



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

34/2024

DEBITORE:

FCM PLAST S.R.L.

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CURATORE:

Dott. Roberto Antonelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Celestina De Risi

CF:DRSSVC72A52D869P

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

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@fibero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 34/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Complesso artigianale/residenziale** a MARNATE via Sele 401, della superficie commerciale di **1.657,28** 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 complesso artigianale/residenziale risalente agli anni '70, sito in Marnate (VA) ed allocato prospiciente la via Sele. In corrispondenza del civico 401, un cancello carraio ed un cancelletto pedonale si aprono su un cortile interno che consente l'accesso al capannone oggetto di stima.

Alla sinistra del lotto, in aderenza ad altro fabbricato, trova allocazione la costruzione, arretrata rispetto la strada, che si sviluppa su un piano, ad eccezione della porzione verso strada che si sviluppa su due livelli:

- il piano terra, con accesso diretto tramite portoni e porte laterali dal cortile esterno, è costituito da un open space ad uso deposito, da cui si accede alla zona wc/spogliatoi/uffici che ha ulteriore ingresso autonomo verso via Sele; un vano scala interno alla zona uffici ed un vano scala nella zona "deposito", collegano al piano soppalco/primo;

- il piano primo/soppalco ove trova allocazione un appartamento composto da due bagni, quattro camere ed un soggiorno/cucina.

Il lotto si completa con un cortile che si sviluppa su tre lati ed una cabina ENEL.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 509 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.985,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. SNC, piano: T-1, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Graffato particella 1616. (CAPANNONE)
- foglio 12 particella 1616 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1745 (AREA DI PERTINENZA DEL CAPANNONE)

A.1 **altro fabbricato**, composto da composto da due locali con una superficie lorda di circa 16,88 mq a cui va applicato coefficiente di ragguaglio pari al 50%, sviluppa una superficie commerciale di 8,40 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1615 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 108,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. SNC, piano: T, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (CABINA ELETTRICA)
- foglio 12 particella 1615 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 18 (AREA DI SEDIME E PERTINENZA DELLA CABINA ELETTRICA)

Coerenze e confini: a corpo, dell'intero complesso, da nord in senso orario, come desunto da mappa catastale: altra unità immobiliare al map. 574, map. 1535, map. 1533, strada (via Sele), altra unità immobiliare al map.574.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.657,28 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,44 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 548.197,80
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 548.197,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 548.197,80
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 26/06/24. 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 29/05/2018 Notaio Guido Fenaroli Rep. 33086/8634 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 società venditrice Garantisce la piena e assoluta proprietà dei beni venduti e la loro libertà da pesi, privilegi anche fiscali, vincoli, ipoteche, iscrizioni e o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Milano 2 il 3 novembre 2005 ai nn. 162557/43502 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.a., con sede in Bergamo, assentita di svincolo ipotecario, relativamente alle porzioni immobiliari in oggetto, con atto in autentica in data odierna n. rep. 33085/8633 in corso di registrazione ed annullamento...omissis...Le parti come sopra rappresentate, dichiarano di conoscere il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio in cui all'atto in data 16 febbraio 2016 rep. n. 11640/5365 a rogito Notaio uccillo di Milano, trascritto a Milano 2 il 22 febbraio 2016 ha i nn. 17449/11144 nonché all'atto di costituzione di servitù di cabina elettrica in data 28 novembre 2017 numero 110545/20592 rap notaio in Legnano, registrato a Milano 6 il 13 dicembre 2017 ai nn.151626/97673 ...omissis...".

La scrivente ha verificato che l'ipoteca sopracitata è stata annotata di "restrizione beni" e quindi di cancellazione di debito sui beni oggetto di perizia, in data 06/06/2018 ai nn. 73459/12143.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MARNATE identificata al Sez. NI Fg. 2 map. 574 Ente urbano della superficie di ha 1.35.90, stipulato il 16/02/2016 a firma di Notaio ai nn. 11640/5365 di repertorio, trascritto il 22/02/2016 a Milano 2 ai nn. 17449/11144, a favore di COMUNE DI MARNATE Sede MARNATE (VA) Codice fiscale 00263510125, contro SP.IN DI Sede MARNATE (VA) Codice fiscale 00273330126, derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a fabbricati Sez. NI fg. 2 map 574 subb, 1-2-501-502- 504 e terreno fg. 2 map. 574 (originari anche dell'attuale sub. 509).

