



# 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@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 34/2024

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a GORLA MINORE via Vittorio Veneto 56-58, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **102,59** mq per la quota di 3/27 di piena proprietà (FCM PLAST S.R.L.)  
Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano primo di tipico edificio condominiale degli anni '70, con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terra.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto al civico n. 56. Il condominio si sviluppa su quattro piano fuori terra ed un piano seminterrato, è composto da n. 14 unità abitative con annesso cantine. In due corpi staccati, all'interno dell'area di pertinenza condominiale, sono presenti due fabbricati accessori suddivisi in n. 14 autorimesse. L'area pertinenziale condominiale è in parte sistemata a verde con piante ad alto fusto e cespugli ed in parte con camminamenti e spazi di manovra per le autorimesse.

L'appartamento è composto da ingresso da cui si accede a soggiorno, cucina ed un disimpegno a ripostiglio, due camere ed un bagno. Completa l'alloggio un balcone. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

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

L'autorimessa è composta da un unico locale al piano terra a parte di fabbricato in corpo staccato dall'edificio residenziale. L'autorimessa è raggiungibile da corsello di manovra condominiale con accesso carraio sulla via Vittorio Veneto all'altezza del civico n. 58.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 883 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: S1 - 1, intestato a FFCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 3/27; ) nato a TRADATE (VA) il 14/01/1984 Diritto di: Proprieta' per 18/162; TRADATE (VA) il 14/01/1986 Diritto di: Proprieta' per 18/162; a MARNATE (VA) il 26/11/1952 Diritto di: Proprieta' per 1/3; nata a MARNATE (VA) il 11/06/1950 Diritto di: Proprieta' per 1/3  
Coerenze: dell'appartamento, da nord in senso orario: vista su area comune, vista su area comune, vista su area comune, altra unità immobiliare (sub. 5), vano scala e ascensore condominiali; della cantina, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, disimpegno condominiale, altra unità immobiliare, terrapieno

**A.1 box singolo**, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 14,60 mq. a cui è stato applicato coefficiente di ragguaglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di 10,22

mq..

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1258 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 58, piano: S1, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 3/27;   
 TRADATE (VA) il 14/01/1984 Diritto di: Proprieta' per 18/162;  
 TRADATE (VA) il 14/01/1986 Diritto di: Proprieta' per 18/162;  
 MARNATE (VA) il 26/11/1952 Diritto di: Proprieta' per 1/3;  
 a a MARNATE (VA) il 11/06/1950  
 Diritto di: Proprieta' per 1/3  
 Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, corsello di manovra condominiale, altra unità immobiliare, altra proprietà (map. 410)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>102,59 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,22 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.695,57</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.695,57</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.695,57</b>
Data della valutazione:	<b>08/07/2024</b>

## 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...". L'agenzia ha limitato la ricerca alla solo società debitrice, non ha ritenuto opportuno estendere le ricerche agli altri comproprietari.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte dall'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio 34339/2621 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... Ciascuna parte venditrice, come rappresentata, garantisce la proprietà delle porzioni immobiliari contrattuali e la loro Libertà da iscrizioni, trascrizioni ed

annullamenti pregiudizievoli, privilegi, diritti di prelazione in genere, da oneri fiscali, oneri condominiali pregressi ad eccezione delle seguenti ipotetiche scritte presso l'Agenzia delle entrate-ufficio provinciale di Milano-servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, a garanzia dei mutui come sopra accollati e precisamente: \* ipoteca iscritta il 25 luglio 2017 ai nn.i 93910/17438 a favore del Banco di Desio e della Brianza spa e gravante sui mappali 1466 sub. 6 (oggi 883 sub. 6) e 1414 sub. 4 Di proprietà di \_\_\_\_\_ iscritta il 25 settembre 2014 ai n. 84419/14480 a favore del Banco di Desio e della Brianza spa e Gravante sui mappali 1466 sub. 5 (oggi 883 sub.5) e 1414 sub.9 di proprietà di \_\_\_\_\_ "sisis...".

