



Tribunale ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. 135/2024

RO.SE srl

Giudice Delegato Dr. Francesco Pipicelli

Liquidatore Dr. Piero Canevelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Abitazione al P.T. con cantina e box al P.S1

in Fagnano Olona (VA), Via Trento n. 28-30

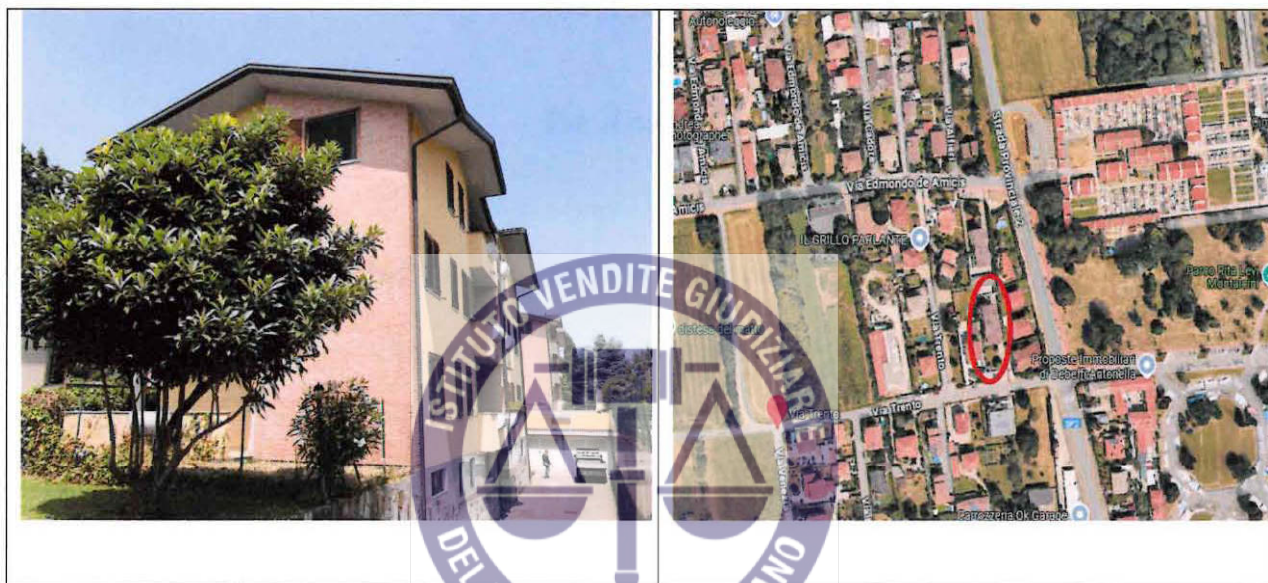
Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI



Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo de Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dott. Francesco Pipicelli su indicazione del Liquidatore Dr. Piero Canevelli, di procedere alla valutazione di un complesso di immobili costituito da un appartamento con annessa cantina e giardino di proprietà esclusiva e da un box, facente parte di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale, il tutto ubicato in **Fagnano Olona (VA) Via Trento n. 28-30**.



Situazione catastale

Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Urbano come segue:

Appartamento:

- foglio 8, mappale 10229, sub. 3, Cat. A/2, Cl. 4, cons. 6 vani, Via Trento n. 30, P.T-S1, RC€ 495,80

Coerenze in corpo ed in contorno appartamento: altra u.i.u, ragione al mappale 2119 del foglio 8, rampa carraia, cortile comune, ragione al mappale 5879 del foglio 8