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI E' PREMESSO CHE = LA SOCIETA' "SP.IN DI ' E' PROPRIETARIA DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI IN MARNATE ALLA VIA SELE N. 301, RIPORTATE AL CATASTO FABBRICATI - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 1, VIA SELE N. 301, PIANO T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 6, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 154, RENDITA CATASTALE EURO 371,85 - SEZIONE NI, FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 2, VIA SELE N. 301, PIANO 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 4, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 87, RENDITA CATASTALE EURO 247,90 - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 501, VIA SELE N. 301, PIANO T-1-S1, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 24.519,00 - SEZIONE NI, FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 502, VIA SELE N. 301, PIANO T, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 5.997,00 - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 504, VIA SELE N. 301, PIANO T-1-2, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 4,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 76, RENDITA CATASTALE EURO 278,89; = CHE LE OPERE RELATIVE ALLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO, SONO STATE REALIZZATE IN VIRTU' DI: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI IN DATA N. 151/72 IN DATA 11 DICEMBRE 1972 E N. 59/73 IN DATA 20 AGOSTO 1973 (AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' IN DATA 24 GIUGNO 1976), CONCESSIONI EDILIZIE N. 20/86 IN DATA 11 LUGLIO 1986, VARIANTE N. 99/89 IN DATA 25 MARZO 1993, N. 189/95 IN DATA 5 GIUGNO 1996 E PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 27/07 IN DATA 13 NOVEMBRE 2007; = CHE IL COMUNE DI MARNATE, PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA', HA RICHiesto L'ATTO DI ASSERVIMENTO DELL'AREA COPERTA E SCOPERTA SULLA QUALE INSISTONO LE COSTRUZIONI ALLE COSTRUZIONI STESSE, TUTTO CIO' PREMESSO, LA SOCIETA' SP.IN DI TUZZI VANDA E C. SAS HA DICHIARATO DI ASSERVIRE COSI' COME ASSERVITO, OBBLIGANDOSI IN TAL SENSO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI MARNATE (CODICE FISCALE 00263510125), L'AREA SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, ENTE URBANO, HA 1.35.90 ALLE COSTRUZIONI ESISTENTI RIPORTATE AL CATASTO FABBRICATI - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 1, VIA SELE N. 301, PIANO T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 6, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 154, RENDITA CATASTALE EURO 371,85 - SEZIONE NI, FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 2, VIA SELE N. 301, PIANO 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 4, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 87, RENDITA CATASTALE EURO 247,90 - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 501, VIA SELE N. 301, PIANO T-1-S1, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 24.519,00 - SEZIONE NI, FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 502, VIA SELE N. 301, PIANO T, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 5.997,00 - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 504, VIA SELE N. 301, PIANO T-1-2, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 4,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 76, RENDITA CATASTALE EURO 278,89. "

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE DI SERVITU', stipulata il 28/11/2017 a firma di Notaio ai nn. 110545/20592 di repertorio, trascritta il 14/12/2017 a Milano 2 ai nn. 151626/97673, a favore di E-DISTRIBUZIONE S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05779711000, contro SP.IN DI SOCIETA' SEMPLICE Sede MARNATE (VA) Codice fiscale 00273330126, derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.
La formalità è riferita solamente a fabbricato Sez. NI fg. 2 map. 1615

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2018 a firma di Notaio ai nn. 33087/8635 di repertorio, iscritta il 01/06/2018 a Milano 2 ai nn. 71446/12430, a favore di BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09722490969, contro FCM PLAST S.R.L. Sede GORLA MINORE (VA) Codice fiscale 03561490123, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 728.000,00.

Importo capitale: € 364.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato Sez. NI fg. 2 map. 574 sub. 509 graffato map. 1616.

Nel quadro "D" della nota si legge: "BANCO BPM S.P.A.", AVENTE SEDE LEGALE IN MILANO, PIAZZA F. MEDA 4, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E N ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO 09722490969, CAPITALE SOCIALE AL GIORNO 1 GENNAIO 2017: EURO 7.100.000.000 INTERAMENTE VERSATO, ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI E AL FONDO NAZIONALE DI GARANZIA, CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO BANCO BPM, ISCRITTO ALL'ALBO DEI GRUPPI BANCARI HA CONCESSO, AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385, TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO, UN MUTUO A LUNGO TERMINE PER L'IMPORTO DI EURO 364.000,00 (TRECENTOSESSANTAQUATTROMILA/00) DA ESTINGUERSI IN MESI 120 (CENTOVENTI) DALLA DATA DI STIPULA DELL'ISCRIVENDO ATTO. IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE: - VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 3,500 (TRE E CINQUECENTO) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 360 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE. ATTUALMENTE IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE/ RIFERIMENTO E' PARI AL -0,328000% (MENO ZERO VIRGOLA TRECENTOVENTOTTOMILA PER CENTO) E QUINDI ALLA DATA ODIERNA IL TASSO DI INTERESSE E' PARI AL 3,50% (TRE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO,

VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO, 1 OTTOBRE SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. QUALORA L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR), ASSUMA UN VALORE NEGATIVO, LO STESSO SARA' CONVENZIONALMENTE CONSIDERATO PARI A ZERO: PER EFFETTO DI CIO' LA BANCA APPLICHERA' NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA CLIENTE UN TASSO DI INTERESSE PARI ALLO SPREAD FINO A QUANDO L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL' EURIBOR) NON TORNERA' AD ASSUMERE UN VALORE SUPERIORE A ZERO; - TASSO DI MORA: IN CASO DI RITARDO, RISPETTO ALLE SCADENZE CONVENUTE, NEL PAGAMENTO TOTALE O PARZIALE DELLE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO E/O DEI RELATIVI INTERESSI, COME DI OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON VERSATA ALLE PATTUITE SCADENZE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE SULL'IMPORTO NON PAGATO GLI INTERESSI DI MORA CALCOLATI IN RAGIONE DI PUNTI 1,900 (UNO/900) IN PIU' AL TASSO NOMINALE ANNUO CONTRATTUALE VIGENTE NEL PERIODO DI MORA, INDICATO NELLE CONDIZIONI ECONOMICHE CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI SINTESI. A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 728.000,00 (SETTECENTOVENTOTTOMILA/00), CHE GARANTISCE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME CONTRATTUALMENTE DETERMINATI ALL'ART. 6, E L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA ALL'ART. 3, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO, DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C. C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE, I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO, LA PARTE DATRICE DI IPOTECA HA CONCESSO IPOTECA ALLA BANCA MUTUANTE, CHE HA ACCETTATO, SUI BENI DESCRITTI IN CALCE ALL'ISCRIVENDO CONTRATTO CON OGNI LORO ACCESSIONE E PERTINENZA ATTUALE O FUTURA E FABBRICA ATTUALE E/O COSTRUENDA A MENTE DELL'ART. 2811 C.C. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. PER OGNI EFFETTO DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME SEGUE: - LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA COME IN COMPARSA, - LA BANCA, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL TUB, PRESSO LA PROPRIA SEDE MILANO, PIAZZA F. MEDA 4 LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. 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 ALLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO ACHE 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 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 E 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 TRASMESSE MEDIANTE DEPOSITO O INVIO PER POSTA PRESSO LA CANCELLERIA E/O PRESSO LO STUDIO DEL CURATORE, O MEDIANTE INVIO TELEMATICO PRESSO LA CANCELLERIA, SARANNO CONSIDERATE INAMMISSIBILI E QUINDI COME NON PERVENUTE; NELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE DOVRA' ALTRESI' ESSERE INDICATO L'INDIRIZZO DI P.E.C. AL QUALE I CREDITORI E I TERZI INTENDONO RICEVERE LE COMUNICAZIONI DAL CURATORE, CON LA CONSEGUENZA CHE, IN MANCANZA DI 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 MODALITÀ DI CUI AGLI ARTT. 155-QUATER, 155-QUIN QUIES E 155-SEXIES DISP. ATT. C.P.C.: 1) AD ACCEDERE ALLE BANCHE DATI DELL'ANAGRAFE TRIBUTARIA E DELL'ARCHIVIO DEI RAPPORTI FINANZIARI; 2) AD ACCEDERE ALLA BANCA DATI DEGLI ATTI ASSOGGETTATI A IMPOSTA DI REGISTRO E AD ESTRARRE COPIA DEGLI STESSI; 3) AD ACQUISIRE L'ELENCO DEI CLIENTI E L'ELENCO DEI FORNITORI DI CUI ALL'ART. 21 DEL D.L. 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO DALLA L.30 LUGLIO 2010, N. 122 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI; 4) AD ACQUISIRE LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE IN POSSESSO DELLE BANCHE E DEGLI ALTRI INTERMEDIARI FINANZIARI RELATIVA AI RAPPORTI CON L'IMPRESA DEBITRICE, ANCHE SE ESTINTI; 5) AD ACQUISIRE LE SCHEDE CONTABILI DEI FORNITORI E DEI CLIENTI RELATIVE AI RAPPORTI CON L'IMPRESA DEBITRICE, DISPONE LA PRENOTAZIONE A DEBITO DEL SEGUENTE ATTO, AI SENSI DELL'ART. 146 TUSG. VISTO L'ART. 45 C.C.I.I., DISPONE CHE LA 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, NONCHÉ PER L'ANNOTAZIONE IN OGNI ALTRA POSIZIONE IN CUI LA PERSONA FISICA SIA IMPRENDITORE INDIVIDUALE O SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE. COSÌ DECISO IN BUSTO ARSIZIO, NELLA CAMERA DI CONSIGLIO DEL 03/04/2024. SI SONO CODESTO SPETTABILE CONSERVATORE DEI REGISTRI DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO ALLA DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI INDICATI NELLA SEZIONE B-IMMOBILI DELLA 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 29/05/2018 per Notaio Guido Fenaroli Rep. 33086/8634 e da visure tratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Catasto della provincia di Varese ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare di "Milano 2".