Le ipoteche citate dal Notaio non riguardano le unità di questo lotto.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 08/04/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7050/2024 di repertorio, trascritta il 28/05/2024 a Milano 2 ai nn. 69405/49761, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI FCM PLAST S.R.L., contro FCM PLAST S.R.L. Sede GORLA MINORE (VA) Codice fiscale 03561490123, derivante da SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

Nel quadro "D" della nota si legge: "P.Q.M. VISTO L'ART. 54 C.C.I.I., DICHIARA L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DELLA FCM PLAST S.R.L., [03561490123] NOMINA GIUDICE DELEGATO IL DOTT. LUALDI MARCO GIOVANNI. NOMINA CURATORE IL DOTT. ROBERTO ANTONELLI, [NTNRR57C13B300P] CON STUDIO IN BUSTO ARSIZIO, VIA FRATELLI D'ITALIA N. 5. ORDINA AL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' SOTTOPOSTA A LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI DEPOSITARE ENTRO TRE, GIORNI I BILANCI, LE SCRITTURE CONTABILI E FISCALI OBBLIGATORIE (IN FORMATO DIGITALE NEI CASI IN CUI LA DOCUMENTAZIONE E' TENUTA A NORMA DELL'ART. 2215 BIS C.C.), I LIBRI SOCIALI, LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI, IRAP E IVA DEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI, NONCHE' L'ELENCO DEI CREDITORI CORREDATO DALL'INDICAZIONE DEL LORO DOMICILIO DIGITALE, SE GIA' NON ESEGUITO A NORMA DELL'ART. 39 C.C.I.I.. FISSA L'UDIENZA IN CUI SI PROCEDERA' ALL'ESAME DELLO STATO PASSIVO AL GIORNO 02/07/2024 ALLE ORE 09: 30, INNANZI AL GIUDICE DELEGATO. ASSEGNA AI CREDITORI ED A COLORO CHE VANTANO DIRITTI REALI O PERSONALI SU COSE IN POSSESSO DELLA PARTE SOTTOPOSTA A LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE IL TERMINE PERENTORIO DI GIORNI TRENTA A PRIMA DELLA DATA DELL'UDIENZA FISSATA PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE, CON LE MODALITA' DI CUI ALL'ART. 201 C.C.I.I. ME DIANTE TRASMISSIONE DELLE STESSE ALL'INDIRIZZO DI P.E.C. DEL CURATORE E

CON SPEDIZIONE DA UN INDIRIZZO DI P.E.C. AVVISA I CREDITORI E I TERZI CHE TALI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE NON AMMETTONO EQUIPOLLENTI, CON LA CONSEGUENZA CHE EVENTUALI DOMANDE TRA SMESSE MEDIANTE DEPOSITO O INVIO PER POSTA PRESSO LA CANCELLERIA E/O PRESSO LO STUDIO DEL CURATORE, O MEDIANTE INVIO TELEMATICO PRESSO LA CANCELLERIA, SARANNO CONSIDERATE INAMMISSIBILI E QUINDI COME NON PERVENUTE; NELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE DOVRA' ALTRESI' ESSERE INDICATO L'INDIRIZZO DI P.E.C. AL QUALE I CREDITORI E I TERZI INTENDONO RICEVERE LE COMUNICAZIONI DAL CURATORE, CON LA CONSEGUENZA CHE, IN MANCANZA DI TALE INDICAZIONE, LE COMUNICAZIONI SUCCESSIVE VERRANNO EFFETTUATE ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE DEPOSITO IN CANCELLERIA AI SENSI DELL'ART. 10, CO. 3, C.C.I.I. INVITA IL CURATORE A COMUNICARE TEMPESTIVAMENTE AL REGISTRO DELLE IMPRESE L'INDIRIZZO DI P.E.C. DELLA PROCEDURA AL QUALE DOVRANNO ESSERE TRASMESSE LE DOMANDE DI INSINUAZIONE AL PASSIVO. AUTORIZZA IL CURATORE, CON LE MODALITA' DI CUI AGLI ARTT. 155-QUATER, 155-QUINQUIES 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 AL LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE; - COMUNICATA AL CURATORE, ALLA PARTE RICORRENTE ED AL PUBBLICO MINISTERO; - TRASMESSO PER ESTRATTO AL REGISTRO DELLE IMPRESE AI FINI DELLA SUA ISCRIZIONE A EFFETTUARSI ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO, NONCHE' PER L'ANNOTAZIONE IN OGNI ALTRA POSIZIONE IN CUI LA PERSONA FISICA SIA IMPRENDITORE INDIVIDUALE O SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE. COSI' DECISO IN BUSTO ARSIZIO, NELLA CAMERA DI CONSIGLIO DEL 03/04/2024. SI SONERA' CODESTO SPETTABILE CONSERVATORE DEI REGISTRI DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI INDICATI NELLA SEZIONE B-IMMOBILIDELLA PRESENTE NOTA."