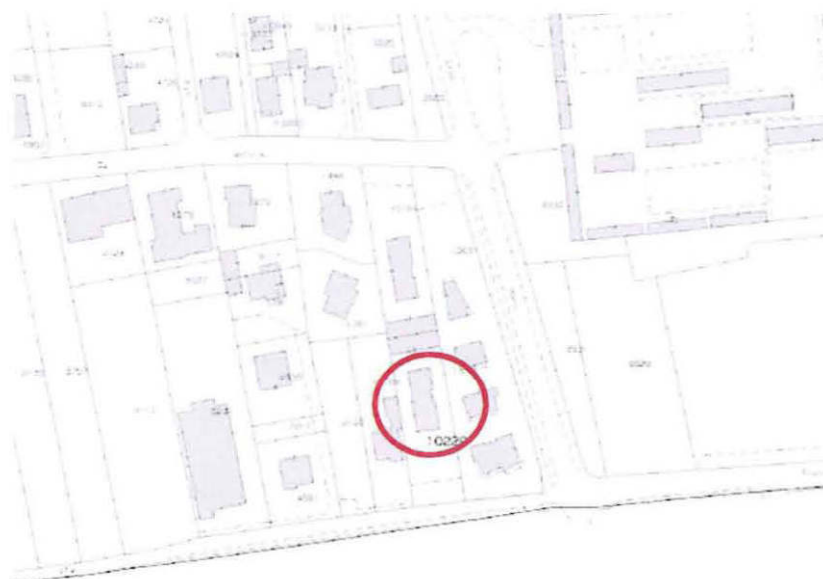
Coerenze in corpo ed in contorno cantina: altra u.i.u, disimpegno comune, altra u.i.u

Box:

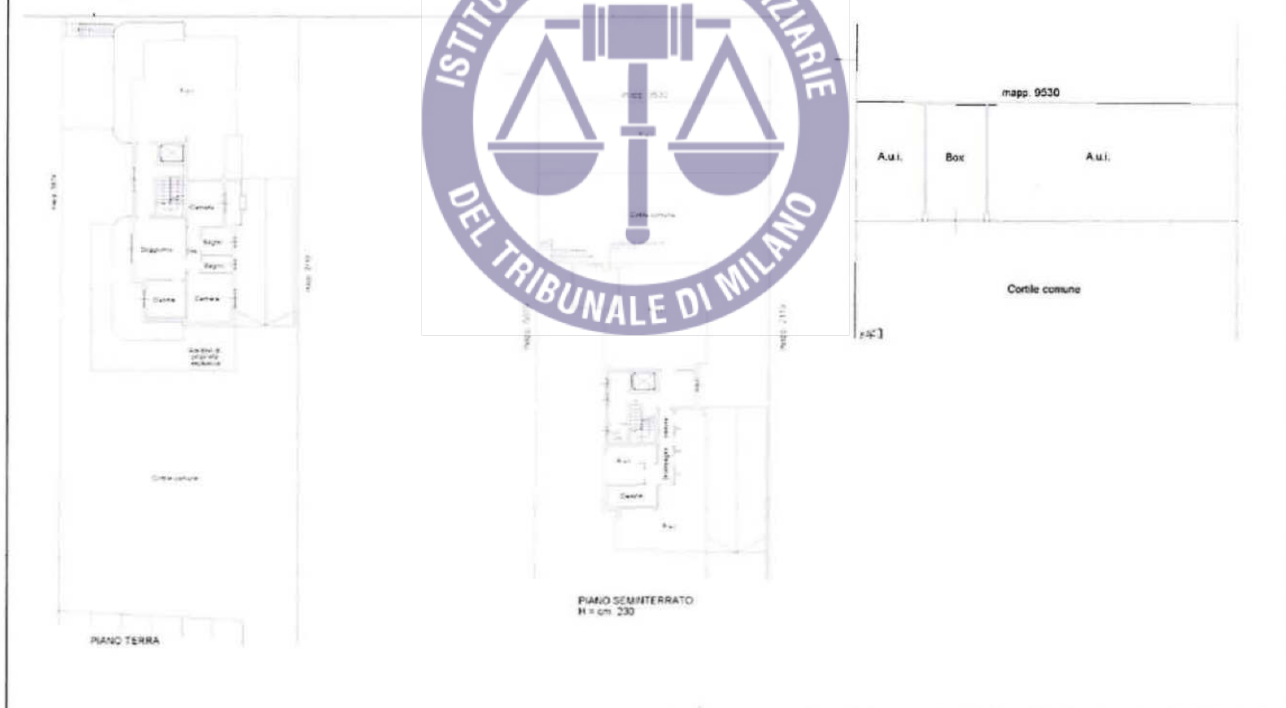
- foglio 8, mappale 10229, sub. 14, Cat. C/6, Cl. 6, cons. 16 mq., Via Trento n. 28, P.S1, RC€ 38,84

Coerenze in corpo ed in contorno box: ragione al mappale 9530 del foglio 8, altra u.i.u, cortile comune, altra u.i.u.

