

Tribunale di VARESE
SEZIONE FALLIMENTARE - N° 15/2024

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
F.T.L. ROSSI srl

Giudice Delegato: Dott.ssa VALENTINA LEGGIO

Collegio dei Curatori: Avv. DARIO RADICE – dott.ssa ELISABETTA BRUGNONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobile sito in COMUNE DI VARESE
Via VELLONE 46 – Angolo Via Stadio



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



Immobile in Comune di VARESE – Via STADIO 46

Fabbricato a prevalente destinazione industriale

Compendio immobiliare costituito da magazzino/deposito merci, uffici e tettoia esterna al piano terreno nonché alloggio del portiere al piano primo ed autorimessa al piano terreno, in territorio del comune di Varese - sezione censuaria Velate - via Stadio civico n. 46 (catastale via Vellone n. 46).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà per 1/1 di FTL ROSSI srl
Sede in MILANO (CF 02696720123)

Identificato al catasto Fabbricati di VARESE – Sezione Urbana VELATE:

Intestazione: FTL ROSSI srl con Sede in MILANO (CF 02696720123)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Indirizzo Dati derivanti da
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VE	17	4792	1	C/6	5	31m ²	Totale: 31 m ²	Euro 78,45 Lire 151.900	VIA VELLONE n. 46 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2	VE	17	4792	2	D/1				Euro 10.666,86 Lire 20.653.920	VIA VELLONE n. 46 Piano T VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 10/03/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990
3	VE	17	4792	3	A/3	3	6,0 vani	Totale: 129 m ² Totale escluse aree scoperte**: 127 m ²	Euro 588,76 Lire 1.140.000	VIA VELLONE n. 46 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
4	VE	17	7184	1	D/1				Euro 53,48	VIA STADIO n. 46 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2019 Pratica n. VA0132012 in atti dal 28/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48944.1/2019)
5	VE	17	7184	2	D/1				Euro 11,46	VIA STADIO n. 46 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2019 Pratica n. VA0132012 in atti dal 28/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48944.1/2019)

Confini da nord ed in senso orario a corpo dell'intero terreno con fabbricato:

- A nord: mappali 4776, 4775, 440 e 477
- A est: mappali 6864 e 4793
- A sud: via Stadio
- A ovest: via Vellone

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Regolarità Catastale: NO - Emergono difformità sostanziali rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali esistenti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate tali da modificare la rendita, con particolare riferimento all'assenza dei soppalchi nella porzione industriale, modifiche interne palazzina uffici.

Manca inoltre la scheda catastale del vespaio/cantina.

L'aggiudicatario prima del trasferimento del bene dovrà provvedere all'aggiornamento catastale di tali difformità a propria cura e spese.

2. Stato di possesso:

L'immobile è libero e nelle disponibilità della procedura.

3. Vincoli ed oneri giuridici:

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

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

3.1.2 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

3.2.1 *Iscrizioni:* nessuna

3.2.2 *Pignoramenti:* nessuna

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

➤ **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Derivante da atto a rogito del dott. Davide Carugati (notaio in Legnano) in data 20/05/2019 ai nn. di rep. 112235/21852, trascritto a Varese il 30/05/2019 ai nn. 9785/6666

A favore di: [REDACTED] con sede in Roma [REDACTED]

A carico di: **FTL ROSSI SRL** con sede in Castiglione Olona (C.F. 00618010128)

Gravante su:

- SERVITU' DI PASSO CARRAIO E PEDONALE e SERVITU' DI ELETTRODOTTO CAVO INTERRATO:
Catasto fabbricati:
 - Foglio VE/17 – mappale 4792 – sub.1/2/3
- SERVITU' DI CABINA ELETTRICA
Catasto fabbricati:
 - Foglio VE/17 – mappale 7184 – sub.1/2/3

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

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **FTL ROSSI SRL** sede in MILANO (MI) con sede in Milano (C.F. 00618010128)



In forza di mutamento di denominazione - volture societarie del 07/07/2022 pubblico ufficiale Bortoluzzi Cesare repertorio n. 2008 sede TP9

Registrazione: volume 1T n. 23278 registrato in data 11/07/2022 - atto pubblico conservato Nota presentata con modello unico n. 90.1/2022 - pratica n. VA0116513 in atti dal 12/07/2022.

