



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 34/2024

DEBITORE:

FCM PLAST S.R.L.

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CURATORE:

Dott. Roberto Antonelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Silvia Celestina De Risi**

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 34/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a GORLA MINORE via Vittorio Veneto 56-58, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **104,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FCM PLAST S.R.L.)  
Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano primo di tipico edificio condominiale degli anni '70, con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terra.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto al civico n. 56. Il condominio si sviluppa su quattro piano fuori terra ed un piano seminterrato, è composto da n. 14 unità abitative con annesso cantine. In due corpi staccati, all'interno dell'area di pertinenza condominiale, sono presenti due fabbricati accessori suddivisi in n. 14 autorimesse. L'area pertinenziale condominiale è in parte sistemata a verde con piante ad alto fusto e cespugli ed in parte con camminamenti e spazi di manovra per le autorimesse.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere ed un bagno. Completano l'alloggio tre balconi. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

La cantina è composta da un unico locale dotato di finestra. Alla cantina si accede da disimpegno comune raggiungibile dall'atrio d'ingresso condominiale e da vano scala ed ascensore condominiali.

L'autorimessa è composta da un unico locale al piano terra a parte di fabbricato in corpo staccato dall'edificio residenziale. L'autorimessa è raggiungibile da corsello di manovra condominiale con accesso carraio sulla via Vittorio Veneto all'altezza del civico n. 58.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 883 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: S1 - T, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Coerenze: dell'appartamento, da nord in senso orario: vista su area comune, vano scala ed ascensore condominiali, altra unità immobiliare (map. 883 sub. 5); della cantina, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, disimpegno condominiale

**A.1** **box singolo**, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 14,00 mq a cui è stato applicato coefficiente di ragguglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di 9,8 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1414 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: T, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta'

per 1/1

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, corsello di manovra condominiale, altra unità immobiliare, altra proprietà (map. 410)

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>104,66 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.412,56</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.412,56</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.412,56</b>
Data della valutazione:	<b>08/07/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 26/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Nella risposta dell'Agenzia delle Entrate ufficio di Busto Arsizio del 07/05/24 si legge: "...omissis...si comunica che, da interrogazioni presso il sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non esiste alcun contratto di locazione, né di comodato, in essere, stipulato da FCM PLAST S.R.L., riconducibile agli immobili indicati in oggetto...omissis...".

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio Maria Gabriella Crespi Rep. 34339/2621 si legge: "...omissis...l'appartamento e box venduti da sono condotti in locazione, con regolare contratto, della durata di anni 4 + 4, a partire dall' 1 ottobre 2020, registrato telematicamente all'Ufficio Territoriale di Busto Arsizio il 16 ottobre 2020 al n. 2566 S. 3T, da contratto che verrà mantenuto e continuerà nella sua durata e modalità...omissis...".

L'inquilina a sgombrato gli immobili e riconsegnato le chiavi alla proprietà in data 14/06/24 così come comunicato dal Curatore della procedura in data 04/07/24.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Informazioni estratte dall'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio Maria Gabriella Crespi Rep. 34339/2621 e completate fino l'attualità con ispezioni estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di "Milano 2".

Nell'atto di cui sopra si legge: "...omissis... Ciascuna parte venditrice, come rappresentata, garantisce la proprietà delle porzioni immobiliari contrattuali e la loro Libertà da iscrizioni, trascrizioni ed annullamenti pregiudizievoli, privilegi, diritti di prelazione in genere, da oneri fiscali, oneri condominiali pregressi ad eccezione delle seguenti ipotetiche scritte presso l'Agenzia delle entrate-ufficio provinciale di Milano-servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, a garanzia dei mutui

come sopra accollati e precisamente: \* ipoteca iscritta il 25 luglio 2017 ai nn.i 93910/17438 a favore del Banco di Desio e della Brianza spa e gravante sui mappali 1466 sub. 6 (oggi 883 sub. 6) e 1414 sub. 4 Di proprietà di ..... Ipoteca iscritta il 25 settembre 2014 ai n. 84419/14480 a favore del Banco di Desio e della Brianza spa e Gravante sui mappali 1466 sub.5 (oggi 883 sub.5) e 1414 sub.9 di proprietà di .....omissis...".  
Le ipoteche citate dal Notaio attualmente non riportano annotazioni.

