



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: 00390331 780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 34/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GORLA MINORE via Vittorio Veneto 56-58, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **104,43** 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 terzo 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 su cui si apre la porta della cucina e de ripostiglio e da cui si accede a disimpegno, a 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. 12 (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 - 3, 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; della cantina, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, disimpegno condominiale, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare

A.1 **box singolo**, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 16,00 mq a cui è stato applicato coefficiente di ragguaglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di 11,20 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1414 sub. 14 (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: Proprietà

per 1/1

Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà (map. 367), corsello di manovra condominiale, altra unità immobiliare, altra proprietà (map. 410)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.391,39
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.391,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.391,39
Data della valutazione:	08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 26/06/2024. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Nella risposta dell'Agenzia delle Entrate 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...".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte dall'atto di provenienza per la società debitrice del 08/03/2018 per Notaio 139/10754 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... La parte venditrice, tenendosi obbligata ad ogni garanzia di legge anche per i casi di evizione totale o parziale, dichiara che quanto oggetto di contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, in sua libera disponibilità ed esente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pregiudizio...omissis...".

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 08/03/2018 a firma di Notaio . 84140/10755 di repertorio, iscritta il 13/03/2018 a Milano 2 ai nn. 32991/5128, a favore di BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09722490969 Domicilio ipotecario eletto MILANO, PIAZZA FILIPPO MEDA, 4, contro FCM PLAST S.R.L. Sede GORLA MINORE (VA) Codice fiscale 03561490123, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Nel quadro "D" della nota si legge: "A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, STIPULATO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL T.U. N.385/1993, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITuite IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B) GIUSTA IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 39, TERZO COMMA DEL T.U. 385/1993, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). C) L'IMPORTO "TOTALE" DELLA SOMMA ISCRITTA A GARANZIA INDICATO NEL QUADRO A E' COMPRENSIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA (RIPORTARE INTEGRALMENTE IL PUNTO A) DELL'ARTICOLO 3); - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 2855, PRIMO COMMA C.C.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; - DELL'IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. D) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI; - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN

IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. E) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN MILANO, PIAZZA F. MEDA 4. F) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. G) SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART.1200 COD.CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEI. LA BANCA SI RISERVA PERALTRO DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO."

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, [NTNRRT57C13B300P] 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

TRA SMESSE 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 TALE 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 DELLEBANCHE 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 PRESENTE SENTENZA, A CURA DELLA CANCELLERIA, SIA - NOTIFICATA IN COPIA INTEGRALE ALLA PARTE SOTTOPOSTA ALIQUIDAZIONE GIUDIZIALE; - COMUNICATA AL CURATORE, ALLA PARTE RICORRENTE ED AL PUBBLICO MINISTERO; - TRASMESSO PER ESTRATTO AL REGISTRO DELLE IMPRESE AI FINI DELLA SUA ISCRIZIONE A EFFETTUARSI ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO, NONCHE' PER L'ANNOTAZIONE IN OGNI ALTRAPOSIZIONE IN CUI LA PERSONA FISICA SIA IMPRENDITORE INDIVIDUALE O SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE. COSI' DECISO IN BUSTO ARSIZIO, NELLA CAMERA DI CONSIGLIO DEL 03/04/2024. SI SONERA CODESTO SPETTABILE CONSERVATORE DEI REGISTRI DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITA' 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:	€. 2.121,15
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	71,539
Ulteriori avvertenze:	

Le spese condominiali saranno dovute dall'atto di trasferimento.

Nella risposta dell'amministratore di condominio data 02/07/24 si legge: "...omissis... Le comunico che abbiamo proceduto in data odierna al passaggio di consegne con il nuovo amministratore e ci legge in copia (tel studio 0331 456183), allego verbale di nomina...omissis...Si evidenzia: - I 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 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 08/03/2018 per Notaio /10754 e completate fino all'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. 12, deriva da unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 883 sub. 12 per "Variazione in soppressione del 12/01/2022, in atti dal 12/01/2022 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIANO(n.3./2022)" eseguita direttamente dall'ufficio del catasto.

A sua volta l'unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 883 sub. 12 deriva da l'unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 1466 sub. 12 per "Variazione del 25/09/2020 Pratica n. VA0085891 in atti dal 25/09/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 37060.1/2020)" 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 08/03/2018), con atto stipulato il 08/03/2018 a firma di Notaio n. 84139/10754 di repertorio, trascritto il 13/03/2018 a Milano 2 ai nn. 32988/22305.