Non risulta presentata trascrizione presso i registri immobiliari

- **FTL ROSSI SRL** con sede in Castiglione Olona (C.F. 00618010128)
In forza di atto di mutamento della denominazione sociale da [REDACTED] in "**FTL ROSSI SRL**" a rogito del dott. Bellorini Franca in data 03/09/2012 n. rep. 76715/14167, trascritto a Varese il 19/09/2012 ai nn. 15253/10759

- [REDACTED] con sede in Varese [REDACTED]
In forza di atto di conferimento in società a rogito del dott. Bellorini Franca in data 03/09/2012 n. rep. 76715/14167, trascritto a Varese il 19/09/2012 ai nn. 15252/10758
Immobili identificato al catasto fabbricati:
 - foglio CS/5 – mappale 3615
 - foglio VA/17 – mappale 4792 – sub. 1/2/3 (oggetto della presente valutazione)
 - foglio TR/16 – mappale 6713 – sub. 4
 - foglio CS/5 – mappale 831 – sub. 1/2/4e al Catasto terreni:
 - Foglio 9 – mappale 3615 e 831 (comune di Castiglione Olona)
 - foglio 9 – mappale 4792 (comune di Varese)

- [REDACTED] con sede in CASTIGLIONE OLONA [REDACTED]
In forza di scrittura privata a rogito del dott. Giacomo Longo, notaio in Varese, in data 11/11/1982 n. rep. 7330, trascritto a VARESE il 10/12/1982 ai nn. 12285/9759.
Note: [REDACTED] " O IN FORMA ABBREVIATA "[REDACTED]." con sede in Castiglione Olona [REDACTED]

- [REDACTED] **CON SEDE IN MILANO**
In forza di atti antecedenti al ventennio

5. DESCRIZIONE:

5.1 Descrizione generale dell'area:

L'immobile sorge nel comune di VARESE – Via Stadio, adiacente allo stadio comunale, in contesto misto, ben servito, all'incrocio tra le Via Stadio e Vellone.

È facilmente raggiungibile dal centro di Varese.

5.2 Descrizione dell'immobile:

L'immobile oggetto di valutazione sorge in area mista a destinazione commerciale/residenziale/ex industriale/sportiva.

Trattasi di fabbricato industriale destinato al commercio di prodotti siderurgici.

Di fatto, nel caso specifico, all'interno dell'immobile veniva svolta una attività artigianale, svolta direttamente dal sig. [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della F.T.L. ROSSI srl per scopi personali.

Il compendio immobiliare è costituito da un capannone realizzato in struttura metallica, con annesso un fabbricato civile destinato a uffici, con vespaio/cantina al piano seminterrato.

Il lotto è dotato di n. 3 accessi carrai: uno dalla Via Stadio direttamente nella porzione industriale, uno dalla Via Vellone che immette nel cortile, il terzo dalla Via privata adiacente al fabbricato che immette nell'area cortilizia.



Si tratta di un lotto indicativamente di mq 2.642 (come riportato nelle tavole progettuali), tra fabbricato ed aree scoperte, completamente recintato, compreso una striscia di terreno esterna alla recinzione lato strada privata.

All'interno dell'area cortilizia destinata alla movimentazione dei mezzi, è stata realizzata una struttura reticolare in pilastri e travi di ferro a servizio di un carroponete.

La porzione a destinazione industriale è composta da 2 ampie campate, con copertura a volta, con altezza nel punto più alto della volta di poco superiore a mt. 10,00, separate da una parete prefabbricata in parte scorrevole che separa i 2 ambienti.

La copertura è stata rinnovata recentemente ed è in ottime condizioni.

In entrambe le campate sono stati realizzati di ampi soppalchi in ferro con accesso da scala con gradini in ferro.

In entrambe le campate sono presenti n.2 carro-ponti che costituiscono parte integrante della struttura.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

In prossimità degli uffici, davanti all'ingresso lato Via Stadio, è presente una pesa a pavimento la cui funzionalità non è stata verificata.

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

L'impianto elettrico è di tipo esterno a parete, con tubi metallici e scatolette.

Antincendio non più presente in quanto non necessario per il tipo di attività svolta.

Il fabbricato ad uso ufficio si sviluppa su 2 livelli collegati tra loro da scala interna.

L'accesso al piano rialzato degli uffici avviene sia dall'esterno lato Via Vellone che direttamente dall'interno del capannone.

L'attuale disposizione interna degli ambienti è ulteriormente cambiata rispetto a quanto indicato nel Permesso di Costruire in Sanatoria del 2018.

Il piano rialzato, è comunque destinato ad uffici. Le finiture sono di recente realizzazione.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro.

Il pavimento in lamiera di ferro.

Le porte rivestite in lamiera di ferro.