#### **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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/07/2017 a firma di Notaio ..... ai nn. 67400/31851 di repertorio, iscritta il 25/07/2017 a Milano 2 ai nn. 93910/17438, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA - SOCIETA' PER AZIONI Sede DESIO (MI) Codice fiscale 01181770155 Domicilio ipotecario eletto DESIO - VIA ROVAGNATI 1, contro ..... e ..... o il 25/10/1951 a BORGIO SAN GIACOMO (BS), Codice fiscale BRSFNC51R25B035H.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a map. 1466 sub. 6 (oggi map. 883 sub. 6) e map. 1414 sub. 4.

L'ipoteca non riporta annotazioni di cancellazione. Nell'atto di compravendita del 06/11/2020 per Notaio ..... n. 34339/14042 si legge: "...omissis... Ciascuna parte venditrice, come rappresentata, garantisce la proprietà delle porzioni immobiliari contrattuali e la loro Libertà da iscrizioni, trascrizioni ed annullamenti pregiudizievoli, privilegi, diritti di prelazione in genere, da oneri fiscali, oneri condominiali pregressi ad eccezione delle seguenti ipotetiche scritte presso l'Agenzia delle entrate- ufficio provinciale di Milano-servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, a garanzia dei mutui come sopra accollati e precisamente: \* ipoteca iscritta il 25 luglio 2017 ai nn.i 93910/17438 a favore del Banco di Desio e della Brianza spa e gravante sui mappali 1466 sub. 6 (oggi 883 sub. 6) e 1414 sub. 4 Di proprietà di .....omissis...". Nel quadro D della nota si legge: "LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL MUTUO DI EURO 80.000,00 IN 9 ANNI, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 108 RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO INDICATO ALL' ART. 4 DELL'ISCRIVENDO ATTO, SCADENTI TUTTE IL GIORNO 10 DI OGNI MESE, DELL'IMPORTO UNITARIO DI EURO 802,88, COME ESEMPLIFICATO NEL PIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL' ISCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B". IL PIANO D'AMMORTAMENTO ADOTTATO E' DI TIPO FRANCESE, COSTITUITO DA RATE POSTICIPATE PERIODICHE, COSTANTI PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, FORMATE DA UNA QUOTA DI CAPITALE CRESCENTE E DA UNA QUOTA INTERESSI VIA

VIA DI IMPORTO DECRESCENTE. DALLA DATA DELL'ISCRIVENDO, FINO ALLA DECORRENZA DELLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA DOVRA' CORRISPONDERE INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO ALL' ART. 4 DELL'ISCRIVENDO ATTO. IL TASSO DI INTERESSE DA CORRISPONDERE PER L'INTERA DURATA DEL MUTUO SARA' FISSO, NELLA MISURA DELL'1,70%. IN CASO DI MORA, SULLE SOMME DOVUTE, SARANNO APPLICATI IN AGGIUNTA AL TASSO DI INTERESSE IN VIGORE, N. 2,00 PUNTI PERCENTUALI DAL GIORNO SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DELLA RATA SINO AL GIORNO IN CUI AVVERRA' L'EFFETTIVO PAGAMENTO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) E' PARI AL 2,66%. AGLI ENTI IMMOBILIARI IN OGGETTO SEGUE E COMPETE UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' INDIVISA IN RAGIONE DI MILLESIMI 65,130 - PER L'APPARTAMENTO ED IL VANO DI CANTINA - E DI MILLESIMI 5,551 - PER L'AUTORIMESSA - NEI LUOGHI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO."

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 08/04/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7050/2024 di repertorio, trascritta il 28/05/2024 a Milano 2 ai nn. 69405/49761, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI FCM PLAST S.R.L., contro FCM PLAST S.R.L. Sede GORLA MINORE (VA) Codice fiscale 03561490123, derivante da SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