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 206,25</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Millesimi condominiali: 65,099

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali saranno dovute dall'atto di trasferimento.

L'importo indicato di 206,25 € è pari alla quota di 3/27 di proprietà sul totale di 1.856,28 €.

Nella risposta dell'amministratore di condominio 02/07/24 si legge: "...omissis... Le comunico che abbiamo proceduto in data odierna al passaggio di consegne con il nuovo amministratore e ci legge in copia ( tel studio 0331 456183), allego verbale di nomina...omissis.... Si evidenzia: - 1 subalterni delle unità C/6 non sono gestiti separatamente nel bilancio condominiale ma accorpati agli appartamenti;...omissis...".

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio Maria Gabriella Crespi Rep. 34339/2621 si legge: "...omissis... E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, tali per legge e destinazione di fatto e regolamento condominiale ... omissis..."

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazioni estratte dall'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per ]  
34339/2621 e completate fino l'attualità con visure estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio - Provincia di Varese.

L'attuale unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Gorla Minore foglio 12 particella 883 sub. 4, deriva da unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 883 sub. 4 per "Variazione in soppressione del 12/01/2022, in atti dal 12/01/2022 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO(n.3./2022)" eseguita direttamente dall'ufficio del catasto.

A sua volta l'unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 883 sub. 4 deriva da l'unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 1466 sub. 4 per "Variazione del 25/09/2020 Pratica n. VA0085891 in atti dal 25/09/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 37052.1/2020)" eseguita direttamente dall'ufficio del catasto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2020), con atto stipulato il 06/11/2020 a firma di  
nn. 34339/14042 di repertorio, trascritto il 24/11/2020 a Milano 2 ai nn.  
134325/85719

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ta a MARNATE (VA) il 01/09/1955 per la quota di  
1/9, in forza di denuncia di successione (in morte di ROSSINI Angelo) (dal 10/10/2012 fino al 24/08/2016), registrato il 30/05/2013 a Busto Arsizio ai nn. 705 vol. 9990

) a TRADATE (VA) il 14/01/1984 per la quota  
di 1/27, in forza di denuncia di successione (in morte di Rossini Maria) (dal 24/08/2016 fino al 08/03/2018), registrato il 21/10/2016 a Busto Arsizio ai nn. 989 vol. 9990, trascritto il 01/12/2016 a Milano 2 ai nn. 137060/86973

) a TRADATE (VA) il 14/01/1986 per la quota  
di 1/27, in forza di denuncia di successione (in morte di Rossini Maria) (dal 24/08/2016 fino al 08/03/2018), registrato il 21/10/2016 a Busto Arsizio ai nn. 989 vol. 9990, trascritto il 01/12/2016 a Milano 2 ai nn. 137060/86973

nato a BORGIO SAN GIACOMO (BS) il 25/10/1951 per la quota di 1/27, in forza di denuncia di successione (in morte di Rossini Maria) (dal 24/08/2016 fino al 08/03/2018), registrato il 21/10/2016 a Busto Arsizio ai nn. 989 vol. 9990, trascritto il 01/12/2016 a Milano 2 ai nn. 137060/86973

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. P.E. 84/73, intestata a Soc. Coop. Edilizia "DEL CORSO" s.r.l. per lavori di costruzione di fabbricato d'abitazione con box, presentata il 22/12/1973 con il n. 84/1973 di protocollo, agibilità del 02/07/1980 con il n. 84/73 di protocollo. L'agibilità è intestata a "Condominio del Corso soc. coop."