Il riscaldamento avviene mediante caldaia e caloriferi a parete.

Il piano primo è, a tutti gli effetti, un'abitazione, con accesso dalla scala interna, composta da ingresso, soggiorno, cucina, toilette di servizio, 2 ampie camere con bagno.

Le finiture sono molto gradevoli.

E' stato utilizzato anche in questo caso il metallo per realizzare porte e pareti.

Il pavimento sono in parte in legno, in parte in resina.

I bagni sono, di fatto, nuovi, con pavimenti e rivestimenti in resina.

Porte raso-muro rivestite con intonachino come il resto delle pareti.

L'abitazione è riscaldata mediante diffusori canalizzati e pompa di calore.

Cabina elettrica prefabbricata – è stata realizzata dalla società FTL Rossi su richiesta dell'Enel in quanto la zona risultava satura e non era possibile incrementare la potenza elettrica del contatore esistente.

Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla richiesta del Permesso di Costruire, la cabina è distinta in 2 zone: una a servizio del fabbricato, l'altra a disposizione dell'ENEL.

6. REGOLARITA' EDILIZIA



L'immobile è stato realizzato giusta autorizzazione edilizia n.67/1963 rilasciata dal Comune di Varese in data 04.04.1963 relativamente alla palazzina.

Rilasciata agibilità il 09.03.1965.

Permesso di Costruire in Sanatoria – art. 36 del D.P.R. 380/01, presentato in data 13.02.2018 da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della F.T.L. Rossi srl. per opere in sanatoria, modifiche interne e ampliamento, con cambio di destinazione d'uso al piano primo da abitazione custode ad ufficio.

Pratica AEL315/2017 - Attività edilizia libera - manutenzione ordinaria

Data presentazione: 22/11/2017 - Protocollo: 117153

Rifacimento della superficie calpestabile del capannone deteriorata nel corso del tempo dalla movimentazione dei materiali in deposito. Il lavoro consisterà nella fresatura di cm. 10 di calce-struzzo ed il suo rifacimento per lo stesso spessore ed arricchito con quarzo. La quota di cal-pestio rimarrà invariata.

Pratica AEL320/2017 - Attività edilizia libera

Data presentazione: 30/11/2017 - Protocollo: 120967

Sostituzione delle lastre di copertura con materiale dello stesso tipo, sostituzione della lattone-ria con altra in acciaio e posa della linea anticaduta.

Pratica 119/2018 -Permesso di costruire in sanat.art.36 D.P.R.380/01 - ampliamento

Data presentazione: 13/02/2018 - Protocollo: 16612

opere in sanatoria modifiche interne e ampliamento con cambio di destinazione al piano primo da abitazione custode a ufficio.

Pratica 406/2018 - Permesso di costruire - nuova costruzione

Data presentazione: 27/04/2018- Protocollo: 46633

nuova costruzione di cabina enel prefabbricata

Pratica 4/2019 - Cementi Armati

Data presentazione: 31/01/2019 - Protocollo: 22137/2019

MUTA SISIM 98097 CABINA ELETTRICA

Pratica 30/2019 – Agibilità - P.E. 406/2018

Data presentazione: 20/02/2019 - Protocollo: 22838

agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio P.E. 406/2018 realizzazione di una cabina Enel, in fregio alla via Stadio.

I soppalchi in ferro realizzati in entrambe le campate del capannone industriale sono stati realizzati senza titolo.

Lo scrivente segnala inoltre difformità interne negli uffici e nell'abitazione nonché la rappresentazione dell'ampio vespaio/cantina sottostante gli uffici e da sempre esistito.

L'aggiudicatario divenuto proprietario avrà 90 (novanta) giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46, c.1, del D.P.R. 380/2001 o all'art.40, c.2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.) per sanare tali difformità, a propria cura e spese.

7. CONSISTENZA:



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato industriale				
Piano terra edificio industriale	sup lorda di pavimento	885,00	100%	885,00
Soppalchi	sup lorda di pavimento	160,00	25%	40,00
Uffici piano rialzato		147,00	100%	147,00
Abitazione piano 1°	sup lorda di pavimento	136,00	100%	136,00
Balconi		9,33	0,25	2,33
Vespaio		145,00	0,25	36,25
Area Cortilizia		900,00	5%	45,00
				1.292,00 mq