Nel quadro "D" della nota si legge: "P.Q.M. VISTO L'ART. 54 C.C.I.I., DICHIARA L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DELLA FCM PLAST S.R.L., [03561490123] NOMINA GIUDICE DELEGATO IL DOTT. LUALDI MARCO GIOVANNI. NOMINA CURATORE IL DOTT. ROBERTO ANTONELLI, [NTNRR57C13B300P] CON STUDIO IN BUSTO ARSIZIO, VIA FRATELLI D'ITALIA N. 5. ORDINA AL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' SOTTOPOSTA A LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI DEPOSITARE ENTRO TRE, GIORNI I BILANCI, LE SCRITTURE CONTABILI E FISCALI OBBLIGATORIE (IN FORMATO DIGITALE NEI CASI IN CUI LA DOCUMENTAZIONE E' TENUTA A NORMA DELL'ART. 2215 BIS C.C.), I LIBRI SOCIALI, LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI, IRAP E IVA DEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI, NONCHE' L'ELENCO DEI CREDITORI CORREDATO DALL'INDICAZIONE DEL LORO DOMICILIO DIGITALE, SE GIA' NON ESEGUITO A NORMA DELL'ART. 39 C.C.I.I.. FISSA L'UDIENZA IN CUI SI PROCEDERA' ALL'ESAME DELLO STATO PASSIVO AL GIORNO 02/07/2024 ALLE ORE 09: 30, INNANZI AL GIUDICE DELEGATO. ASSEGNA AI CREDITORI ED A COLORO CHE VANTANO DIRITTI REALI O PERSONALI SU COSE IN POSSESSO DELLA PARTE SOTTOPOSTA A LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE IL TERMINE PERENTORIO DI GIORNI TRENTA A PRIMA DELLA DATA DELL'UDIENZA FISSATA PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE, CON LE MODALITA' DI CUI ALL'ART. 201 C.C.I.I. ME DIANTE TRASMISSIONE DELLE STESSE ALL'INDIRIZZO DI P.E.C. DEL CURATORE E CON SPEDIZIONE DA UN INDIRIZZO DI P.E.C. AVVISA I CREDITORI E I TERZI CHE TALI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE NON AMMETTONO EQUIPOLLENTI, CON LA CONSEGUENZA CHE EVENTUALI DOMANDE TRASMESSE MEDIANTE DEPOSITO O INVIO PER POSTA PRESSO LA CANCELLERIA E/O PRESSO LO STUDIO DEL CURATORE, O MEDIANTE INVIO TELEMATICO PRESSO LA CANCELLERIA, SARANNO CONSIDERATE INAMMISSIBILI E QUINDI COME NON PERVENUTE; NELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE DOVRA' ALTRESI' ESSERE INDICATO L'INDIRIZZO DI P.E.C. AL QUALE I CREDITORI E I TERZI INTENDONO RICEVERE LE COMUNICAZIONI DAL CURATORE, CON LA CONSEGUENZA CHE, IN MANCANZA DI TA

LE INDICAZIONE, LE COMUNICAZIONI SUCCESSIVE VERRANNO EFFETTUATE ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE DEPOSITO IN CANCELLERIA AI SENSI DELL'ART. 10, CO. 3, C.C.I.I. INVITA IL CURATORE A COMUNICARE TEMPESTIVAMENTE AL REGISTRO DELLE IMPRESE L'INDIRIZZO DI P.E.C. DELLA PROCEDURA AL QUALE DOVRANNO ESSERE TRASMESSE LE DOMANDE DI INSINUAZIONE AL PASSIVO. AUTORIZZA IL CURATORE, CON LE MODALITA' DI CUI AGLI ARTT. 155-QUATER, 155-QUIN QUIES E 155-SEXIES DISP. ATT. C.P.C.: 1) AD ACCEDERE ALLE BANCHE DATI DELL'ANAGRAFE TRIBUTARIA E DELL'ARCHIVIO DEI RAPPORTI FINANZIARI; 2) AD ACCEDERE ALLA BANCA DATI DEGLI ATTI ASSOGGETTATI A IMPOSTA DI REGISTRO E AD ESTRARRE COPIA DEGLI STESSI; 3) AD ACQUISIRE L'ELENCO DEI CLIENTI E L'ELENCO DEI FORNITORI DI CUI ALL'ART. 21 DEL D.L. 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO DALLA L.30 LUGLIO 2010, N. 122 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI; 4) AD ACQUISIRE LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE IN POSSESSO DELLE BANCHE E DEGLI ALTRI INTERMEDIARI FINANZIARI RELATIVA AI RAPPORTI CON L'IMPRESA DEBITRICE, ANCHE SE ESTINTI; 5) AD ACQUISIRE LE SCHEDE CONTABILI DEI FORNITORI E DEI CLIENTI RELATIVE AI RAPPORTI CON L'IMPRESA DEBITRICE, DISPONE LA PRENOTAZIONE A DEBITO DEL SEGUENTE ATTO, AI SENSI DELL'ART. 146 TUSG. VISTO L'ART. 45 C.C.I.I., DISPONE CHE LA PRESENTATA SENTENZA, A CURA DELLA CANCELLERIA, SIA - NOTIFICATA IN COPIA INTEGRALE ALLA PARTE SOTTOPOSTA AL LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE; - COMUNICATA AL CURATORE, ALLA PARTE RICORRENTE ED AL PUBBLICO MINISTERO; - TRASMESSO PER ESTRATTO AL REGISTRO DELLE IMPRESE AI FINI DELLA SUA ISCRIZIONE DA EFFETTUARSI ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO, NONCHÉ PER L'ANNOTAZIONE IN OGNI ALTRA POSIZIONE IN CUI LA PERSONA FISICA SIA IMPRENDITORE INDIVIDUALE O SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE. COSÌ DECISO IN BUSTO ARSIZIO, NELLA CAMERA DI CONSIGLIO DEL 03/04/2024. SI SONO CODESTO SPETTABILE CONSERVATORE DEI REGISTRI DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO ALLA DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI INDICATI NELLA SEZIONE B-IMMOBILIDELLA PRESENTE NOTA."