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 5 del 08/04/14 pub. BURL s. a. c. n. 31 del 30/07/14 (Variante), l'immobile ricade in zona "Tessuto urbano consolidato – Insediamenti residenziali di completamento" e porzioni in "Ambiti di riqualificazione - 7) Sistema aree verdi negli aggregati urbani - 9) via Roma - via Vittorio Emanuele". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 delle N.t.a. del P.d.R. ed anche art. 6 N.t.a. del D.d.P.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta modificato l'accesso al soggiorno. Non risulta rappresentata la porta che da accesso al disimpegno. In cucina, nella camera e nel bagno sono presenti asole tecniche e salti sporgenti non rappresentati in pratica edilizia. Minima differenza nell'altezza utile interna dei locali dell'appartamento. Il parapetto dei balconi, in altezza, non risulta a norma: sarà necessario alzarlo fino a quota mt 1,10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria per legittimare le difformità riscontrate ed opere edili di adeguamento altezza parapetti balconi

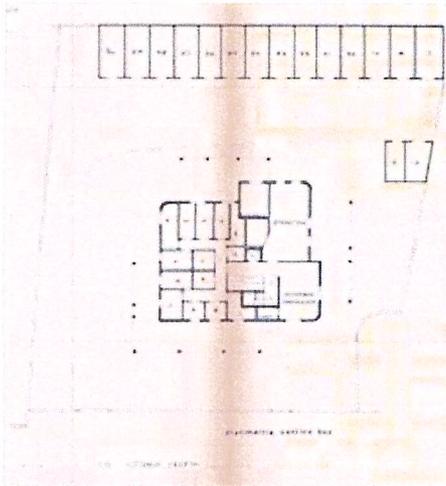
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

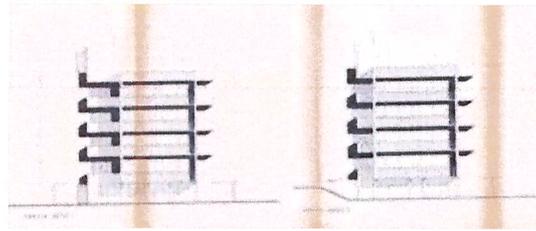
- Quota di circa 3/27 su: onorario del professionista per rilievo e presentazione dell'istanza comprensivo di sanzioni dovute al Comune ed adeguamento parapetti balconi: €.670,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

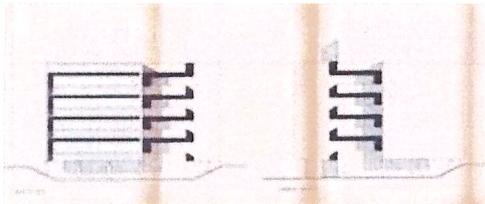
Anche le Parti Comuni rilevano difformità nella diversa disposizione di tavolati interni e dell'area esterna ma l'istanza di sanatoria dovrà essere di iniziativa condominiale - dell'aspetto se ne è tenuto conto applicando un coefficiente giuridico peggiorativo.