Estratto di mappa



Stralcio planimetria catastale



Provenienza

L'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente stima è pervenuto alla Società Ro.se srl in forza di atto di compravendita a firma Notaio Giuseppe Antonio Masini rep. 57714/11439 del 6/05/2002.

Eventuali vincoli, servitù, pattuizioni particolari sono indicate nell'atto sopra indicato, che viene allegato e che fa parte integrante della presente relazione.

Stato di occupazione

Gli immobili sono attualmente liberi.

Situazione condominiale

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, fanno parte di una palazzina gestita direttamente dagli stessi proprietari degli appartamenti.

Non è stato possibile reperire informazioni in merito ai millesimi ed alle spese eventualmente insolute dalla Società in Liquidazione alla data attuale.

Ispezione ipotecaria Conservatoria dei RR.II. di Milano 2

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società:

1. RO.SE. S.R.L. *** Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 03352400968 *

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2002 - Registro Particolare 38274 Registro Generale 65285

Pubblico ufficiale MASINI GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 57714/11439 del 06/05/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA(VA) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2006 - Registro Particolare 61654 Registro Generale 117112

Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO Repertorio 67820/6907 del 13/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA(VA) SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2007 - Registro Particolare 22050 Registro Generale 41238

Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO Repertorio 73420/8143 del 08/03/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Immobili siti in FAGNANO OLONA(VA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 19879 del 04/10/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE DI VINCOLO)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2007 - Registro Particolare 63773 Registro Generale 121072

Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO Repertorio 76901/8906 del 19/07/2007 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA(VA) SOGGETTO VENDITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2007 - Registro Particolare 48444 Registro Generale 183622 Pubblico
ufficiale [REDACTED] Repertorio 17947/68 del 26/11/2007 IPOTECA LEGALE derivante da
A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO
DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15330 del 01/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2010 - Registro Particolare 4909 Registro Generale 23205 [REDACTED]
ufficiale [REDACTED] Repertorio 4383/68 del 18/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da
A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO
DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10151 del 11/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2010 - Registro Particolare 33171 Registro Generale 55508 Pubblico
ufficiale TACCHINI VALERIO Repertorio 100267/12793 del 28/04/2010 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO VENDITORE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2010 - Registro Particolare 54621 Registro Generale 93706 Pubblico
ufficiale TODESCHINI EDMONDO Repertorio 3948/2150 del 21/07/2010 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2012 - Registro Particolare 51492 Registro Generale 76115 Pubblico
ufficiale TODESCHINI EDMONDO Repertorio 8757/4447 del 24/07/2012 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO VENDITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2013 - Registro Particolare 1977 Registro Generale 14124 Pubblico
ufficiale [REDACTED] Repertorio 2437/6813 del 28/01/2013 IPOTECA LEGALE derivante da
RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO
DEBITORE – importo capitale € 122.799,06 – importo totale € 245.598,12

11. ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2014 - Registro Particolare 17400 Registro Generale 100214 Pubblico
ufficiale [REDACTED] Repertorio 5734/6814 del 05/11/2014 IPOTECA LEGALE derivante da



RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 120.395,02 – importo totale € 240.790,04

12. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2019 - Registro Particolare 7936 Registro Generale 44467 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13959/6819 del 03/04/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 111.637,07 – importo totale € 223.274,14

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2024 - Registro Particolare 28377 Registro Generale 39347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 177/2024 del 14/03/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA)

Situazione comunale

A seguito dell'accesso atti svolto in data 9/09/2024 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Olona, sono stati forniti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia pratica n. 30/2002, rilasciata dal Comune di Fagnano Olona per intervento edilizio di nuova costruzione edificio residenziale composto da 4 alloggi di civile abitazione e relativi box pertinenziali.
- Pratica 185/2005 in variante alla concessione edilizia n. 30/2002 per formazione balconi al piano secondo lati est ed ovest ed apertura di porte finestre
- Dia tardiva pratica n. 123/2006 per varianti finali all'edificio residenziale presentata in data 10/08/2006 prot. 19029
- Permesso di costruire pratica n. 47/2006 rilasciato in data 11/01/2007 dal Comune di Fagnano Olona per recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Fagnano Olona in data 8/02/2010 prot. 14251/17155/1649

Osservazioni in merito alla conformità catastale / edilizia

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità, tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale ed edilizia.