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.967,88</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>70,681</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali saranno dovute dall'atto di trasferimento.

Nella risposta dell'amministratore di condominio Dott.ssa Viviana Colucci in data 02/07/24 si legge: "...omissis... Le comunico che abbiamo proceduto in data odierna al passaggio di consegne con il nuovo amministratore rag. [nome] che ci legge in copia (tel studio 0331 456183), allego verbale di nomina...omissis... Si evidenzia: - 1 subalterni delle unità C/6 non sono gestiti separatamente nel bilancio condominiale ma accorpati agli appartamenti;...omissis...".

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio Rep. 34339/2621 si legge: "...omissis... E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, tali per legge e destinazione di fatto e regolamento condominiale ... omissis..."

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Informazioni estratte dall'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio n. 34339/2621 e completate fino l'attualità con visure estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio - Provincia di Varese.

L'attuale unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Gorla Minore foglio 12 particella 883 sub. 6, deriva da unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 883 sub. 6 per "Variazione in soppressione del 12/01/2022, in atti dal 12/01/2022 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO(n.3./2022)" eseguita direttamente dall'ufficio del catasto.

A sua volta l'unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 883 sub. 6 deriva da l'unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 1466 sub. 6 per "Variazione del 25/09/2020 Pratica n. VA0085891 in atti dal 25/09/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 37054.1/2020)" eseguita direttamente dall'ufficio del catasto.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2020), con atto stipulato il 06/11/2020 a firma di Notaio n. 34339/14042 di repertorio, trascritto il 24/11/2020 a Milano 2 ai nn. 134325/85719

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

nata a GORLA MINORE (VA) il 06/02/1962 per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 27/04/2005 fino al 18/07/2017), con atto stipulato il 27/04/2005 a firma di Notaio n. 44836 di repertorio, trascritto il 11/05/2005 a Milano 2 ai nn. 34275

nata a BORGIO SAN GIACOMO (BS) il 25/10/1951 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2017 fino al 06/11/2020), con atto stipulato il 18/07/2017 a firma di Notaio n. 67399/31850 di repertorio, trascritto il 25/07/2017 a Milano 2 ai nn. 93907/60392

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. P.E. 84/73, intestata a Soc. Coop. Edilizia "DEL CORSO" s.r.l. Dott. per lavori di costruzione di fabbricato d'abitazione con box, presentata il 22/12/1973 con il n. 84/1973 di protocollo, agibilità del 02/07/1980 con il n. 84/73 di protocollo. L'agibilità è intestata a "Condominio del Corso soc. coop."

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 5 del 08/04/14 pub. BURL s. a. c. n. 31 del 30/07/14 (Variante), l'immobile ricade in zona "Tessuto urbano consolidato – Insediamenti residenziali di completamento" e porzioni in "Ambiti di riqualificazione - 7) Sistema aree verdi negli aggregati urbani - 9) via Roma - via Vittorio Emanuele"". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 delle N.t.a. del P.d.R. ed anche art. 6 N.t.a. del D.d.P.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta in essere il muro di separazione tra ingresso e soggiorno. In soggiorno, nelle camere e nel bagno sono presenti asole tecniche e salti sporgenti non rappresentati in pratica edilizia. Minima differenza nell'altezza utile interna dei locali dell'appartamento. In cantina sono presenti salti sporgenti non rappresentati in pratica edilizia. Il parapetto dei balconi, in altezza, non risulta a norma: sarà necessario alzarlo fino a quota mt 1,10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria per legittimare le difformità riscontrate ed opere edili di adeguamento altezza parapetti balconi

