



# TRIBUNALE DI VARESE

## CONCORDATO PREVENTIVO

### 7/2012

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA LEGGIO

CURATORE:

DOTT.SSA ELISABETTA BRUGNONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Annalisa Cairo**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VARESE - CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2012

# LOTTO 1

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

**A**

**capannone con porzione commerciale** a VARESE via Peschiera 20, della superficie commerciale di **2.692,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I corpi di fabbrica di carattere produttivo, già inseriti nell'ambito della storica Cartiera Sterzi SPA di proprietà Molina a tutto il 1818, vennero realizzati con struttura in mattoni e pietra; strutture di rinforzo in ferro, solai in legno, copertura con struttura in legno con coppi. Ad oggi il compendio industriale accoglie differenti realtà produttive, di commercio e deposito, inserite in contesto oggetto di recupero ed insistente in ampia area comune. L'accesso principale avviene dalla via Peschiera al civico 20 (strada statale 342). La zona è ben servita dalla rete stradale pubblica e gode di buona accessibilità alle infrastrutture di grande scorrimento. Si segnala che risulta a tutt'oggi in corso la pratica di sdemanializzazione del dismesso canale che interseca (per circa 220 mq. da cielo a terra) le superfici a deposito del piano terra dei volumi oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,34 (sottotrave). Identificazione catastale: intestato a MARIO BERNASCONI & C. - S.R.L. IN LIQUIDAZIONE O IN FORMA ABBREVIATA BERNASCONI S.R.L. IN LIQUIDAZ

- foglio 12 particella 31824 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana VA, categoria D/8, rendita 10.961,48 Euro, indirizzo catastale: Via Peschiera 20, piano: T-1,
- fg. 12 particella 31284 sub 55, C/1 cl 6, mq 155, r.c. € 2.194,17
- Coerenze: Del piano terreno: mapp 31295, 31294, sub 509 del mapp 31824, mapp 31296, sub 4 del mapp 31824, mapp.li 56 e 6, subb 32, 31 e 30 del mapp 31824. Con interposta superficie al mapp 33014 (demanio).
- Del piano primo: altra unità immobiliare sui due lati, enti comuni e sub 4 del mapp 31824 sui restanti due lati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**A.1**

**piccolo ripostiglio.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31284 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 61,67 Euro, indirizzo catastale: Via Peschiera 20, piano: T

**A.2**

**area esterna.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31284 sub. 31 (catasto fabbricati), consistenza 35 mq

area urbana

**A.3**

**area esterna.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31284 sub. 30 (catasto fabbricati), consistenza 48

area urbana

**A.4**

**area esterna.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31294 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 128 mq

area urbana

**A.5**

**superficie area esterna (uso posto auto).**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31294 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 29 mq

area urbana (posti auto)

**A.6**

**superficie area esterna (uso posto auto).**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31294 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 150 mq

area urbana (posti auto)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.692,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,25 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.077.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.077.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/09/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/12/2004, con scadenza il 14/12/2028, registrato il 02/12/2004 a Varese ai nn. 102690 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il C.P.), con l'importo dichiarato di €152.025,00

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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:*

accordo sostitutivo - regolarizzazione immobili, registrata il 29/10/2004 a Varese ai nn. 10974/2946, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Accettazione delle determinazioni dell'incremento di valore venale degli immobili di proprietà, come quantificata dall'Amministrazione Comunale, definitiva rimozione di ogni eccezione rispetto alle qualificazioni giuridiche con proposta di pagamento delle sanzioni pari a € 1.262.728,30, per la quota di € 377.454,95 (Mario Bernasconi spa) con emanazione da parte del Comune di provvedimento avente natura certificatoria dell'insussistenza di profili di antigiuridicità sanzionabili alla data del 25/04/2004 e della ammissibilità dello stato di fatto a presupposto giuridicamente ed urbanisticamente lecito in vista della predisposizione di Piano Integrato di Intervento nell'ambito del quale sono previste opere di urbanizzazione direttamente dai privati. (atto in allegato)

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/12/2007 a firma di Notaio Bellorini ai nn. 70817/11666 di repertorio, iscritta il 14/12/2007 a Varese ai nn. 30517/7147, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €6.000.000,00.

