

Tribunale di VARESE
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI - N° 15/2024

F.T.L. ROSSI s.r.l.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice Delegato: **Dott.ssa VALENTINA LEGGIO**

Curatori della Liquidazione Giudiziale
avv. DARIO RADICE - dott.sa ELISABETTA BRUGNONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobile sito in COMUNE DI **CASTIGLIONE OLONA**
proprietà di: **FTL ROSSI s.r.l.** (CF 02696720123) con sede in Milano



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

**Immobile in Comune di CASTIGLIONE OLONA (VA)
Via Giovanni Boccaccio n. 40**

**Fabbricati industriali
con appartamento del custode e magazzino**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Quota e tipologia del diritto

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

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Olona (VA):

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

ID	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	CS	5	831	1	C/6	6	123 mq	135 mq	€ 152,46	VIA GIOVANNI BOCCACCIO 40 piano T
2	CS	5	831	2	A/3	5	6,5 vani	141 mq escluse aree scoperte 133 mq	€ 335,70	VIA GIOVANNI BOCCACCIO 40 piano 1°
3	CS	5	831	4	D/8				€ 32.133,95	VIA GIOVANNI BOCCACCIO 40 piano S1-T-1°
4	CS	5	831	502	D/8				€11.589,29	VIA GIOVANNI BOCCACCIO 40 piano T-S1
5	CS	5	831	501	D/7				€13.900,00	VIA GIOVANNI BOCCACCIO 40 piano T
6	CS	5	831	503	D/7				€ 4.637,48	VIA GIOVANNI BOCCACCIO 40 piano T

Derivante da: si rimanda a visure catastali allegate alla presente

Confini da nord ed in senso orario, a corpo, dell'intero fabbricato: Mappali 4624 – strada comunale – strada Concore dell'Olona – 5650 – 5649.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Regolarità Catastale:

ID 1) SI

Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi, ritiene poter affermare che **NON emergono** difformità sostanziali rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale allegata, tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita. Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

ID 2) SI

Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi, ritiene poter affermare che **NON emergono** difformità sostanziali rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale allegata, tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita. Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

ID 3) SI

Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi, ritiene poter affermare che

EMERGONO DIFFORMITÀ SOSTANZIALI rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale allegata, tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita.

ID 4) SI

Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi, ritiene poter affermare che **NON EMERGONO DIFFORMITÀ** rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale allegata, (salvo eliminare la parete a sud a confine con il sub.501 in quanto non esiste più) tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita.

Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

ID 5) SI

Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi, ritiene poter affermare che **NON EMERGONO DIFFORMITÀ** rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale allegata (salvo eliminare la parete a sud a confine con il sub.502 in quanto non esiste più) tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita.

Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

ID 6) SI

Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi, ritiene poter affermare che **NON EMERGONO DIFFORMITÀ** rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale allegata tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita.

Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

2. Stato di possesso:

Le unità immobiliari che costituiscono il compendio sono libere e nelle disponibilità della procedura. L'alloggio (ID 2 - subalterno 2) è attualmente occupato/utilizzato dal custode.

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 Altre trascrizioni:

Atto giudiziario – sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

A favore: massa dei creditori della liquidazione giudiziale FTL ROSSI srl

Contro: FTL ROSSI srl

Trascritto a Varese il 10/07/2024 ai nn. 13795/10159

Gli Immobili oggetto del trascrivente atto sono identificati come segue:

- Sez. CS foglio 5 particella 3615 piano T e s1 categoria D/8 (fabbricato industriale/commerciale) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)

- Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 1 piano T categoria C/6 (box) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)

- Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 2 piano 1° categoria A/3 (abitazione) sita in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)

- Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 4 piani T,1 e s1 categoria D/8 (fabbricato industriale/commerciale) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)

- Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 501 piani T e s1 categoria D/7 (fabbricato industriale/commerciale) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)

- Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 502 piani T categoria D/7 (fabbricato industriale/commerciale) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)
- Terreno: -ente urbano- foglio 9 mappale 831 di ettari 10 are 76 centiare 55.