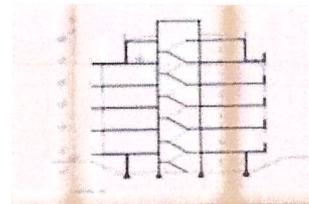
*Estratto P.E. 84/73 - Planimetria*



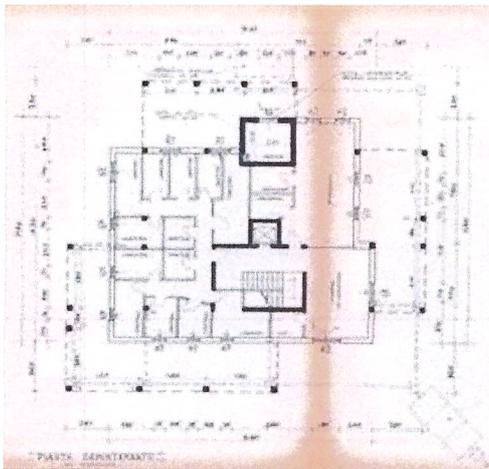
*Estratto P.E. 84/73 - Prospetti*



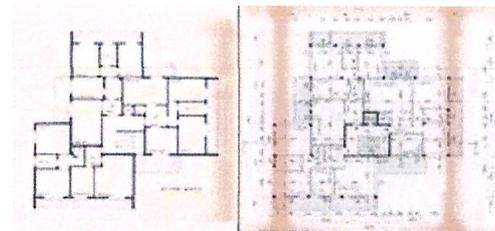
*Estratto P.E. 84/73 - Prospetti*



*Estratto P.E. 84/73 - Sezione*



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



*Estratto P.E. 84/73 - Pianta piano primo e dettaglio piano tipo*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta modificato l'accesso al soggiorno. Non risulta rappresentata la porta che da accesso al disimpegno. In cucina, nella camera e nel bagno sono presenti asole tecniche e salti sporgenti non rappresentati in scheda catastale. Le dimensioni dell'autorimessa nella scheda catastale non corrispondono allo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione di tre nuove schede planimetriche catastali, una per l'appartamento, una per la cantina ed una per l'autorimessa tramite pratica di variazione catastale Docfa solo dopo la legittimazione dello stato dei luoghi di cui al paragrafo conformità

edilizia

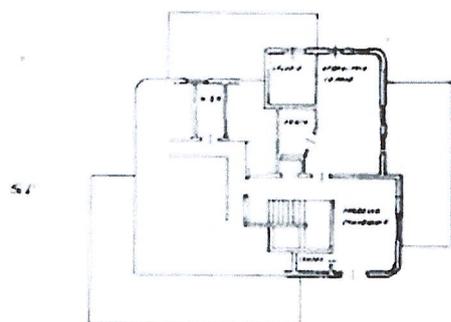
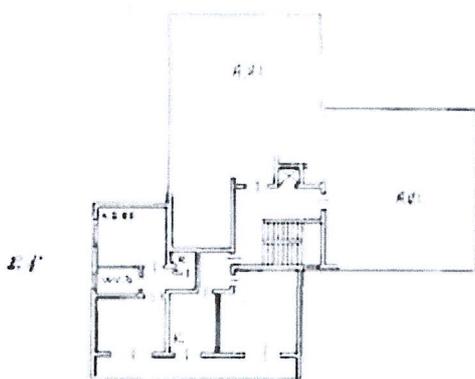
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

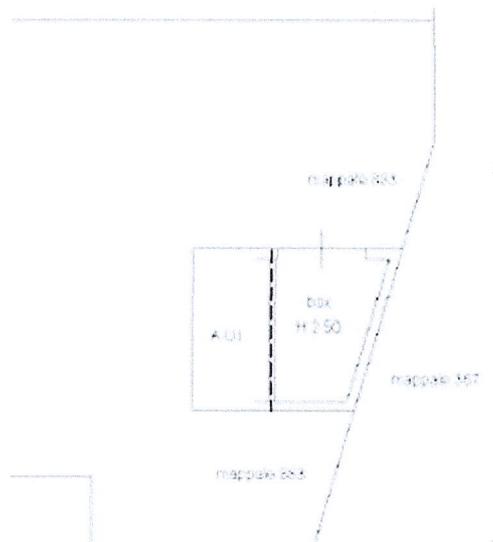
- Quota di circa 3/27 di: rilievo, redazione nuove schede catastali e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

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



*Estratto scheda planimetrica catastale - map. 883 sub. 4*



*Estratto scheda planimetrica catastale - map. 1258 sub. 1*



*Estratto mappa catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORLA MINORE VIA VITTORIO VENETO 56-58, FRAZIONE PROSPIANO

### **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GORLA MINORE via Vittorio Veneto 56-58, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **102,59** mq per la quota di 3/27 di piena proprietà (FCM PLAST S.R.L.)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano primo di tipico edificio condominiale degli anni '70, con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terra.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto al civico n. 56. Il condominio si sviluppa su quattro piano fuori terra ed un piano seminterrato, è composto da n. 14 unità abitative con annesse cantine. In due corpi staccati, all'interno dell'area di pertinenza condominiale, sono presenti due fabbricati accessori suddivisi in n. 14 autorimesse. L'area pertinenziale condominiale è in parte sistemata a verde con piante ad alto fusto e cespugli ed in parte con camminamenti e spazi di manovra per le autorimesse.