Importo capitale: €4.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 10.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari, infra maggior consistenza, su entità immobiliari oggetto della presente perizia.

ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI nn 20808/3324 del 17/112009 immobile fg 12 mapp 31284 sub 501

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per quanto a patti, condizioni, servitù, ecc., i rimanda a quanto riportato al capitolo che precede.

Con riguardo ai millesimi di condominio, si precisa che la attuale tabella millesimale inerisce entrambi i lotti di cui alle presenti relazioni peritali (Lotto 1 e Lotto 2); all'attualità i beni, nel loro complesso, stimano 217,344/1000 di proprietà, condizione che potrà essere eventualmente oggetto di nuova ripartizione e seguito di vendita in Lotti separati. Totale spese gestione annualità in corso €11.025,23 (relativa agli attuali Lotti 1 e 2 nel loro complesso).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Stante la conformazione dei mappali oggetto della presente relazione rispetto agli immobili di proprietà confinanti, gli accessi si praticano, tra gli altri, dai mappali 33014, 33013, 33012 33011, 31295 e 31284 sub.6

Si segnalano i patti speciali riportati in atto di compravendita per Notaio Franca Bellorini da Varese del 15 novembre 2001 rep.50081/7585, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese il 16 novembre 2001 ai n.ri 18703/12195, relativi:

- alla sdemanializzazione dei mappali (in allora) 31284 sub.35 e 36 (di fatto già inglobati nella proprietà in oggetto

- al diritto di fruire di accessi e scarichi come da insediamento in loco, già pacificamente attribuiti, in concorso e nei confronti dalla Società venditrice "SO.DI.VA S.R.L.";

- alla necessità di procedere alla normazione degli spazi ed enti comuni con gli altri proprietari dell'intero complesso di cui le entità immobiliari in oggetto fanno parte, ancorchè di fatto risulti che le operazioni in loco non presentino difficoltà;

- al richiamo di anteriori patti speciali di cui ad atto a rogito Notaio Alberto Evangelisti da Milano in data 8 novembre 1995 rep.27676/4942, registrato a Milano Atti Pubblici il 28 novembre 1995 al n.25252 serie IV e trascritto a Varese il 6 dicembre 1995 ai n.ri 16571/11512;

- all'esistenza della servitù di scarico, passaggio e attraversamento sotterraneo a carico di porzione dell'area identificata con i mappali numeri 24016, 9457, 23175, 23172, 23173, 16490, 20948 e 24665 di Catasto Terreni, costituita con atto in autentica Notaio Bruno Volpe da Varese in data 28 ottobre 1997 rep.130531/7332, registrato a Varese il 17 novembre 1997 al n.665 Mod.71/M Serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 26 novembre 1997 ai numeri 14780/10216, 14781/10217 e 14782/10218.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2001), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di Notaio Bellorini ai nn. 50081/7585 di repertorio, registrato il 26/11/2001 a Varese ai nn. 4061 serie I, trascritto il 16/11/2001 a Varese ai nn. 18703/12195. Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasformazione di società (dal 11/06/2012), registrato il 11/06/2012 a Gavirate ai nn. 1795 serie 1T. Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ( fino al 16/11/2001), con atto stipulato il 08/11/1995 a firma di Notaio Evangelisti ai nn. 27676/4942 di repertorio, trascritto il 06/12/1995 a Varese ai nn. 16571/11512.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

##### **N. immobile edificato ante 1° sett 67.**

Prima edificazione anno 1818

Art 26 - opere interne **N. 368/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di creazione di muri divisorii, rifacimento murature servizi igienici.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia

Risanamento conservativo **N. 12925 / 1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di corpo 3a unità 1 - unità 2.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia

Concessione edilizia N. **53516 / 1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo corpo 2, rilasciata il 10/12/1999.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia