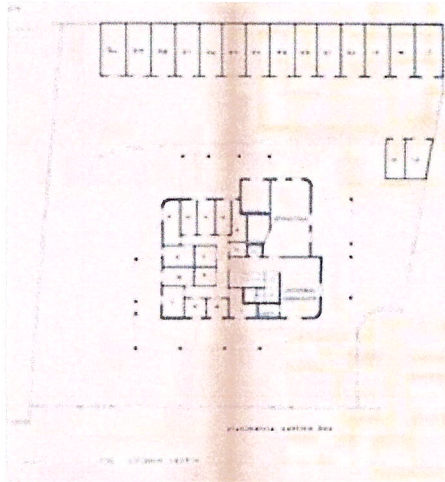
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

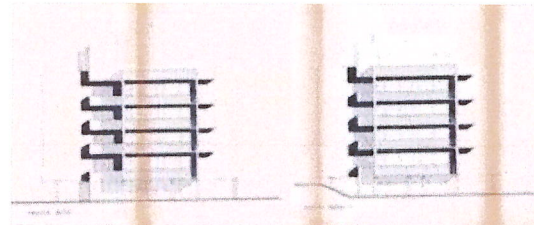
- Onorario del professionista per rilievo e presentazione dell'istanza comprensivo di sanzioni dovute al Comune ed adeguamento parapetti balconi: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Anche le Parti Comuni rilevano difformità nella diversa disposizione di tavolati interni e dell'area esterna ma l'istanza di sanatoria dovrà essere di iniziativa condominiale - dell'aspetto se ne è tenuto conto applicando un coefficiente giuridico peggiorativo.



Estratto P.E. 84/73 - Planimetria

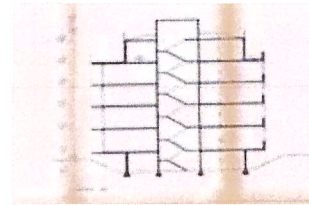


Estratto P.E. 84/73 - Prospetti

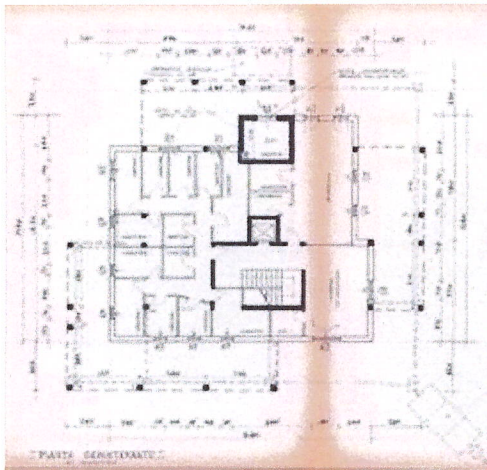




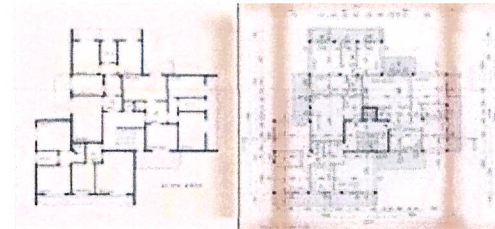
Estratto P.E. 84/73 - Prospetti



Estratto P.E. 84/73 - Sezione



Estratto P.E. 84/73 - Pianta piano seminterrato



Estratto P.E. 84/73 - Pianta piano primo e dettaglio piano tipo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta in essere il muro di separazione tra ingresso e soggiorno. In soggiorno, nelle camere e nel bagno sono presenti asole tecniche e salti sporgenti non rappresentati in scheda catastale. In cantina sono presenti salti sporgenti non rappresentati in scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione di due nuove schede planimetriche catastali, una per l'appartamento ed una per la cantina tramite pratica di variazione catastale Docfa solo dopo la legittimazione dello stato dei luoghi di cui al paragrafo conformità edilizia