L'appartamento è composto da ingresso da cui si accede a soggiorno, cucina ed un disimpegno a ripostiglio, due camere ed un bagno. Completa l'alloggio un balcone. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

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

L'autorimessa è composta da un unico locale al piano terra a parte di fabbricato in corpo staccato dall'edificio residenziale. L'autorimessa è raggiungibile da corsello di manovra condominiale con accesso carraio sulla via Vittorio Veneto all'altezza del civico n. 58.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 883 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: S1 - 1, intestato a FFCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 3/27; a TRADATE (VA) il 14/01/1984 Diritto di: Proprieta' per 18/162; TRADATE (VA) il 14/01/1986 Diritto di: Proprieta' per 18/162; ato a MARNATE (VA) il 26/11/1952 Diritto di: Proprieta' per 1/3; nata a MARNATE (VA) il 11/06/1950 Diritto di: Proprieta' per 1/3
- Coerenze: dell'appartamento, da nord in senso orario: vista su area comune, vista su area comune, vista su area comune, altra unità immobiliare (sub. 5), vano scala e ascensore condominiali; della cantina, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, disimpegno

condominiale, altra unità immobiliare, terrapieno



*Vista aerea*



*Vista del condominio da via Vittorio Veneto - Fronti est e sud*



*Vista del condominio da via Vittorio Veneto - Fronti est e nord*



*Vista ingresso carraio*



*Vista ingresso pedonale*



*Vista aerea condominiale e fabbricato autorimesse - Fronti ovest edificio residenziale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
verde attrezzato	nella media	
scuola elementare	nella media	
biblioteca	nella media	
supermercato	nella media	
palestra	al di sotto della media	
municipio	nella media	
spazi verde	nella media	
asilo nido	nella media	
COLLEGAMENTI	nella media	
aeroporto distante 21,3 km	nella media	
autobus distante 0,5 km	al di sopra della media	
autostrada distante 6,3 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 5,3 km	al di sotto della media	
	scuola media inferiore	
	nella media	
	al di sotto della media	
	nella media	
	nella media	
	scuola per l'infanzia	
	nella media	
	nella media	
	nella media	
	al di sopra della media	
	al di sotto della media	
	al di sotto della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano primo di tipico edificio condominiale degli anni '70, con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terra.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto al civico n. 56. Il condominio si sviluppa su quattro piano fuori terra ed un piano seminterrato, è composto da n. 14 unità abitative con annesse cantine. In due corpi staccati, all'interno dell'area di pertinenza condominiale, sono presenti due fabbricati accessori suddivisi in con n. 14 autorimesse. L'area pertinenziale condominiale è in parte sistemata a verde con piante ad alto fusto e cespugli ed in parte con camminamenti e spazi di manovra per le autorimesse.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 95,21. ed un'altezza interna di circa m. 2,84 è composto da ingresso da cui si accede a soggiorno, cucina ed un disimpegno a ripostiglio, due camere ed un bagno. Completa l'alloggio un balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq. 17,63. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

La cantina ha una superficie lorda di circa mq. 7,06 ed un'altezza interna di circa m. 2,50 è composta da un unico locale dotato di finestra. Alla cantina si accede da disimpegno comune raggiungibile dall'atrio d'ingresso condominiale e da vano scala ed ascensore condominiali.

L'autorimessa ha una superficie lorda di circa mq. .... ed un'altezza interna di circa m. 2,50 è composta da un unico locale al piano terra a parte di fabbricato in corpo staccato dall'edificio residenziale. L'autorimessa è raggiungibile da corsello di manovra condominiale con accesso carraio sulla via Vittorio Veneto all'altezza del civico n. 58.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo verniciato con apertura automatizzate

