da:

Nr 1 idrante sopra suolo UNI 70;

Nr 3 idranti a parete UNI 45

Nr 1 attacco autopompa UNI 70

) estintori portatili a polvere 21° - 89BC

Come si evince dalla descrizione riportato nel Certificato di Prevenzione Incendi.

La funzionalità dell'impianto non è stata verificata dalla scrivente e resta a carico del futuro proprietario.

L'allora società Ferro Tubi Lamiere Rossi spa ottenne, in data 1 Febbraio 2011, il Certificato di Prevenzione Incendi – Pratica N. 37049.

Il 22 Agosto 2013 – Prot. 16138 viene inviata la richiesta di Voltura al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Varese dalla ditta Ferro Tubi Lamiere Rossi spa alla ditta FTL ROSSI srl.

Il 2 Febbraio 2017 – Pro. N. 2268 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Varese, su richiesta della ditta FTL ROSSI srl, prende atto che l'attività svolta all'interno del capannone non rientra tra quelle soggette ai controlli di prevenzioni incendi e provvede alla definitiva archiviazione della pratica.

6. REGOLARITA' EDILIZIA: SI

L'immobile è stato realizzato giusta la DIA n. 60/2005 rilasciata dal Comune di Lonate Ceppino e successive varianti, come meglio specificato di seguito.

Il sottoscritto ha richiesto copia della documentazione edilizia in data 10/06/2024 agli organi competenti del comune di Lonate Ceppino. Ad oggi non è stata messa a disposizione la documentazione richiesta.

Proprietario del terreno/richiedente del progetto di edificazione del capannone:

- [REDACTED] con sede a Lonate Ceppino [REDACTED]

I titoli abilitativi rilasciati sono riassunti cronologicamente come segue:

- denuncia di inizio attività n. 60/2005, prot. n. 10349, presentata in data 7 ottobre 2005;

- denuncia di inizio attività in variante n. 13, prot. n. 2797, presentata in data 16 marzo 2007

- denuncia di inizio attività in variante n. 45/07, prot. n. 8111, presentata in data 9 agosto 2007

Richiedente: [REDACTED] con sede a Lonate Ceppino [REDACTED]

- denuncia di inizio attività in variante n. 68/07, prot. n. 10913, presentata in data 2 novembre 2007

Richiedente: [REDACTED] con sede in BERGAMO [REDACTED].

Richiesta di Certificato di Agibilità del 03.12.2007 – prot. 12073/2007

REGOLARITA' CATASTALE – SI

- la scheda catastale non corrisponde con lo stato di fatto
 - il capannone è stato diviso internamente in corrispondenza dei pilastri centrali allo scopo di creare due distinti ambienti, con una parete facilmente removibile.
 - l'area cortilizia fronte strada ha conformazione diversa da quanto rappresentato sulla scheda (è stata realizzata e delimitata dalla recinzione l'area di sosta/fermata per auto o camion)
 - Tuttavia lo scrivente ritiene che non emergono difformità sostanziali rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale allegata tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita.
 - Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.
 - APE VALIDA DEL 18.01.2023

7. CONSISTENZA:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" del compendio immobiliare, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, **da considerarsi pertanto indicativa e non vincolanti ai fini della vendita**, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri perimetrali 1/1), viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato industriale				

Piano terra produttivo	sup lorda di pavimento	1.709,00	100%	1.709,0
Uffici piano terra e 1°	sup lorda di pavimento	188,00	100%	188,00
Area Cortilizia recintata		1.580,00	5%	79,00
Parte del mappale ad uso strada	Oggi banchina strada			
				1.976,00 mq

In ogni caso l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO

8.1 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 Varese e Provincia", edito dalla OMI nell'anno 2023 (secondo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

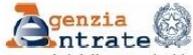
- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA** appetibilità per il contesto in cui è inserita, mediamente in **BUONO** stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati ad opificio, con annesso corpo uffici e area cortilizia accessibile su 3 lati;
- Le condizioni di manutenzione del fabbricato possono definirsi **BUONE**
- L'area circostante l'immobile, completamente asfaltata sul fronte strada, consente la sosta di piccoli e grandi automezzi e ciò è sicuramente un valore aggiunto tenuto conto dell'attività attualmente insediata nonché per una futura.
- L'altezza interna sotto-trave consente lo stoccaggio di macchinari e merce in grande quantità nonché la realizzazione futura di scaffalature metalliche portanti per ulteriore stoccaggio di merce;
- 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 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 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la base d'asta.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: D/1 - opifici e fabbricati destinati all'attività industriale effettuata mediante l'utilizzo di macchinari fissi.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato in interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: LONATE CEPPINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA

Codice zona: D1

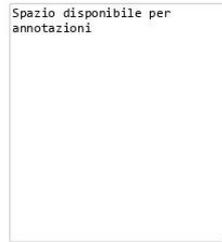
Microzona: 1

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](#)



Le valutazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate sono riferite ad immobili industriali in normale stato conservativo e con una certa vetusta costruttiva.

Nel caso in oggetto trattasi di un immobile industriale di recente edificazione (metà anni 2000), mediamente ben conservato, all'interno di un'area industriale caratterizzata da immobili industriali di diversa dimensione, recenti o di precedente realizzazione e destinati ad attività artigianali.

Lo scrivente ritiene applicare una valutazione **superiore** a quelle espresse dal mercato immobiliare di zona.

La valutazione ha tenuto conto della presenza di n.2 carriponte il cui valore, indicativo, potrebbe oscillare tra gli 80.000,00 ed i 100.000,00 Euro.

La loro funzionalità non è stata verificata dallo scrivente.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
Intero compendio			
Piano terra e uffici piano 1°	1.976,00 mq	700,00 mq	1.383.000,00 €

8.5	Prezzo base d'asta del Lotto	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
	➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	
	Per arrotondamento:	€ 1.383.000,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Allegati

Documentazione catastale

Ispezione conservatoria
Rilievo fotografico

Milano - 25/06/2024

Il tecnico incaricato
Arch. Paolo Delfino