Nel quadro "D" della nota si legge: "NEL TRASCRIVENDO ATTO SI CONVENIVA QUANTO SEGUE:"QUOTA SU ENTI COMUNI CON L'ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRADESCRITTE SI INTENDE CEDUTA ALLA PARTE ACQUIRENTE PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI SPAZI ED ENTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO, PRECISATOSI CHE SONO COMUNI GLI ENTI TALI AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE; DETTA QUOTA VIENE DALLE PARTI INDICATA - A TITOLO PURAMENTE RICOGNITIVO E SALVO ERRORI - IN RAGIONE DI 65,988 MILLESIMI PER L'APPARTAMENTO E CANTINA E 5,551 MILLESIMI PER L'AUTORIMESSA."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ato a BORGIO SAN GIACOMO (BS) il 25/10/1951 per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/1996 fino al 08/03/2018), con atto stipulato il 18/06/1996 a firma di Notaio Marco Novara ai nn. 23407/4354 di repertorio, trascritto il 17/07/1996 a Milano 2 ai nn. 61221/38746

(ARNATE (VA) il 01/09/1955 per la quota di 3/6 (1/1 in regime di comunione dei beni con BRASSINI Francesco), in forza di atto di compravendita (dal 18/06/1996 fino al 24/08/2016), con atto stipulato il 18/06/1996 a firma di Notaio

Marco Novara ai nn. 23407/4354 di repertorio, trascritto il 17/07/1996 a Milano 2 ai nn. 61221/38746

...o a TRADATE (VA) il 14/01/1984 per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (in morte di Rossini Maria) (dal 24/08/2016 fino al 08/03/2018), registrato il 21/10/2016 a Busto Arsizio ai nn. 989 vol. 9990, trascritto il 01/12/2016 a Milano 2 ai nn. 137060/86973

...o a TRADATE (VA) il 14/01/1986 per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (in morte di Rossini Maria) (dal 24/08/2016 fino al 08/03/2018), registrato il 21/10/2016 a Busto Arsizio ai nn. 989 vol. 9990, trascritto il 01/12/2016 a Milano 2 ai nn. 137060/86973

...ORGO SAN GIACOMO (BS) il 25/10/1951 per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (in morte di Rossini Maria) (dal 24/08/2016 fino al 08/03/2018), registrato il 21/10/2016 a Busto Arsizio ai nn. 989 vol. 9990, trascritto il 01/12/2016 a Milano 2 ai nn. 137060/86973

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. E' stata rimossa la porta tra soggiorno e cucina, è stato allargato il vano porta creando un'ampia apertura a semiarco sprovvista di porta. 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. 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

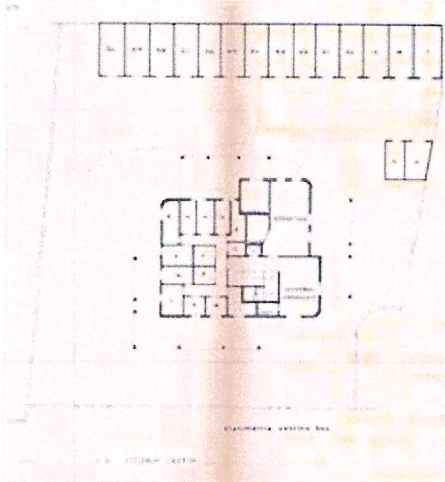
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

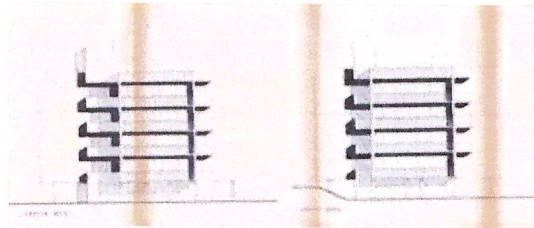
- Onorario del professionista per rilievo e presentazione dell'istanza comprensivo di sanzioni dovute al Comune ed adeguamento parapetti balconi: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

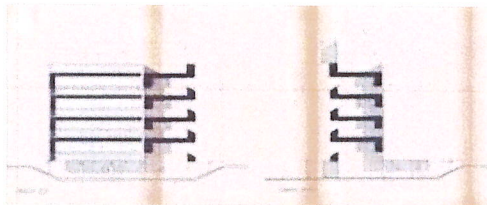
Anche le Parti Comuni rilevano difformità nella diversa disposizione di tavolati interni e dell'area esterna ma l'istanza di sanatoria dovrà essere di iniziativa condominiale - dell'aspetto se ne è tenuto conto applicando un coefficiente giuridico peggiorativo.