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

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Acquisto terreno

Proprietario dal 13/03/64 al 05/05/1980

- [REDACTED]
Acquisto in forza di atto d'acquisto notaio Minoli Giuseppe Massimo di Varese del 05/05/1980 rep. 1444
Trascritto a Varese il 03/06/1980 n.5737/4747
L' immobile/terreno oggetto del trascrivente atto sono identificati come segue:
 - Foglio 5 mapp. 3615 ettari 0.46.00 – appezzamento di terreno agricolo
 - Prezzo Lire 14.000.000

Proprietario dal 03.09.2012 e attuale proprietario

- [REDACTED] sede in [REDACTED]
In forza di atto di conferimento in società da FTL ROSSI s.r.l. a [REDACTED] degli immobili ID 1+2+3 oltre ai terreni foglio 9 mappali 3615 e 831 dott.sa Bellorini Franca, notaio in Varese in data 03/09/2012 rep. 76.715/14.167, Trascritto a Varese il 19/09/2012 ai nn. 15252/10758.
Gli Immobili oggetto del trascrivente atto sono identificati come segue:
 - Sez. CS foglio 5 particella 3615 piano T e s1 categoria D/8 (fabbricato industriale/commerciale) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)
 - Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 1 piano T categoria C/6 (box) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)
 - Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 2 piano 1° categoria A/3 (abitazione) sita in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)
 - Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 4 piani T,1 e s1 categoria D/8 (fabbricato industriale/commerciale) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)
 - Terreno: -ente urbano- foglio 9 mappale 3615 di are 46 area urbana
 - Terreno: -ente urbano- foglio 9 mappale 831 di ettari 10 are 76 centiare 55.
- **FTL ROSSI S.R.L.** (CF 00618010128) sede in Castiglione Olona (Va) dal 03/09/2012
In forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da [REDACTED] a FTL ROSSI s.r.l.
degli immobili ID 1+2+3 oltre ai terreni foglio 9 mappali 3615 e 831
atto della dott.sa Bellorini Franca, notaio in Varese in data 03/09/2012 rep. 76.715/14.167, trascritto a Varese il 19/09/2012 ai nn. 15253/10759.
Gli Immobili oggetto del trascrivente atto sono identificati come segue:
 - Sez. CS foglio 5 particella 3615 piano T e s1 categoria D/8 (fabbricato industriale/commerciale) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)
 - Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 1 piano T categoria C/6 (box) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)
 - Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 2 piano 1° categoria A/3 (abitazione) sita in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)
 - Sez. CS foglio 5 particella 831 sub. 4 piani T,1 e s1 categoria D/8 (fabbricato industriale/commerciale) sito in Castiglione Olona in Via Boccaccio n. 40)
 - Terreno: -ente urbano- foglio 9 mappale 3615 di are 46
 - Terreno: -ente urbano- foglio 9 mappale 831 di ettari 10 are 76 centiare 55.

5. DESCRIZIONE:

5.1 Descrizione generale dell'area:

Gli immobili sorgono nel comune di Castiglione Olona, in Provincia di Varese, in contesto industriale ben servito, sia per la presenza della Strada Provinciale 233 e Provinciale 42 che della linea ferroviaria con la presenza della stazione di Venegono Inferiore. È facilmente raggiungibile anche il centro cittadino di Castiglione Olona. L'area di insediamento dell'immobile è prettamente urbana e industriale con aziende di piccolo/medio taglio posta a Sud-Ovest dell'abitato cittadino.

5.2 Descrizione del complesso immobiliare industriale:

il complesso immobiliare è finalizzato alla lavorazione ed al commercio all'ingrosso di prodotti siderurgici. Le parti che costituiscono il compendio sono state realizzate in tempi diversi a partire dagli anni 70 del secolo scorso (ID 1+2+e parte del 3). Successivamente negli anni '90 è stato costruito, in aderenza, l'altro capannone (ID 4). Recentemente vi sono stati degli ampliamenti che hanno portato alla realizzazione e conformazione dell'intero immobile per come rilevato allo stato attuale. Lo stato manutentivo è da ritenersi buono.

Gli immobili oggetto di valutazione sorgono in area prettamente industriale e nel lotto compreso tra Via Boccaccio e il fiume Olona. Il totale dell'area di pertinenza è di mq 22.255,00mq.

Parte della superficie, secondo il vigente strumento urbanistico ricade in:

- zona a "BOSCO E AREE BOSCADE", pari a mq 4.627,54 circa ed in parte in
- zona a "AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI" indicativamente di mq 17.627,46 (compresa l'area antistante agli accessi carrai - per la fermata/sosta).

Il territorio oggetto d'intervento è soggetto a vincolo di tutela ambientale ai sensi dell'art. 142 del d.lgs.n. 42 del 22.04.2004, articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008.