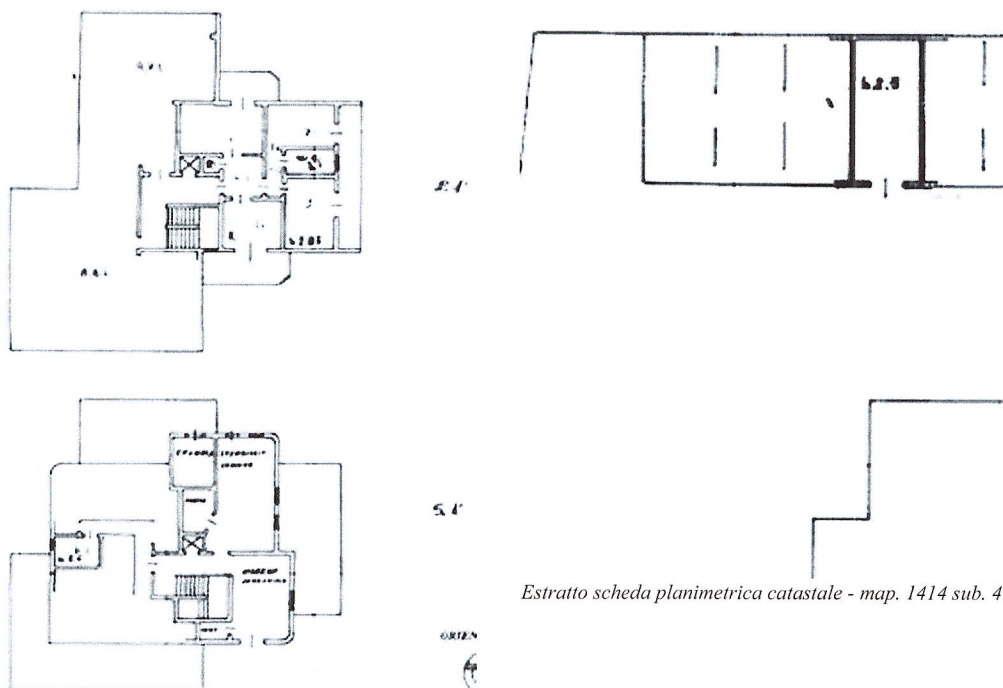
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rilievo, redazione nuove schede catastali e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : €.1.200,00

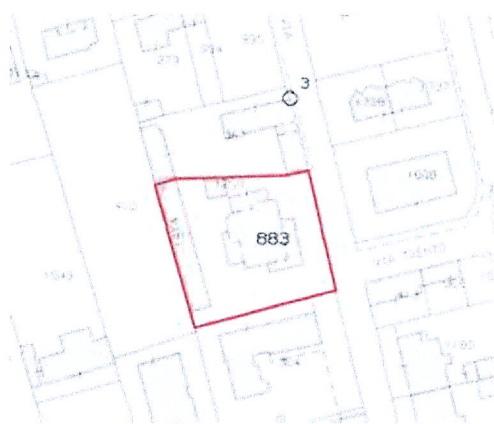
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Anche le Parti Comuni rilevano difformità nella diversa disposizione di tavolati interni e sono rappresentate in scheda catastale.



Estratto scheda planimetrica catastale - map. 1414 sub. 4

Estratto scheda planimetrica catastale - map. 883 sub. 6



Estratto mappa catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORLA MINORE VIA VITTORIO VENETO 56-58, FRAZIONE PROSPIANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GORLA MINORE via Vittorio Veneto 56-58, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **104,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FCM PLAST S.R.L.)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano primo di tipico edificio condominiale degli anni '70, con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terra.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto al civico n. 56. Il condominio si sviluppa su quattro piano fuori terra ed un piano seminterrato, è composto da n. 14 unità abitative con annesse cantine. In due corpi staccati, all'interno dell'area di pertinenza condominiale, sono presenti due fabbricati accessori suddivisi in n. 14 autorimesse. L'area pertinenziale condominiale è in parte sistemata a verde con piante ad alto fusto e cespugli ed in parte con camminamenti e spazi di manovra per le autorimesse.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere ed un bagno. Completano l'alloggio tre balconi. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

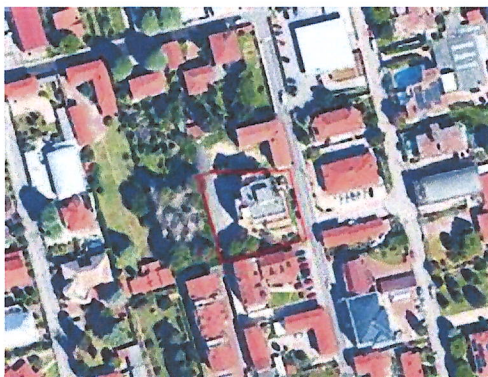
La cantina è composta da un unico locale dotato di finestra. Alla cantina si accede da disimpegno comune raggiungibile dall'atrio d'ingresso condominiale e da vano scala ed ascensore condominiali.