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sopra di 10 metri:	
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco al civile tinteggiato	nella media:	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in in parte autobloccanti in c.l.s., in parte battuto di cemento ed in parte in piastrelle di graniglia	al di sopra di 10 metri:	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle ceramiche. Trattasi della pavimentazione del balcone	nella media:	
<i>portone di ingresso:</i> ante singola a battente realizzato in metallo e pannello di legno laminato , gli accessori presenti sono: serratura blindata. Trattasi porta d'ingresso ad appartamento	nella media:	
<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in metallo verniciato , gli accessori presenti sono: apertura manuale. Trattasi di porta d'ingresso autorimessa. Presenta porzioni di vernice in fase di distacco	nella media:	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento. Trattasi di pavimento della cantina e dell'autorimessa	al di sopra di 10 metri:	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in metallo. Trattasi della porta della cantina	nella media:	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in PVC	nella media:	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno ed angolo cottura realizzato in piastrelle ceramiche	nella media:	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo. Trattasi della pavimentazione dell'ingresso-soggiorno e disimpegno al piano primo	nella media:	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in linoleum. Trattasi di pavimentazione del bagno e della cucina al piano primo	nella media:	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. Trattasi della pavimentazione delle camere	nella media:	
<b>Delle Strutture:</b>		
<i>strutture verticali:</i> costruite in intonaco al civile tinteggiato. In cantina e nell'autorimessa porzioni di tinteggiatura e intonaco in fase di distacco	nella media:	
<i>strutture verticali:</i> costruite in intonaco al civile tinteggiato. Nella cantina e nell'autorimessa presenza di porzione di tinteggiatura ed intonaco in fase di distacco per infiltrazioni.	nella media:	
<i>balconi:</i> costruiti in intonaco al civile tinteggiato. Parapetti in muratura (altezza non a norma) con con scossalina in lamiera	nella media:	

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

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

*gas*: sottotraccia con alimentazione a cucina conformità: non rilevabile

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

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

*ascensore*: condominiale conformità: non rilevabile

nella stanza 

nella stanza 

nella stanza 

di cui vengono utilizzati 

nella stanza 

nella stanza 



Soggiorno (P1)



Cucina (P1)



Prima camera (P1)



Seconda camera (P1)



Bagno (P1)



Cantina (PS1)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	95,21	x	100 %	=	95,21

Balcone	17,63	x	25 %	=	4,41
Cantina	11,90	x	25 %	=	2,98
<b>Totale:</b>	<b>124,74</b>				<b>102,59</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 14,60 mq. a cui è stato applicato coefficiente di ragguglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di 10,22 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1258 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 58, piano: S1, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORIA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 3/27; a TRADATE (VA) il 14/01/1984  
Diritto di: Proprieta' per 18/162; a  
TRADATE (VA) il 14/01/1986 Diritto di: Proprieta' per 18/162;  
MARNATE (VA) il 26/11/1952 Diritto di: Proprieta' per 1/3;  
a MARNATE (VA) il 11/06/1950

Diritto di: Proprieta' per 1/3

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	14,60	x	70 %	=	10,22
<b>Totale:</b>	<b>14,60</b>				<b>10,22</b>



Vista ingresso autorimessa



Vista interno autorimessa

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (30/06/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "unità abitative abitabili in buono stato" del Comune di

Gorla Minore. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 950,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

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

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in stato conservativo "normale" nella zona periferica unica del Comune di Gorla Minore. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 950,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (30/06/2024)

Valore minimo: 821,00

Valore massimo: 1.054,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in fascia "media" del Comune di Gorla Minore. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 937,50 in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (30/06/2024)

Valore minimo: 1.441,00

Valore massimo: 1.441,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "appartamenti - residenziali" del Comune di Gorla Minore. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto - ai fini della presente - si assume il valore decurtato del 30% quindi pari a €/mq 1.008,70 in considerazione delle caratteristiche del bene.

MERCATO IMMOBILIARE (30/06/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "appartamenti - residenziali" del Comune di Gorla Minore. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto - ai fini della presente - si assume il valore decurtato del 30% quindi pari a €/mq. 910,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 951,24 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 950,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 950,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 937,50;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.008,70;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 910,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,59	x	951,24	=	<b>97.587,71</b>
Valore superficie accessori:	10,22	x	951,24	=	<b>9.721,67</b>
					<b>107.309,38</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	2.146,19
Coefficiente costruttivo	-2.146,19
Coefficiente tecnologico	-1.073,09
Coefficiente funzionale	2.146,19
Coefficiente urbanistico/giuridico	-3.219,28
Coefficiente architettonico	3.219,28

Coefficiente manutenzione	-5.365,47
Coefficiente altezza piano	1.073,09

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 104.090,10</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 11.565,57</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,59	10,22	104.090,10	11.565,57
				<b>104.090,10 €</b>	<b>11.565,57 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 870,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.695,57</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.695,57

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.695,57

data 08/07/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Silvia Celestina De Risi