Si segnala Scrittura privata - atto convenzionale - accordo sostitutivo n. 10974/2946 N. **2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* presentata il 29/10/2004 e inerente la "Accettazione delle determinazioni dell'incremento di valore venale degli immobili di proprietà, come quantificata dall'Amministrazione Comunale, definitiva rimozione di ogni eccezione rispetto alle qualificazioni giuridiche con proposta di pagamento delle sanzioni pari a € 1.262.728,30, per la quota di € 377.454,95 (Mario Bernasconi spa) con **emanazione da parte del Comune di provvedimento avente natura certificatoria dell'insussistenza di profili di anti giuridicità sanzionabili alla data del 25/04/2004** e della **ammissibilità dello stato di fatto a presupposto giuridicamente ed urbanisticamente lecito** in vista della predisposizione di Piano Integrato di Intervento nell'ambito del quale sono previste opere di urbanizzazione direttamente dai privati. (atto in allegato)

Certificato di idoneità statica N. **2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 13/09/2007 con il n. 42732 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia, oltre altre

Certificato di assenza di danno ambientale N. **CO/509**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 13/12/2004 con il n. 60206 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia, oltre altre

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente. Secondo il vigente PGT i beni risultano ubicati in azzonamento TUC-PD "Tessuto Urbano Consolidato – Produttivo" e ricadono in zona vincolata secondo l'art. 142 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 - fascia di rispetto di 150 m di profondità dai fiumi. I volumi del complesso risultano urbanisticamente conformi. (allegato stralcio PGT)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

i beni di cui alla presente perizia sono stati oggetto di fusione-frazionamento a cura della attuale procedura

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

**BENI IN VARESE VIA PESCHIERA 20**

## CAPANNONE CON PORZIONE COMMERCIALE

### DI CUI AL PUNTO A

**capannone con porzione commerciale** a VARESE via Peschiera 20, della superficie commerciale di **2.692,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I corpi di fabbrica di carattere produttivo, già inseriti nell'ambito della storica Cartiera Sterzi SPA di proprietà Molina a tutto il 1818, vennero realizzati con struttura in mattoni e pietra; strutture di rinforzo in ferro, solai in legno, copertura con struttura in legno con coppi. Ad oggi il compendio industriale accoglie differenti realtà produttive, di commercio e deposito, inserite in contesto oggetto di recupero ed insistente in ampia area comune. L'accesso principale avviene dalla via Peschiera al civico 20 (strada statale 342). La zona è ben servita dalla rete stradale pubblica e gode di buona accessibilità alle infrastrutture di grande scorrimento. Si segnala che risulta a tutt'oggi in corso la pratica di sdemanializzazione del dismesso canale che interseca (per circa 220 mq. da cielo a terra) le superfici a deposito del piano terra dei volumi oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,34 (sottotrave). Identificazione catastale: intestazione ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- foglio 12 particella 31824 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana VA, categoria D/8, rendita 10.961,48 Euro, indirizzo catastale: Via Peschiera 20, piano: T-1,
- fg. 12 particella 31284 sub 55, C/1 cl 6, mq 155, r.c. € 2.194,17
- Coerenze: Del piano terreno: mapp 31295, 31294, sub 509 del mapp 31824, mapp 31296, sub 4 del mapp 31824, mapp.li 56 e 6, subb 32, 31 e 30 del mapp 31824. Con interposta superficie al mapp 33014 (demanio).
- Del piano primo: altra unità immobiliare sui due lati, enti comuni e sub 4 del mapp 31824 sui restanti due lati.