L'autorimessa è composta da un unico locale al piano terra a parte di fabbricato in corpo staccato dall'edificio residenziale. L'autorimessa è raggiungibile da corsello di manovra condominiale con accesso carraio sulla via Vittorio Veneto all'altezza del civico n. 58.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 883 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: S1 - T, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprietà per 1/1

Coerenze: dell'appartamento, da nord in senso orario: vista su area comune, vano scala e ascensore condominiali, altra unità immobiliare (map. 883 sub. 5); della cantina, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, disimpegno condominiale



Vista aerea



Vista del condominio da via Vittorio Veneto - Fronti est e sud



Vista del condominio da via Vittorio Veneto - Fronti est e nord



Vista ingresso carraio



Vista ingresso pedonale



Vista aerea condominiale e fabbricato autorimesse - Fronti ovest edificio residenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- scuola media inferiore
- verde attrezzato
- scuola elementare
- biblioteca
- supermercato
- palestra
- municipio
- spazi verde
- scuola per l'infanzia
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 21,3 km
- autobus distante 0,5 km



autostrada distante 6,3 km  
ferrovia distante 5,3 km

di di sopra della scala   
di di sotto della scala 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

della scala   
di di sopra della scala   
nella scala   
nella scala   
nella scala   
nella scala   
di di sotto della scala 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano primo di tipico edificio condominiale degli anni '70, con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terra.









L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto al civico n. 56. Il condominio si sviluppa su quattro piano fuori terra ed un piano seminterrato, è composto da n. 14 unità abitative con annesse cantine. In due corpi staccati, all'interno dell'area di pertinenza condominiale, sono presenti due fabbricati accessori suddivisi in con n. 14 autorimesse. L'area pertinenziale condominiale è in parte sistemata a verde con piante ad alto fusto e cespugli ed in parte con camminamenti e spazi di manovra per le autorimesse.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 93,00 ed un'altezza interna di circa 2,84 m. è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere ed un bagno. Completano l'alloggio tre balconi per una superficie lorda complessiva di circa mq. 39,35. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

La cantina ha una superficie lorda di circa mq. 7,29 ed un'altezza interna di circa m. 2,50 è composta da un unico locale dotato di finestra. Alla cantina si accede da disimpegno comune raggiungibile dall'atrio d'ingresso condominiale e da vano scala ed ascensore condominiali.

L'autorimessa ha una superficie lorda di circa mq. 14 ed un'altezza interna di circa m. 2,33 è composta da un unico locale al piano terra a parte di fabbricato in corpo staccato dall'edificio residenziale. L'autorimessa è raggiungibile da corsello di manovra condominiale con accesso carraio sulla via Vittorio Veneto all'altezza del civico n. 58.

#### Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in metallo verniciato con apertura automatizzate   
*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro   
*infissi interni:* anta singola a battente realizzati in legno grezzo   
*pareti esterne:* costruite in intonaco al civile tinteggiato   
*pavimentazione esterna:* realizzata in parte autobloccanti in c.l.s., in parte battuto di cemento ed in parte in piastrelle di graniglia   
*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle ceramiche. Trattasi della pavimentazione dei balconi   
*plafoni:* realizzati in intonaco al civile tinteggiato   
*portone di ingresso:* anta singola a battente 

realizzato in metallo e pannello di legno laminato ,  
gli accessori presenti sono: serratura blindata.  
Trattasi porta d'ingresso ad appartamento

*portone di ingresso:* basculante realizzato in  
metallo verniciato , gli accessori presenti sono:  
apertura manuale. Trattasi di porta d'ingresso  
autorimessa. Presenta porzioni di vernice in fase di  
distacco

nella media: 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di  
cemento. Trattasi di pavimento della cantina e  
dell'autorimessa

nella media: 

*portone di ingresso:* anta singola a battente  
realizzato in metallo. Trattasi della porta della  
cantina

nella media: 

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in  
PVC

nella media: 

*rivestimento interno:* posto in bagno ed angolo  
cottura realizzato in piastrelle ceramiche

nella media: 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet  
laminato. Trattasi di pavimentazione  
dell'appartamento

di tutti i componenti della media: 

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in intonaco al civile  
tinteggiato. Nel soggiorno al piano primo, nella  
cantina e nell'autorimessa presenza di porzione di  
tinteggiatura ed intonaco in fase di distacco per  
infiltrazioni.

nella media: 

*balconi:* costruiti in intonaco al civile tinteggiato.  
Parapetti in muratura (altezza non a norma) con  
con scossalina in lamiera

nella media: 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile.  
Mancano in parte placche interruttori

nella media: 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in bagno e  
angolo cottura conformità: non rilevabile

nella media: 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a cucina  
conformità: non rilevabile

nella media: 