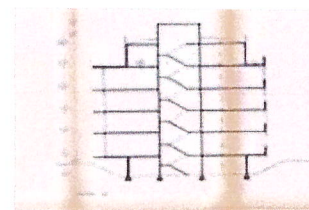
Estratto P.E. 84/73 - Planimetria



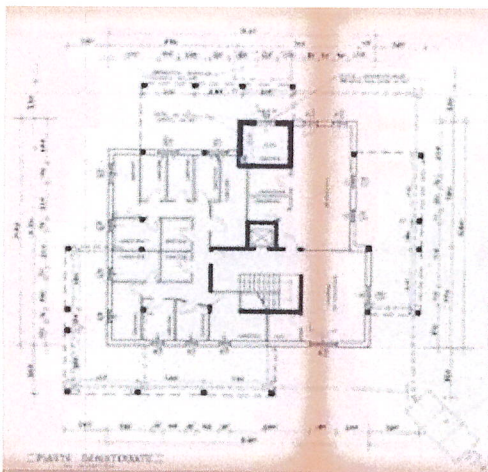
Estratto P.E. 84/73 - Prospetti



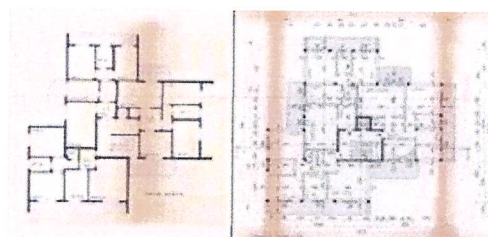
Estratto P.E. 84/73 - Prospetti



Estratto P.E. 84/73 - Sezione



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



Estratto P.E. 84/73 - Pianta piano terzo 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. E' stata rimossa la porta tra soggiorno e cucina, è stato allargato il vano porta creando un'ampia apertura a semiarco sprovvista di porta. In soggiorno, nelle camere e nel bagno sono presenti asole tecniche e 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

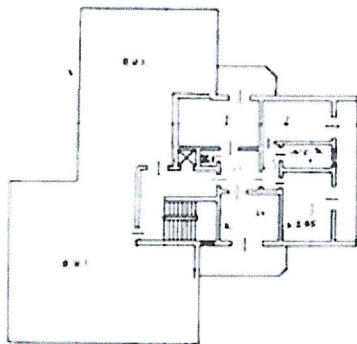
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

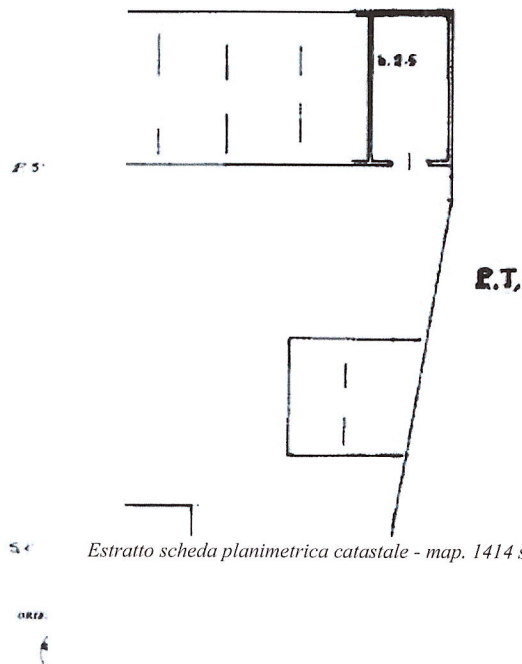
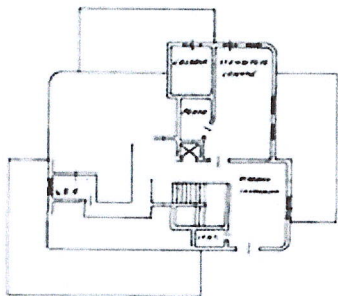
- rilievo, redazione nuove schede catastali e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

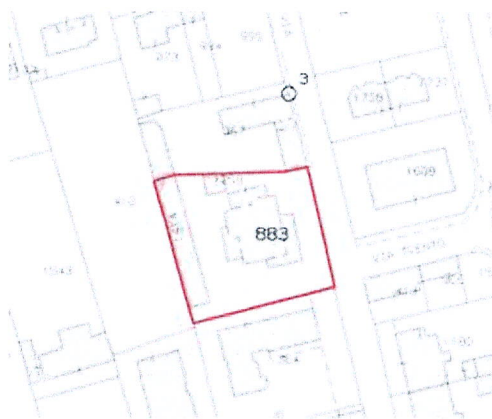
Anche le Parti Comuni rilevano difformità nella diversa disposizione di tavolati interni e sono rappresentate in scheda catastale.