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 29/05/2018), con atto stipulato il 29/05/2018 a firma di Notaio

n. 33086/8634 di repertorio, trascritto il 01/06/2018 a Milano 2 ai nn. 71438/47266

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SP.IN DI _____ S. SOCIETA' SEMPLICE (CF 00273330126) sede in MARNATE (VA) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1973 fino al 29/05/2018), con atto stipulato il 15/06/1973 a firma di Notaio _____ ai nn. 11163 di repertorio, trascritto il 07/07/1973 a Milano ai nn. 36816/31773.

Segue "Atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società semplice" in data 29/09/2017 per Notaio _____ rep. n. 13057/6369, trascritta il 04/10/2017 a Milano 2 ai nn. 118229/75831

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 29/05/2018 per Notaio _____ rep. nn. 33086/8634 oltre alle pratiche edilizie qui di seguito elencate, vengono citate: "....omissis...- permesso di costruire pratica edilizia numero 117/15 del giorno 18 novembre 2015, - certificato di agibilità pratica edilizia numero 99/89-117/15 del 7 aprile 2016,...omissis. La scrivente, a seguito di accesso agli atti documentali edilizi presso in Comune di Marnate, ha potuto appurare che queste due pratiche edilizie non riguardano le unità oggetto della presente perizia.

Inoltre, sempre dall'accesso agli atti è emerso che per la porzione di capannone e per la cabina enel oggetto di perizia non è stata presentata richiesta di agibilità e non è stata reperita certificazione della stessa.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. P.E. 151/72**, intestata a _____ per lavori di costruzione di un capannone industriale e uffici in prefabbricato tipo villetta, rilasciata il 11/12/1972 con il n. 151/72 di protocollo

Nulla osta **N. P.E. 59/73**, intestata a SP. IN. S.A.S di _____ per lavori di costruzione di capannone industriale e palazzina uffici (nulla osta in sostituzione del precedente alla P.E. 151-72), rilasciata il 20/08/1973 con il n. 59/73 di protocollo, agibilità del 24/06/1976

Concessione per esecuzione di lavori edili **N. P.E. 20/86** e successive varianti, intestata a _____ per conto ditta SP. IN S.a.s., per lavori di ampliamento il capannone esistente e costruzione di una palazzina ad uffici ed abitazione, rilasciata il 11/07/1986 con il n. 1187 di protocollo.

Seguono due concessioni in variante, la prima rilasciata in data 06/10/1988 e la seconda in data 06/10/88

Concessione Edilizia **N. P.E. 99/89 VAR**, intestata a SP. IN. S.a.s., per lavori di ampliamento capannoni esistenti

Concessione Edilizia **N. P.E. 189/95**, intestata a SP. IN. S.a.s., rilasciata il 05/06/1996.

Segue pratica edilizia in variante, gli elaborati della pratica riportano un timbro di visto della commissione edilizia con data 04/06/97, tuttavia nel fascicolo comunale non si è reperita la concessione edilizia in variante

Permesso di costruire in sanatoria **N. P.E. 27/07**, intestata a SP. IN. di _____ per lavori di opere realizzate in difformità alla P.E. 189/95, rilasciata il 10/10/2007 con il n. 10354/15338 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria **N. P.E. 50/17**, intestata a SP. IN di _____ per

lavori di modifiche interne e di facciata capannone, rilasciata il 16/06/2017 con il n. 7807/8524/6.3.77 di protocollo

Permesso di costruire N. P.E. 88/17, intestata a SP. IN. di _____ i.s., per lavori di divisioni di unità immobiliare capannone, rilasciata il 28/07/2017 con il n. 10212/11090/6.3.104 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) N. P.E. 93/17, intestata a SP.IN di C. S.a.s., per lavori di formazione di unità immobiliare autonoma (lotto C - P.E. 88/17), ingressi pedonale e carraio, parcheggi, area verde ed implementazione servizi igienici, presentata il 18/07/2017 con il n. 10048 di protocollo.

Seguono: C.I.L.A. in variante presentata il 06/03/2018 al prot. n. 3418; Comunicazione di fine lavori presentata in data 27/03/2018 al prot. n. 4570 sottoscritta dalla proprietà. Nei disegni allegati alla C.I.L.A. sono riportate modifiche anche alla cabina enel.

Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) N. P.E. 66/17, intestata a SP.IN di _____ e C. S.a.s., per lavori di costruzione di cabina elettrica, presentata il 01/06/2017.