All'interno del lotto sono stati realizzati i capannoni industriali di forma rettangolare o trapezoidale con struttura prefabbricata in c.a. o in mattoni pieni.

Il complesso industriale, di fatto, è costituito da due capannoni adiacenti.

Vi sono tre accessi carrai e due accessi pedonali. Due accessi carrai sono per i mezzi pesanti. Gli accessi, carrai e pedonali, avvengono dalle aree private ad uso pubblico, che confinano con la via Boccaccio - lato Est -. Vi è anche un'ampia area esterna, destinata-utilizzata a parcheggio per i dipendenti, posta a confine con la via Boccaccio/strada comunale.

Gli immobili sono composti da:

ID 1) n° 1 ampio box di m 16,60 x 7,80 = circa mq 129 al piano terra

ID 2) n° 1 abitazione del custode al piano 1° costituita da tre camere, soggiorno, cucina abitabile e servizio igienico nonché balcone/ballatoio d'accesso perimetrale. L'unità ha accesso dalla scala esterna. Superficie mq 129 + balcone /ballatoio mq 34 circa.

I capannoni sono:

ID 3+6) n° 1 capannone ad uso deposito/laboratorio al piano terra con servizi/spogliatoi ad uso dei lavoratori al piano terra ed interrato ed uffici adiacenti distribuiti ai piani terra e 1°, oltre a delle tettoie.

Il capannone ha altezza di circa 7 m.

Nel capannone vi sono n.11 grù a ponte.

La copertura curva del capannone è stata oggetto di recente rifacimento.

Il capannone si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli uffici costituiti da locali vari, servizi igienici e spazi distributivi sono collegati internamente da una scala in muratura. Gli uffici sono stati realizzati con finiture di buon livello e si trovano in buono stato di manutenzione.

Superficie del capannone mq 4.649,21 (capannone/deposito ed uffici al piano terra e 1°) compreso lo spazio dell'ampliamento costituito da mq 477,41+ tettoia lato opposto alla strada di mq 163,31.

La superficie del lotto, indicata sul progetto edilizio, è di mq 17.627,46.

Si precisa che nel lotto lato Sud/Ovest vi è la pompa per erogazione del gasolio protetta da tettoia.

Dimensioni indicate a progetto e verificate a campione in loco:

circa m 82,90 x m 33,25

circa m 5,00 x m 19,60

circa m 16,60 x m 49,90

circa m 3,30 x m 21,60

circa m 26,05 x m 16,68

circa m 6,05 x m 4,00

circa m 6,60 x m 11,60 uffici su 2 piani

circa m 6,10 x m 13,40 uffici su 2 piani

circa m 7,10 x m 7,70 uffici su 2 piani

ID 4+5) n° 2 capannoni collegati tra loro ad uso magazzino/laboratorio al piano terra con uffici al piano terra e locali accessori e deposito/cantina al piano interrato.

Il capannone ha altezza di circa 7,5 m.

Nel capannone vi sono vari carri ponte.

Sulla copertura del capannone sono stati posati i pannelli fotovoltaici.

Il capannone si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli uffici costituiti da locali vari, servizi igienici e spazi di distributivi si trovano al piano terra.

Le principali delimitazioni degli spazi uffici sono realizzati con pareti continue con parti vetrare. L'ampia scala in muratura interna, collega il capannone allo spazio interrato ad uso cantina.

Gli uffici sono stati realizzati con finiture di medio livello e si trovano in buono stato di manutenzione.

Superficie dell'intero capannone è di mq 3.444,70 (capannoni/deposito ed uffici)

Dimensioni indicate a progetto e verificate a campione in loco:

ID 4

circa m 49,00 x m 31,80,

circa m 21,70 x m 6,20 cantina/deposito s1

circa m 21,70 x m 6,20 ufficio

ID 5

circa (m 36,60 + m 46,30) x m 42,25/2

L'ampia area circostante in parte pavimentata ed in parte piantumata fa parte del compendio.

L'area scoperta risulta avere una capacità edificatoria residua che secondo l'ultimo progetto presentato è pari a mq 1.513,18 di superficie coperta e di mq 2.933,48 di SLP.