Estratto scheda planimetrica catastale - map. 883 sub. 12



Estratto scheda planimetrica catastale - map. 1414 sub. 14



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 **104,43** 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 terzo 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 su cui si apre la porta della cucina e de ripostiglio e da cui si accede a disimpegno, a due camere ed un bagno. Completano l'alloggio tre balconi. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

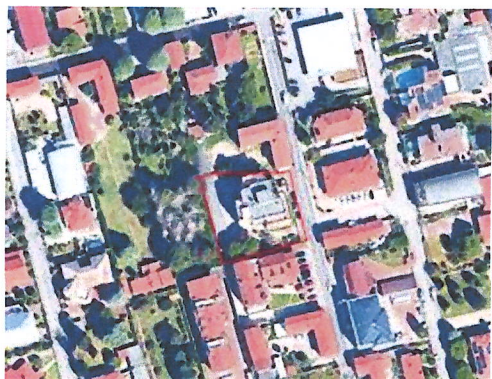
La cantina è composta da un unico locale dotato di finestra. Alla cantina si accede da disimpegno comune raggiungibile dall'atrio d'ingresso condominiale e da vano scala ed ascensore condominiali.

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. 12 (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 - 3, 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; della cantina, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, disimpegno condominiale, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare



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	nella media	
verde attrezzato	nella media	
scuola elementare	nella media	
biblioteca	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
palestra	nella media	
municipio	nella media	
spazi verde	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
asilo nido	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 21,3 km	nella media	
autobus distante 0,5 km	al di sopra della media	
autostrada distante 6,3 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 5,3 km	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	in alta media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	in alta media	
panoramicità:	in alta media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano terzo 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 annessa 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 ha una superficie lorda di circa mq. 93,00 ed un'altezza interna di circa m. 2,85 è composto da soggiorno su cui si apre la porta della cucina e del ripostiglio e da cui si accede a disimpegno, a 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. 6,38 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. 16,00 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 al di sopra della media

metallo verniciato con apertura automatizzate

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro

nella media 

pareti esterne: costruite in intonaco al civile tinteggiato

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in in parte autobloccanti in c.l.s., in parte battuto di cemento ed in parte in piastrelle di graniglia

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle ceramiche. Trattasi della pavimentazione dei balconi

nella media 

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

nella media 

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 realizzato in piastrelle ceramiche

nella media 

rivestimento interno: posto in angolo cottura realizzato in marmo

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in marmo. Trattasi della pavimentazione dell'ingresso-soggiorno e del disimpegno al piano terzo

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramiche. Trattasi della pavimentazione delle camere, del bagno e della cucina al piano terzo

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato. 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

nella media 

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

gas: sottotraccia con alimentazione a cucina conformità: non rilevabile

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

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

ascensore: condominiale conformità: non rilevabile

nella media 

nella media 

di di sopra della media 

nella media 

nella media 



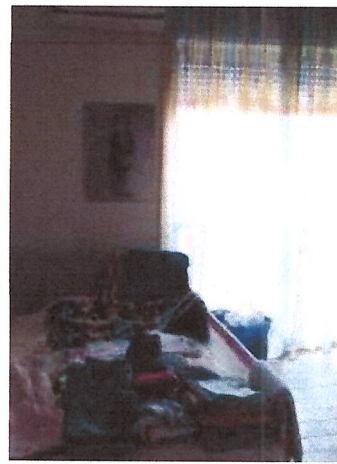
Soggiorno (P3)



Cucina (P3)



Prima camera (P3)



Seconda camera (P3)



Bagno (P3)



Cantina (PS1)

CLASSE ENERGETICA:

[364,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207900016517 registrata in data 29/12/2017

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	6,38	x	25 %	=	1,60
Totale:	138,73				104,43

ACCESSORI:

box singolo, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 16,00 mq a cui è stato applicato coefficiente di ragguaglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di 11,20 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1414 sub. 14 (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 proprietà (map. 367), corsello di manovra condominiale, altra unità immobiliare, altra proprietà (map. 410)

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Autorimessa	16,00	x	70 %	=	11,20
Totale:	16,00				11,20



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:	104,43	x	951,24	=	99.337,99
Valore superficie accessori:	11,20	x	951,24	=	10.653,89
					109.991,88

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	2.199,84
Coefficiente costruttivo	1.099,92
Coefficiente tecnologico	-1.099,92
Coefficiente funzionale	3.299,76
Coefficiente urbanistico/giuridico	-3.299,76
Coefficiente architettonico	3.299,76
Coefficiente manutenzione	-2.199,84
Coefficiente altezza piano	3.299,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 116.591,39
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 116.591,39

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	104,43	11,20	116.591,39	116.591,39
				116.591,39 €	116.591,39 €

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: **€. 109.391,39**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.391,39**
 Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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): **€. 0,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.391,39**