Durante l'accesso agli atti esperito dalla scrivente la pratica edilizia non era reperibile, tuttavia la stessa pratica è superata dalla successiva P.E. 93/17

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera c. c. n. 30 del 24/04/21 pub. BURL s. a. c. n. 43 del 27/10/21 (Variante), l'immobile ricade in zona Tessuto dell'urbanizzato consolidato - Tessuto attività produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 delle N. t. a. del P. d. R.. Nell'art. 33 delle N. t. a. del P. d. R. si legge: "...omissis... Destinazioni ammesse: D) Funzioni produttive e manifatturiere: D1 - Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso D2 - Deposito e magazzini Complementari o compatibili: - deposito, esposizione, spaccio, fino a un massimo complessivo di Slp. pari al 30% della Slp riservata alla destinazione principale. - residenza per il proprietario e/o il custode: mc. 380,00 per ogni attività insediata; ...omissis...".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante l'accesso agli atti non è stata riscontrata richiesta e/o rilascio della certificazione di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista, diritti, certificazioni necessarie: € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella porzione uffici, sono stati confinati nuovi spazi a piano terra, è stata modificata la scala in doppia rampa di accesso a piano primo, il piano primo vede in essere diversa disposizione di spazi interni con formazione di un alloggio. In generale vi è diversa forometria di facciata. Il capannone andrà separato dal confinante mediante realizzazione di setto murario interno demolito, mediante chiusura di porta, mediante realizzazione della parte alta del

muro - di separazione appunto - attualmente in vetro, mediante la realizzazione di recinzione esterna. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria ed opere edili di separazione da confinante

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

Costi di regolarizzazione:

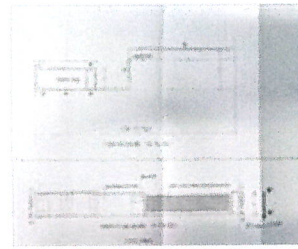
- Onorario del professionista per rilievo e presentazione dell'istanza, comprensivo di sanzioni dovute al Comune ed opere murarie di adeguamento: €.70.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

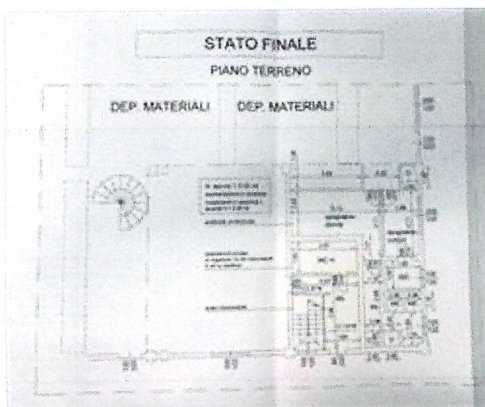
Sarà necessario presentare idonea istanza di sanatoria per legittimare le difformità riscontrate. Il capannone andrà separato dal confinante mediante realizzazione di setto murario interno demolito, mediante chiusura di porta, mediante realizzazione della parte alta del muro - di separazione appunto - attualmente in vetro, mediante la realizzazione di recinzione esterna.



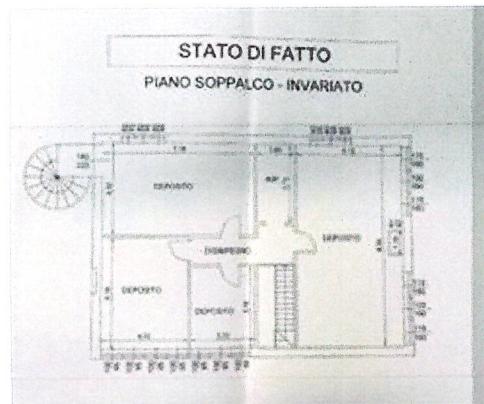
Estratto da PE 93-17 - CILA in Variante a SCIA



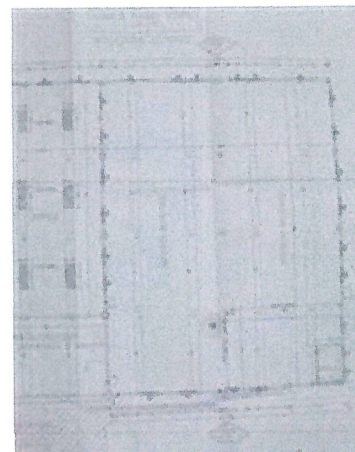
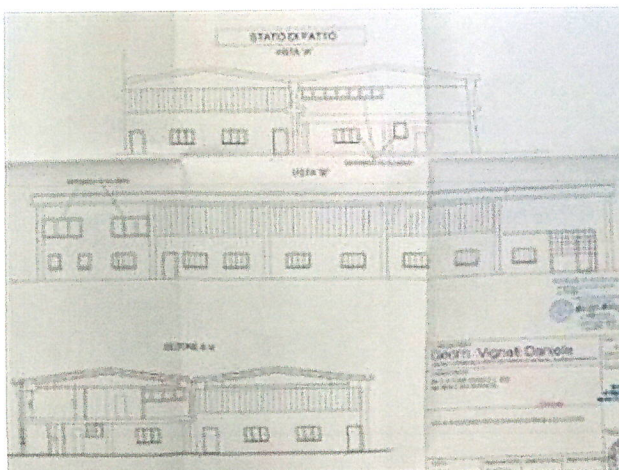
Estratto da PE 93-17 - CILA in Variante a SCIA