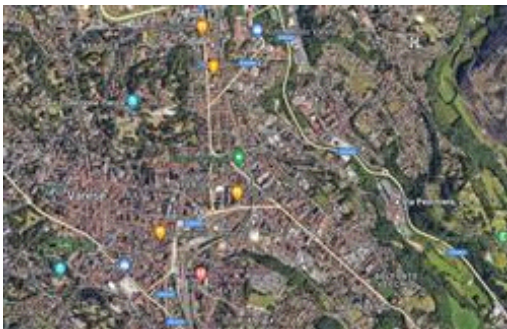
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 21km  
ferrovia distante 4Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a parte di capannone industriale composta da limitata porzione con destinazione commerciale, ampia zona deposito, uffici dislocati ai piani terreno e primo, questi collegati mediante scala interna ed accessibili pure da scala comune al fabbricato. L'accesso al piano terreno avviene sui due fronti tra loro contrapposti mediante ingressi dotati pure di antoni scorrevoli. Lo stato di manutenzione è buono in quanto oggetto di parziale ristrutturazione avvenuta nel corso degli anni 2000. Il bene risulta attualmente locato e dispone di una superficie di piano terreno pari a circa mq. 2.700, di cui circa 150 a commerciale e mq 150 a piano primo (uffici). La porzione è dotata di montacarichi funzionante.

Degli Impianti:

*termico:* con alimentazione in gas metano. caldaia





posizionata in copertura. Impianto funzionante limitatamente al riscaldamento zona uffici

*termico*: i diffusori sono in robur. caldaia di recente sostituzione - riscaldamento zona magazzino

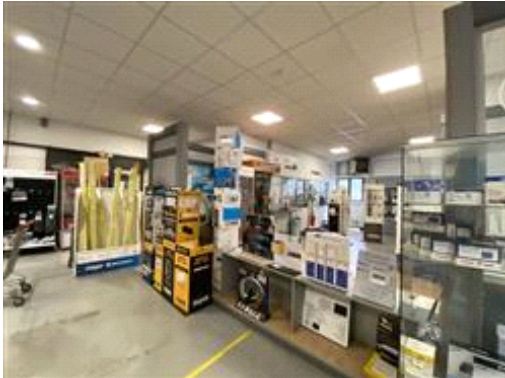


Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in cemento industriale. capannone



*pavimentazione interna*: realizzata in ceramica. uffici



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - *Codice delle*

*Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie a destinazione commerciale	155,00	x	110 %	=	170,50
depositi/magazzini	2.010,00	x	100 %	=	2.010,00
uffici	465,00	x	110 %	=	511,50
<b>Totale:</b>	<b>2.630,00</b>				<b>2.692,00</b>



*piano terreno*



*piano primo*



*piano terreno commerciale (negoziato)*

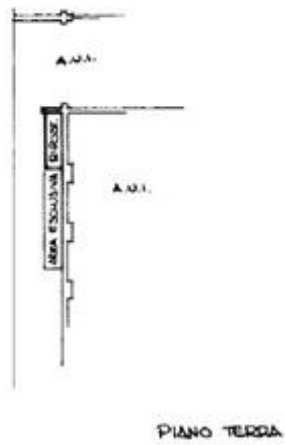
**ACCESSORI:**

**piccolo ripostiglio.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31284 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 61,67 Euro, indirizzo catastale: Via Peschiera 20, piano: T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano ripostiglio	5,00	x	25 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>1,25</b>

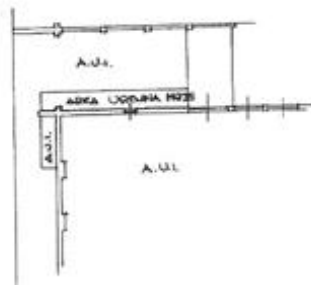


**area esterna.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31284 sub. 31 (catasto fabbricati), consistenza 35 mq