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

- Costruzione capannone m 50,80 x 15,50 e uffici m 13,40 x m 5,70 con relativa recinzione

Licenza Edilizia n. 84/67 rilasciata a [REDACTED]

Agibilità n. 84/67 rilasciata 15/6/168

- Costruzione recinzione a m 6 dalla sede stradale

Denuncia 65/68 rilasciata a [REDACTED]

- Costruzione - ampliamento capannone in ferro con uffici al mapp 831 con ampliamento uffici, creazione spogliatoio e servizi e deposito materiali e creazione box – e variante – cessione di area

ad uso pubblico per futuro ampliamento

Licenza Edilizia n. 80/73 rilasciata a [REDACTED]

Abitabilità rilasciata il 30/07/1986

- Costruzione tettoia ad uso ricovero automezzi (vicino agli uffici) m 20,00 x 5,00
Licenza Edilizia n. 170/76 rilasciata a [REDACTED]
Manufatto non realizzato o non presente in occasione del sopralluogo
- Ampliamento corpo uffici per ricavare alloggio del custode
Licenza Edilizia n. 186/76 rilasciata a [REDACTED]
Manufatto non realizzato o non presente in occasione del sopralluogo
- Ampliamento capannone esistente di m 25,00 x m 16,50=mq 412,50
Concessione Edilizia n. 8/78 rilasciata a [REDACTED]
Agibilità n. 8/78 rilasciata 8/2/1978
- Sopralzo uffici esistenti di m 13,40 x m 5,70
Concessione Edilizia n. 63/79 rilasciata a [REDACTED]
Agibilità n. 63/79 rilasciata 14/2/1979
- Nuova costruzione – ampliamento - capannone esistente mapp. 831 + 2177 di m 16,60 x 67,70 e spogliatoio m 3,25 x (m 6,50 + m 15,00)= mq 1209,08
Concessione Edilizia n. 124/80 rilasciata a [REDACTED]
Agibilità n. 124/80 (anche su variante del 24/1/1984) rilasciata 28/12/1984
- Costruzione muro di contenimento terre e recinzione
Licenza Edilizia n. 48/81 rilasciata a [REDACTED]
realizzata con modifica come da prescrizione comunale
- Costruzione- nuova costruzione in sopralzo all'esistente – esecuzione abitazione del custode
Licenza Edilizia n. 69/82 rilasciata a [REDACTED]
Abitabilità rilasciata il 21/12/1983
- Costruzione recinzione
Autorizzazione Edilizia n. 104/89 rilasciata a [REDACTED]
- Costruzione- ampliamento di edificio ad uso commerciale/deposito al mappale 3615
Licenza Edilizia n. 61/95 rilasciata a [REDACTED]
- Realizzazione di scala di emergenza per adeguamento antincendio
DIA n. 161/03 richiedente [REDACTED]
- Provvedimento paesaggistico - Autorizzazione – per la realizzazione di scala di emergenza per adeguamento antincendio
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA P.E. n. 162/03 del 12/02/2004 richiedente [REDACTED]
[REDACTED]
- Realizzazione di area a parcheggio quale opera di completamento della C.E. 61/95 del 26/9/1995 e predisposizione interrimento linea ENEL
SCIA n. 109/16 richiedente [REDACTED]
- Ampliamento di capannone esistente con cambio di destinazione d'uso e realizzazione nuova strada di accesso interna.

P.E 113/2016 previa autorizzazione paesaggistica n.61/2016 del 25.08.2016

SCIA in Variante Finale al P.C. n.113/16 richiedente [REDACTED]

- Sostituzione manto di copertura e modifiche di facciata
SCIA del 18.03.2019 richiedente [REDACTED] previa Autorizzazione Paesaggistica Semplificata del 12.03.2019 – PE 138/2018
- Ampliamento capannone (riferimento sub. 4) - lo stato di progetto corrisponde allo stato di fatto
P.D.C. n. 50/2022 prot. 49504/2022
richiedente [REDACTED]

Rispetto all'ultima pratica edilizia relativa all'ampliamento del capannone principale, vi sono piccole differenze tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, comunque regolarizzabili e tali da non impedire il trasferimento dei beni.

La regolarizzazione è a carico del futuro aggiudicatario dei beni.