Estratto da PE 93-17 - CILA in Variante a SCIA



Estratto da PE 93-17 - CILA in Variante a SCIA



Estratto da PE 27/07 - P.d.C. in sanatoria

Estratto da PE 50/17 - P.d.C. in sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella porzione uffici, sono stati confinati nuovi spazi a piano terra, è stata modificata la scala in doppia rampa di accesso a piano primo, il piano primo vede in essere diversa disposizione di spazi interni con formazione di un alloggio. In generale vi è diversa formetria di facciata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione di due nuove schede planimetriche catastali, una per l'appartamento ed una per il capannone, 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



Estratto scheda planimetrica catastale - Map. 1615

Estratto scheda planimetrica catastale - Map. 574 sub. 509 graf.1616



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 MARNATE VIA SELE 401

COMPLESSO ARTIGIANALE/RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Complesso artigianale/residenziale a MARNATE via Sele 401, della superficie commerciale di **1.657,28** 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 complesso artigianale/residenziale risalente agli anni '70, sito in Marnate (VA) ed allocato prospiciente la via Sele. In corrispondenza del civico 401, un cancello carraio ed un cancelletto pedonale si aprono su un cortile interno che consente l'accesso al capannone oggetto di stima.

Alla sinistra del lotto, in aderenza ad altro fabbricato, trova allocazione la costruzione, arretrata rispetto la strada, che si sviluppa su un piano, ad eccezione della porzione verso strada che si sviluppa su due livelli:

- il piano terra, con accesso diretto tramite portoni e porte laterali dal cortile esterno, è costituito da un open space ad uso deposito, da cui si accede alla zona wc/spogliatoi/uffici che ha ulteriore ingresso autonomo verso via Sele; un vano scala interno alla zona uffici ed un vano scala nella zona "deposito", collegano al piano soppalco/primo;

- il piano primo/soppalco ove trova allocazione un appartamento composto da due bagni, quattro camere ed un soggiorno/cucina.

Il lotto si completa con un cortile che si sviluppa su tre lati ed una cabina ENEL.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 509 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.985,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. SNC, piano: T-1, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Graffato particella 1616. (CAPANNONE)
- foglio 12 particella 1616 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1745 (AREA DI PERTINENZA DEL CAPANNONE)



Vista aerea



Vista ingresso da via Sele



Vista fronte ovest



Vista porzione fronte sud



Vista porzione fronte sud



Vista fronte est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio
campo da calcio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23,7 km
 autobus distante 0,5 km
 autostrada distante 5,2 km
 ferrovia distante 5,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di complesso artigianale/residenziale risalente agli anni '70, sito in Marnate (VA) ed allocato prospiciente la via Sele. In corrispondenza del civico 401, un cancello carraio ed un cancelletto pedonale si aprono su un cortile interno che consente l'accesso al capannone oggetto di stima che ha una superficie complessiva di mq 2.964,11 circa.

Alla sinistra del lotto, in aderenza ad altro fabbricato, trova allocazione la costruzione, arretrata rispetto la strada, che si sviluppa su un piano, ad eccezione della porzione verso strada che si sviluppa su due livelli entro la sagoma della costruzione.

La costruzione si sviluppa su un piano, ad eccezione della porzione verso strada che si sviluppa su due livelli entro la sagoma del fabbricato:

- a piano terra vi è la zona produttiva/deposito – con superficie pari a mq 988,00 circa ed altezza utile interna sotto trave è pari a mt 5,48 circa - con accesso diretto tramite portoni e porte laterali dal cortile esterno, l'originario pavimento – probabilmente in piastrelle - si intravede sotto la verniciatura superficiale, le pareti esterne sono di tipo blocco di cemento tinteggiato con parte superiore a vetri in policarbonato, la struttura del fabbricato, e la copertura – con lucernari in policarbonato -, sono di tipo prefabbricato, il manto di copertura è in lastre di fibrocemento con sottostante pannello isolante in poliuretano, gli infissi esterni in alluminio e vetro; le pareti che dividono la zona wc/spogliatoio/uffici – ampliata in assenza di titolo edilizio - dalla zona deposito sono di tipo blocchi di cemento verniciati e/o in cartongesso, nella zona. ZONA WC/SPOGLIATOI le pareti interne sono in blocchi in laterizio intonacato e tinteggiato; il pavimento è in piastrelle di ceramica e le porte interne sono in legno verniciate color bianco a battente, i serramenti sono in pvc color bianco; nella zona UFFICI l'altezza utile interna è di mt. 2,52 circa, le pareti sono in cartongesso in parte intonacato e tinteggiato ed in parte lasciate al rustico, le porte sono in legno verniciato bianco, i serramenti sono in pvc di color bianco, i soffitti sono in cartongesso intonacato e tinteggiato mentre nei locali accessori è presente sia controsoffitto modulare a quadrotte – con porzioni mancanti e/o danneggiate con macchie di infiltrazioni – sia in travi di legno faccia vista, il pavimento è galleggiante, la superficie complessiva della zona wc/spogliatoi/ uffici è pari a mq 200,00 circa;
- il piano soppalco/primo ove trova allocazione un appartamento, realizzato in assenza di titoli edilizi, composto da due bagni, quattro camere ed un soggiorno/cucina ha accesso da una scala interna, a collegamento con il piano terra e la zona uffici, ed una ulteriore scala interna a collegamento con il piano terra e la zona deposito; la superficie è pari a mq 163 circa e

l'altezza utile interna pari a mt 2,70 circa; i pavimenti sono in parquet di tipo laminato in tutti i locali; le pareti risultano intonacate e tinteggiate in tutti i locali; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle e/o finite ad intonaco; i serramenti sono in pvc color bianco; il sistema di riscaldamento avviene tramite termo arredo nei bagni; il sistema di riscaldamento e raffrescamento in tutto l'alloggio avviene tramite impianto ad aria.

Il cortile ha una superficie libera da costruzioni pari a mq 1.770,00 circa e si sviluppa su tre lati della costruzione e risulta in parte in ghiaia, in parte a verde ed in parte in autobloccanti; risulta in parte delimitato da muro in blocchi di cemento ed in parte da recinzione in rete e paletti. All'interno del cortile, fronte strada, trova allocazione la cabina ENEL.

Sarà necessario ripristinare la recinzione con confinante.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. prefabbricato

nella media 

travi: costruite in c.a. prefabbricato

nella media 

copertura: a due falde costruita in pannelli prefabbricati con lucernari in policarbonato

nella media 

strutture verticali: costruite in in parte blocchi di cemento verniciati, in parte in cartongesso, in parte blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati. Trattasi dei tavolati interni. Alcune pareti in cartongesso mancano di intonacatura e tinteggiatura

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lastre di fibrocemento con coibentazione in sottostante pannello isolante in poliuretano

nella media 

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

al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in blocco di cemento tinteggiato con parte superiore a vetri in policarbonato

nella media 

rivestimento interno: posto in servizi igienici piano terra e piano primo, angolo cottura piano primo realizzato in piastrelle ceramiche

al di sotto della media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC e vetro. Trattasi dei serramenti installati nelle zone uffici, servizi/spogliatoi e nell'appartamento al piano primo (soppalco)

al di sopra della media 

infissi interni: anta unica a battente realizzati in legno tamburato verniciato bianco















nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione di tutto il capannone e della zona servizi. Nella zona produttiva/deposito sono tinteggiate. Negli uffici è di tipo galleggiante sempre con piastrelle ceramiche

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet di tipo laminato. Trattasi della pavimentazione del piano primo (soppalco)