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

8. VALUTAZIONE LOTTO

8.1 Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di VARESE, edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2023 (secondo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **DISCRETA** appetibilità per il contesto in cui è inserita, mediamente in **BUONO** stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati ad opificio, con annesso corpo uffici;
- Le condizioni di manutenzione del fabbricato possono definirsi **BUONE**
- Gli uffici e la residenza sono pertinenziali agli immobili e non potrebbero essere venduti separatamente;
- L'area circostante l'immobile, pavimentata, consente la sosta di piccoli automezzi e ciò è sicuramente un valore aggiunto tenuto conto dell'attività attualmente insidiata nonché per una futura.
- L'altezza interna sotto-trave consente lo stoccaggio di macchinari e merce in grande quantità.
- I carroporti (2 interni ed uno esterno), seppur non verificati, sono parte integrante del compendio immobiliare, ne costituiscono pertinenza e sono compresi nella valutazione;
- che lo scrivente esperto, in riferimento alla richiesta della curatela, procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera e senza vincolo di locazione in corso;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.







- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o “a valore di mercato”, che prevede la moltiplicazione della superficie “lorda commerciale” come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Criterio di stima:

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

Destinazione d’uso: D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

- **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Fascia/zona: **Periferica/LOCALITA' MASNAGO**

 Magazzini		
Valore minimo Euro 136	Valore medio Euro 212	Valore massimo Euro 288
 Laboratori		
Valore minimo Euro 215	Valore medio Euro 312	Valore massimo Euro 409
 Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 235	Valore medio Euro 360	Valore massimo Euro 485
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>		
 Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 221	Valore medio Euro 339	Valore massimo Euro 457
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea all'</small>		

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2**
Provincia: **VARESE**
Comune: **VARESE**
Fascia/zona: **Periferica**
Codice zona: **D9**
Microzona: **2**



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: VARESE

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA MASNAGO

Codice zona: D9

Microzona: 2

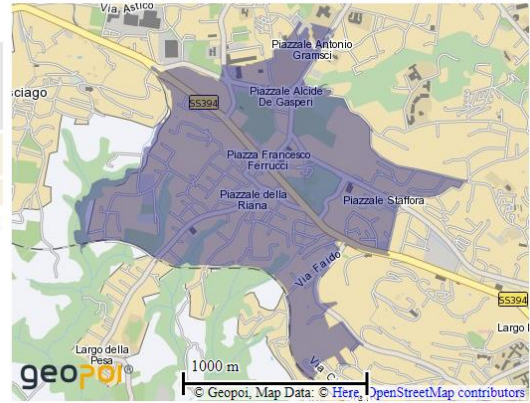
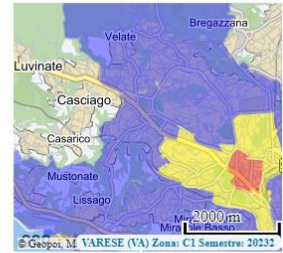
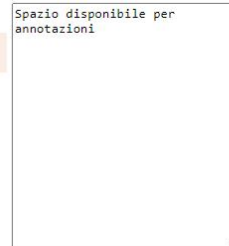
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	300	450	L	1,7	2,7	L
Laboratori	Normale	380	550	L	1,6	2,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



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

Nel caso in oggetto trattasi di un immobile industriale costruito negli anni '60 e successivamente ristrutturato, ben conservato, con uffici e residenza di qualità, dotato di area cortilizia, n. 3 carriponte e n.3 accessi carrai.

Lo scrivente ritiene di poter attribuire una valutazione conforme e più in linea alle valutazioni espresse dal mercato immobiliare di zona per quanto sopra riportato.

Visto lo stato conservativo dell'immobile, le pertinenze dello stesso (2 carri ponte interni ed uno esterno, di cui lo scrivente non ha verificato la funzionalità), la sua ubicazione, la presenza degli uffici e dell'abitazione, nonché in generale il mercato immobiliare di zona, si è ritenuto di non effettuare alcuna riduzione percentuale del prezzo di stima, considerando altresì come il Codice della Crisi preveda oggi la possibilità per i futuri offerenti, in gara competitiva, di presentare offerte valide anche se inferiori di non oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo a base della gara competitiva.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
Intero compendio			
Piano terra e piano 1° + aree esterne	1.292,00 mq	900,00 mq	1.162.000,00 €

8.5	Prezzo base d'asta del lotto	
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	
		Per arrotondamento: € 1.162.000,00



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Allegati

Documentazione catastale

Ispezione conservatoria

Rilievo fotografico

Le pratiche edilizie reperite sono nella disponibilità dello scrivente.

Milano - 03/07/2024

Il tecnico incaricato
Arch. Paolo Delfino