Situazione urbanistica

L'immobile è identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio approvata dal Comune di Fagnano Olona, l'area ricade in zona "Ambiti T2 della città consolidata", disciplinata dagli art. 82-83-84 delle Norme Tecniche di Attuazione.



AMBITI TERRITORIALI:

- T1: DELLA CITTA' STORICA
- T2: DELLA CITTA' CONSOLIDATA ←
- T3: DELL'INDUSTRIA

Descrizione degli immobili

Consistenza

Appartamento P.T.	Mq. 82
Giardino di proprietà esclusiva	Mq. 50
Cantina piano interrato	Mq. 7
Box P.S1	Mq. 17

Ubicazione: Fagnano Olona (VA), Via Trento 28, in zona semiperiferica del paese, ove gli insediamenti sono pressochè a carattere residenziale. La viabilità nella zona è scorrevole con discreti spazi di parcheggio.

L'appartamento è situato al piano terra e presenta diverse caratteristiche specifiche. Attualmente, l'immobile è privo di pavimentazione.

Non sono stati installati sanitari né i rubinetti ma è presente la predisposizione per entrambi. I cavi elettrici sono già stati infilati, tuttavia, mancano tutte le placche.

L'impianto di riscaldamento è stato posato, ma manca l'installazione della caldaia e dei caloriferi.

Per quanto riguarda i serramenti, essi sono in legno con doppi vetri, e le persiane sono anch'esse in legno.

L'appartamento dispone di un balcone che si affaccia sul corsello dei box.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria saranno autonomi, mentre i contatori del gas e della corrente elettrica sono autonomi e separati, non centralizzati. Ogni appartamento ha un proprio contatore singolo.

L'impianto fognario del condominio ha solo una predisposizione verso il collettore su strada, ma non è ancora allacciato. Attualmente, viene utilizzato un pozzo nero.

L'appartamento dispone di un piccolo giardino di proprietà esclusiva.

Criteria di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di un appartamento con annesso box e cantina ubicato in **Fagnano Olona (VA), Via Trento n. 28-30**. Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il “*valore di mercato*”, ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell'ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell'ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare OMI (Anno 2023- semestre 2°)

Comune: FAGNANO OLONA

Fascia/zona: Semicentrale/Via DIAZ, Via MARCONI, via M. GRAPPA, Via MONTEROSA.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	850	1100
Box	Normale	800	900
Ville e Villini	Normale	1000	1300

Annunci immobiliari – agenzie locali

1) Agenzia Tempocasa Fagnano Olona

Proponiamo in vendita villa bifamiliare situata in un lotto di 850 mq in via Aldo Moro a Fagnano Olona.

L'immobile è così composto: Al piano terra troviamo ampio ingresso e vano scala. Proseguendo nel primo appartamento troviamo soggiorno con cucina a vista, due ampie camere da letto e il primo bagno con doccia e vasca. Accessibile dall'interno il box di ampie metrature. Proseguendo al piano superiore troviamo il secondo appartamento composto da ingresso, salotto, sala da pranzo e cucinino. Direttamente dal vano scala e dalla sala da pranzo possibile accedere ad un comodo terrazzo, perfetto per pranzi e cene in famiglia. Nella zona notte troviamo due camere da letto entrambe con balcone e secondo bagno. Prezzo richiesto € 310.000,00 (pari ad €/mq. 1.240,00)

2) Agenzia Remax Class 5

L'appartamento in vendita a Fagnano Olona si trova in una posizione strategica, essendo situato in una zona centrale e comoda per i servizi.