area urbana

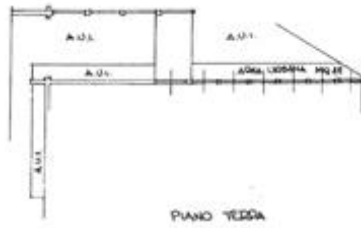


**area esterna.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31284 sub. 30 (catasto fabbricati), consistenza 48

area urbana

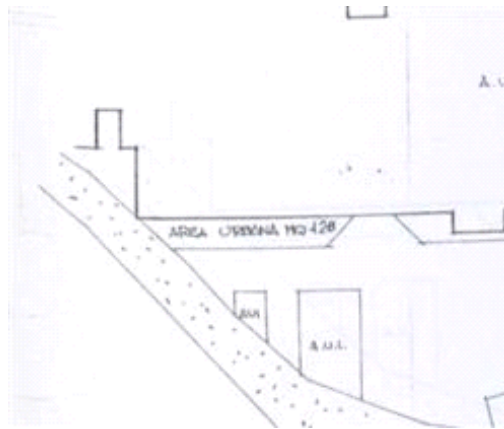


**area esterna.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31294 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 128 mq

area urbana

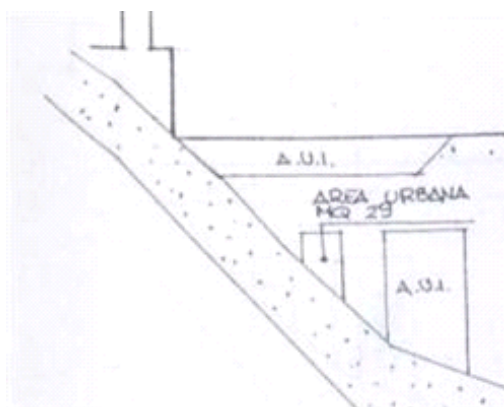


**superficie area esterna (uso posto auto).**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31294 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 29 mq

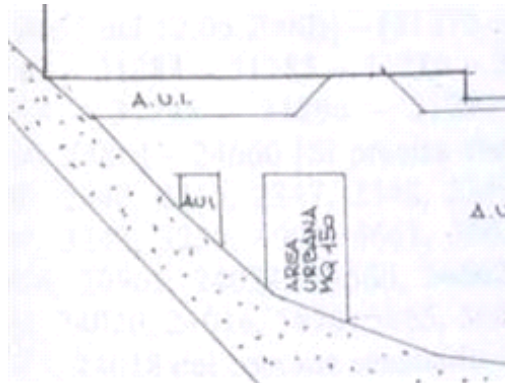
area urbana (posti auto)



**superficie area esterna (uso posto auto).**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31294 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 150 mq  
area urbana (posti auto)



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 199/2021

Descrizione: VARESE - magazzino di circa mq.120, composto da: locale open space, locale caldaia, locale deposito e bagno, 1

Indirizzo: Varese (VA) Via Folgaria, 8 - Lombardia Varese, Varese

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.330,00 pari a 244,42 Euro/mq

Valore Ctu: 42.157,50 pari a: 351,31 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.760,00 pari a: 281,33 Euro/mq

Distanza: 647.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/08/2023

Descrizione: complesso industriale di recente costruzione a breve distanza dal centro di Varese, comodo per le reti viarie principali, parte magazzino, parte uffici. Il totale di c.a. 670 mq

Indirizzo: Varese via Postumia

Superfici principali e secondarie: 670

Superfici accessorie:

Prezzo: 710.000,00 pari a 1.059,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/08/2023

Descrizione: Porzione immobiliare a destinazione artigianale costituita da laboratori, uffici e magazzino per un totale di quasi mq. 1.000 sviluppati ai piani terreno, primo e secondo, all'interno di fabbricato artigianale di maggiore consistenza.

Indirizzo: Varese via Ghiberti

Superfici principali e secondarie: 968

Superfici accessorie:

Prezzo: 406.000,00 pari a 419,42 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/08/2023

Descrizione: CAPANNONE artigianale in perfetto stato. La struttura, inserita all'interno di insediamento artigianale, è dotata di doppio accesso carraio/pedonale, ampie vetrate su 2 lati, pavimentazione in perfetto stato e con riscaldamento a pavimento