*condizionamento:* sottotraccia con diffusori in split  
a parete (unità esterne su balcone) conformità: non  
rilevabile

di tutti i componenti della media: 

*citofonico:* senza video conformità: non rilevabile

nella media: 

*termico:* sottotraccia centralizzato (anche acs) i  
diffusori sono in termosifoni in alluminio  
conformità: non rilevabile

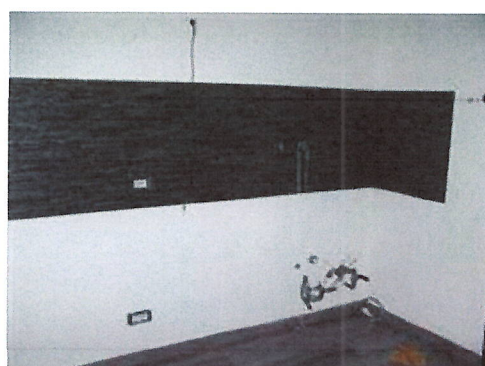
nella media: 

*ascensore:* condominiale conformità: non  
rilevabile

nella media: 



*Soggiorno (P1)*



*Cucina (P1)*



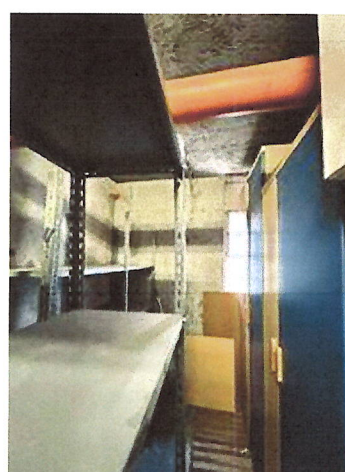
*Prima camera (P1)*



*Seconda camera (P1)*



*Bagno (P1)*



*Cantina (PS1)*

CLASSE ENERGETICA:



[141,89 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207900004617 registrata in data 04/04/2017

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	93,00	x	100 %	=	93,00
Balconi	39,35	x	25 %	=	9,84
Cantina	7,29	x	25 %	=	1,82
<b>Totale:</b>	<b>139,64</b>				<b>104,66</b>

## ACCESSORI:

**box singolo**, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 14,00 mq a cui è stato applicato coefficiente di ragguaglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di 9,8 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1414 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: T, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, corsello di manovra condominiale, altra unità immobiliare, altra proprietà (map. 410)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	14,00	x	70 %	=	9,80
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>9,80</b>



Vista ingresso autorimessa



Vista interno autorimessa

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## C.C.I.A.A. DI VARESE (30/06/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "unità abitative abitabili in buono stato" del Comune di Gorla Minore. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 950,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

## GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2024)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in stato conservativo "normale" nella zona periferica unica del Comune di Gorla Minore. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 950,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

## BORSINO IMMOBILIARE (30/06/2024)

Valore minimo: 821,00

Valore massimo: 1.054,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in fascia "media" del Comune di Gorla Minore. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 937,50 in considerazione delle caratteristiche del bene.

## IMMOBILIARE.IT (30/06/2024)

Valore minimo: 1.441,00

Valore massimo: 1.441,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "appartamenti - residenziali" del Comune di Gorla Minore. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto - ai fini della presente - si assume il valore decurtato del 30% quindi pari a €/mq 1.008,70 in considerazione delle caratteristiche del bene.

## MERCATO IMMOBILIARE (30/06/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "appartamenti - residenziali" del Comune di Gorla Minore. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto - ai fini della presente - si assume il valore decurtato del 30% quindi pari a €/mq. 910,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 951,24 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 950,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 950,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 937,50;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.008,70;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 910,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,66	x	951,24	=	<b>99.556,78</b>
Valore superficie accessori:	9,80	x	951,24	=	<b>9.322,15</b>
					<b>108.878,93</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	2.177,58
Coefficiente costruttivo	-5.443,95
Coefficiente tecnologico	-1.088,79

Coefficiente funzionale	3.266,37
Coefficiente urbanistico/giuridico	-3.266,37
Coefficiente architettonico	3.266,37
Coefficiente manutenzione	-3.266,37
Coefficiente altezza piano	1.088,79

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 105.612,56

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 105.612,56

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,66	9,80	105.612,56	105.612,56
				<b>105.612,56 €</b>	<b>105.612,56 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.200,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 98.412,56

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.412,56</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.412,56</b>