Costruito nel 1960, si sviluppa su due livelli ed è libero al rogito, pronto per essere acquistato e abitato.

Con una superficie totale di 120 M², l'immobile è composto da 3 locali, 2 camere da letto e un bagno, perfetto per una famiglia o una coppia in cerca di spazio. Il riscaldamento è autonomo e non ci sono spese condominiali. Gli infissi e le finestre sono in legno, mentre lo stato conservazione è da ristrutturare, offrendo la possibilità di personalizzare gli spazi a proprio piacimento. L'appartamento è esposto su due lati, godendo di una bella luce naturale. Inoltre, è dotato di un balcone e gode di un giardino comune, ideale per rilassarsi all'aperto. È presente anche un posto auto scoperto, rendendo la vita quotidiana ancora più comoda. Prezzo

richiesto € 85.000,00 (pari ad €/mq. 710,00)

3) Agenzia Remax Class 5

CASA SEMINDIPENDENTE IN VENDITA A FAGNANO OLONA

Meravigliosa soluzione semindipendente di quattro locali senza spese condominiali con area pertinenziale esterna da poter utilizzare a giardino o per disporre un gazebo o posto auto.

Composta da soggiorno ampio, cucina abitabile, servizio a piano terra e ripostiglio, scala interna con accesso a tre camere da letto e servizio, balcone lungo tutta la facciata; la casa dispone del box auto e di un locale hobby accessorio attrezzato di servizio e finestre posto sopra il box ideale per coltivare passioni tipo pittura, gioco, ed altri piacevoli momenti di relax. Prezzo richiesto € 139.000,00 (pari ad €/mq. 926,00)

Riferimenti reperiti presso il sito Astalegale.net

Tribunale di Busto Arsizio

1) Fagnano Olona – Via Boito n. 1 Appartamento al piano secondo, della superficie complessiva lorda di mq. 112, composto da vano ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere e bagno box singolo al piano seminterrato (con cantina) della superficie commerciale di mq. 34 unità immobiliare al piano terra costituita da tre locali ripostiglio (uno dei quali in corpo separato rispetto agli altri) e un bagno. Prezzo 142.000,00 – data asta 30/10/2024

Tribunale di Busto Arsizio

2) Gallarate Via Torino 61 Appartamento della superficie di 104 mq. posto al terzo piano scala B composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, bagno, due camere da letto, cantina e box singolo al piano interrato. Prezzo 99.200,00 – data asta 30/10/2024

Tribunale di Busto Arsizio

3) Lonate Ceppino Via Marconi n. 16

Lotto unico. UNITÀ ABITATIVA DI TIPO POPOLARE, costituita da edificio sviluppato su tre piani con duplice affaccio, a ovest sulla corte interna comune e ad est sul retrostante passaggio comune. È composta al piano primo da locale cucina /pranzo, wc, vano scala di accesso; al piano secondo composto da camera di dimensioni matrimoniale con bagno finestrato. Al piano seminterrato, con accesso dal cortile, si trova il vano rustico. Per accedere al piano primo vi è scala esterna. Prezzo 50.000,00 € - data asta 24/07/2024

Verificato l'andamento delle procedure competitive, l'effettivo valore di mercato e la tipologia stessa dell'immobile nel suo complesso, è plausibile che, data la cospicua offerta di immobili simili a quello in

esame, in sede di gara si verificano aste deserte; si è ritenuto di applicare un valore di pronto realizzo, accertata la conformità edilizia e catastale nel rispetto dell'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c.

Valutazioni riferite alla data attuale

Fagnano Olona Via Trento 30	8	10229	3	a/2	T-S1				
appartamento piano terra						82,00	€/mq.	600,00 €	49.200,00 €
giardino di proprietà esclusiva						50,00	€/mq.	30,00 €	1.500,00 €
cantina piano interrato						7,00	€/mq.	50,00 €	350,00 €
Fagnano Olona Via Trento 28	8	10229	14	c/6	S1				
box						17,00	a corpo	5.000,00 €	5.000,00 €
Totale									56.050,00 €

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 17 settembre 2024

Allegati:

Documenti catastali

Documenti comunali

Fotografie

Atto di provenienza