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 vincolante ai fini della vendita**, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri perimetrali 1/1), viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Complesso industriale				
Piano terra BOX	sup lorda di pavimento	129,50	30%	38,85
Piano 1° RESIDENZA appartamento alloggio custode	sup lorda di pavimento	129,50	100%	129,50
Piano 1° RESIDENZA balcone	sup lorda di pavimento	34,00	100%	34,00
capannone piano terra compreso recente ampliamento	sup lorda di pavimento	4.231,00	100%	4.231,00
tettoia piano terra	sup lorda di pavimento	163,00	25%	40,75
uffici piano terra	sup lorda di pavimento	213,00	100%	213,00
uffici piano 1° (escluso scala)	sup lorda di pavimento	205,00	100%	205,00
spazi al piano s1	sup lorda di pavimento	71,28	25%	17,82
capannone piano terra	sup lorda di pavimento	1.234,00	100%	1.234,00
uffici piano terra	sup lorda di pavimento	134,00	100%	134,00
cantina e locale caldaia piano s1	sup lorda di pavimento	134,00	25%	33,50
capannone piano terra	sup lorda di pavimento	2.075,00	100%	2.075,00
				mq 8.386,00

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

8. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

8.1 Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Varese e Provincia”, edito dalla OMI nell’anno 2023 (secondo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore relativamente a recenti transazioni avvenute in ambito giudiziario per immobili consimili, 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 /DISCRETE**.
- L’area circostante l’immobile, si presenta
 - in parte asfaltata con area di manovra e transito di automezzi anche pesanti ed in parte a parcheggio,
 - in parte a verde sul fronte strada,
 - esternamente alla recinzione vi è l’area a parcheggio di automezzi /per i dipendenti le varie aree a parcheggio sono un valore aggiunto tenuto conto dell’attività attualmente insediata nonché per una futura,
- L’altezza interna sotto-trave consente lo stoccaggio di macchinari e merce in grande quantità nonché la realizzazione futura di scaffalature metalliche portanti per ulteriore stoccaggio o lavorazione di merce;
- La valutazione comprende anche n. 11 grù a ponte – carriponte;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell’intera quota di proprietà dell’unità qui descritta, considerata libera e senza vincolo di locazione in corso;
- che il 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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d’uso:

- abitazioni
- box
- opifici e fabbricati destinati all’attività industriale effettuata mediante l’utilizzo di macchinari fissi.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: CASTIGLIONE OLONA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA UNICA

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1100	L	3,2	4,7	L
Box	Normale	570	720	L	3,4	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1150	1450	L	4,2	6,1	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: CASTIGLIONE OLONA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA UNICA

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	340	510	L	1,4	2,1	L
Laboratori	Normale	325	495	L	1,3	2	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

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

La destinazione prevalente è quella industriale. Gli accessori quali uffici e casa custode sono pertinenze specifiche del compendio, ne costituiscono parte integrante, non sono vendibili separatamente dal resto del compendio e sono pertanto state valutate nella più ampia consistenza del bene a destinazione industriale.

Nel caso in oggetto trattasi di un immobile industriale edificato a partire dagli anni 70 del secolo scorso fino ai recenti ampliamenti e rinnovo di alcune porzioni e finiture, mediamente ben conservato, all'interno di un'area industriale caratterizzata da immobili industriali di diversa dimensione, recenti o di precedente realizzazione e destinati ad attività artigianali.

L'ampia area cortilizia ed a parcheggio è stata compresa nella valutazione complessiva del lotto.

I materiali in giacenza presso il compendio immobiliare (profilati in ferro e piastre) riportati nelle fotografie non sono compresi nella valutazione del presente compendio immobiliare.

Visto il BUONO stato conservativo dell'immobile, le pertinenze dello stesso (n.11grù a ponte - carriponte, di cui lo scrivente non ha verificato la funzionalità, valutati in Euro 411.000,00 come da perizia della società Asset Auction in caricata dalla procedura), la sua ubicazione in zona industriale, 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 ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base della gara competitiva.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
Intero compendio			
Piano terra+1°+s1	Mq 8.386,00	Euro/mq 450,00	€ 3.773.700,00
N. 11 grù a ponte - carriponte			Euro 411.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto - Immobile + N. 11 grù a ponte - carriponte

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

Per arrotondamento: **€ 4.184.700,00**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Allegati

Documentazione catastale

Ispezione conservatoria

Rilievo fotografico

Perizia n.11 grù a ponte – carriponte - della società Asset Auction

La documentazione edilizia è trattenuta presso il mio studio

Milano - 02/10/2024

Il tecnico incaricato

Arch. Paolo Delfino