al di sopra della media 

<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso tinteggiato ed intonacato ed in parte modulare a quadrotte. Trattasi della zona uffici con porzioni mancanti e/o danneggiate con macchie di infiltrazioni. In una porzione sono installate travi a vita in legno.	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in in parte autobloccanti in c.l.s., in parte ghiaietto ed in parte in asfalto	nella media	
<i>scale:</i> tra piano terra (zona uffici) e piano primo (soppalco) con rivestimento in nessuno. Trattasi di scala con struttura metallica, pedate ed alzate in lamiera di acciaio mandorlato	al di sotto della media	
<i>scale:</i> piano terra (zona produttiva/deposito) e piano primo (soppalco) con rivestimento in nessuno. Trattasi di scala con struttura in metallo, pedate in legno, parapetto in parte in metallo verniciato e ed in parte in legno	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso intonacato e verniciato. Trattasi di controsoffitto al piano primo (soppalco). Sono presenti porzioni ribassate con profili e cornici decorative e faretto incassati.	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferiate realizzate in metallo verniciato. Trattasi di protezioni installate solo alle finestre al piano terra	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> antone unico scorrevole realizzato in metallo verniciato e vetro. Trattasi dei due portoni d'ingresso alla zona produttiva/deposito	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> anta a battente realizzato in metallo e pannelli di legno laminato , gli accessori presenti sono: serratura blindata. Trattasi di ingresso alla zona uffici	nella media	
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in acciaio inox con apertura automatizzata	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in C.l.s. tinteggiato. Trattasi della pareti della cabina elettrica.	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio zincato. Trattasi dei portoncini della cabina elettrica	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta a battente (tipo REI) realizzato in in metallo verinciato. Trattasi di uscita di sicurezza della zona produttiva/deposito	nella media	
Degli Impianti:		
<i>condizionamento:</i> sottotraccia con diffusori in split a soffitto incassati conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto di raffrescamento/riscaldamento al piano primo (soppalco)	al di sopra della media	
<i>elettrico:</i> in parte sottotraccia in parte canaline a	nella media	

vista conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

condizionamento: sottotraccia con diffusori in split a parte conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto parziale con elementi mancanti della zona uffici

termico: tubazioni a vista i diffusori sono in termoconvettori a parete conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto nella zona produttiva/deposito al piano terra

termico: camino con alimentazione in biomassa conformità: non rilevabile. Trattasi di camino installato al piano primo (soppalco)

termico: sottotraccia con boiler (anche per produzione acqua calda sanitaria) con alimentazione in bagni piano primo (soppalco) i diffusori sono in termoarredo conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto per il piano primo (soppalco). Il boiler è installato al piano terra nella zona servizi)

nello studio 
al di sopra della media 

al di sopra della media 

nello studio 

nello studio 



Vista deposito (PT)



Vista ufficio (PT)



Vista spogliatoio (PT)



Vista soppalco



Vista locale (PI)



Vista bagno (PI)

CLASSE ENERGETICA:



[466,85 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1209800002918 registrata in data 30/04/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Depositi (PT)	988,24	x	100 %	=	988,24
Uffici, disimpegno, spogliatoi, servizi e scala (PT)	201,75	x	120 %	=	242,10
Uffici attualmente trasformati in residenziale (P1)	162,75	x	150 %	=	244,13
Scala esterna e pianerottolo (P1)	9,00	x	70 %	=	6,30
Area pertinenziale libera da costruzione (come da PE 93-17 SCIA DEL 18/07/2017)	1.765,12	x	10 %	=	176,51
Totale:	3.126,86				1.657,28

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da composto da due locali con una superficie lorda di circa 16,88 mq a cui va applicato coefficiente di ragguglio pari al 50%, sviluppa una superficie commerciale di 8,40 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1615 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 108,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. SNC, piano: T, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1; (CABINA ELETTRICA)
- foglio 12 particella 1615 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 18 (AREA DI SEDIME E PERTINENZA DELLA CABINA ELETTRICA)

Coerenze e confini: a corpo, dell'intero complesso, da nord in senso orario, come desunto da mappa catastale: altra unità immobiliare al map. 574, map. 1535, map. 1533, strada (via Sele), altra unità immobiliare al map.574.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Canina elettrica (PT)	16,88	x	50 %	=	8,44
Totale:	16,88				8,44



Vista cabina da via Sele - Fronte ovest



Vista cabina da cortile pertinenziale

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: 250,00

Valore massimo: 400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "immobili industriali e artigianali" categoria "usato" nel Comune di Marnate. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 400,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

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

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "capannoni" in stato conservativo "normale" nel Comune di Marnate in località "periferica - Nizzolina". Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 400,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (30/06/2024)

Valore minimo: 224,00

Valore massimo: 466,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "capannoni tipici" nel Comune di Marnate in località "semiperiferica - Nizzolina". Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 345,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 381,67 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 400,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 400,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 345,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.657,28	x	381,67	=	632.534,06
Valore superficie accessori:	8,44	x	381,67	=	3.221,29
					635.755,35

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	-12.715,11
Coefficiente costruttivo	12.715,11
Coefficiente tecnologico	6.357,55
Coefficiente funzionale	19.072,66
Coefficiente urbanistico/giuridico	-19.072,66
Coefficiente architettonico	6.357,55
Coefficiente manutenzione	-19.072,66

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 629.397,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 629.397,80

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, osservatori del mercato immobiliare C.C.I.A.A. DI VARESE, BORSINO 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	Complesso artigianale/residenziale	1.657,28	8,44	629.397,80	629.397,80
				629.397,80 €	629.397,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 81.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 548.197,80

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: €. 548.197,80

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):	
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:	€. 548.197,80