Indirizzo: Varese via Uberti

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 590.000,00 pari a 983,33 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione, in particolare, trae origine nella determinazione della superficie lorda di ciascuna porzione di fabbricato, distinta per destinazioni funzionali che, per tutti i casi in questione, sono riconducibili a tre principali categorie: vani destinati ad attività produttiva/di deposito, comprensiva di vani accessori e tecnici, vani ad uso ufficio e superficie con destinazione commerciale. Poiché i fabbricati sono siti in zone produttive e con vocazione, per l'appunto, soltanto produttiva, si preferisce ricondurre la stima, come usualmente avviene nella pratica professionale, ad un unico valore unitario ricavato per comparazione diretta attraverso indagini di mercato riferite ad edifici similari per caratteristiche intrinseche oltre che per caratteristiche estrinseche.

Secondo le definizioni, i principi dell'Estimo così si sostanziano:

- il valore dipende dallo scopo della stima;
- la previsione è il carattere immanente della stima;
- il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- il metodo dell'estimo è unico e basato esclusivamente sulla comparazione;
- il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto deve formularsi sulla base della teoria dell'ordinarietà; se i valori rilevati si distribuiscono secondo una distribuzione normale, allora il campione sarà rappresentativo del mercato di cui il bene è parte; se la distribuzione ha un andamento che approssima una distribuzione normale, il più probabile valore di stima è uguale alla media dei valori rilevati.

Ai fini delle valutazioni dei beni, i coefficienti di ponderazione utilizzati verranno esposti di seguito, precisando che:

per quanto agli uffici (considerati quali vani pertinenziali di compendio produttivo e quindi NON comparabili, per propria natura, ad "uffici" rilevabili in contesti terziari o, eventualmente, residenziali) viene di norma applicato un coefficiente pari ad 1,10 in quanto trattasi di porzioni che rilevano qualità nelle finiture e nell'impianto distributivo;

per i vani di magazzino coefficiente pari a 1,00 se in presenza di caratteristiche tipiche del compendio;

per le superfici commerciali (quindi con caratteristiche peculiari differenti rispetto alle tipicità dei compendi industriali) viene applicato, analogamente alla destinazione ufficio, coefficiente 1,10.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.692,00	x	400,00	=	<b>1.076.800,00</b>
Valore superficie accessori:	1,25	x	400,00	=	<b>500,00</b>
					<b>1.077.300,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.077.300,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.077.300,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera stima effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Varese, agenzie: locali

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	deposito commerciale	2.692,00	1,25	1.077.300,00	1.077.300,00
				<b>1.077.300,00 €</b>	<b>1.077.300,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili.

Non viene applicato alcun coefficiente di riduzione in forza dell'attuale stato di occupazione in quanto trattasi di "immobile a reddito".

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.077.300,00**

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

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: **€ 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: **€ 1.077.300,00**



TRIBUNALE DI VARESE - CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2012

## LOTTO 2

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

**A**

**deposito industriale** a VARESE via Peschiera 20, della superficie commerciale di **3.983,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I corpi di fabbrica di carattere produttivo, già inseriti nell'ambito della storica Cartiera Sterzi SPA di proprietà Molina a tutto il 1818, vennero realizzati con struttura in mattoni e pietra; strutture di rinforzo in ferro, solai in legno, copertura con struttura in legno con coppi. Ad oggi il compendio industriale accoglie differenti realtà produttive, di commercio e deposito, inserite in contesto già oggetto di recupero ed insistente in ampia area comune. L'accesso principale avviene dalla via Peschiera al civico 20 (strada statale 342). La zona è ben servita dalla rete stradale pubblica e gode di buona accessibilità alle infrastrutture di grande scorrimento. Si segnala che risulta a tutt'oggi in corso la pratica di sdemanializzazione del dismesso canale che interseca (per circa 220 mq. da cielo a terra) le superfici a deposito del piano terra dei volumi oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,34/7,00 (Pt) - 5,00/6,45 (p1). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31283-31824 sub. 501-509 (catasto fabbricati), sezione urbana VA, categoria D/8, rendita 14.408,16 Euro, indirizzo catastale: Via Peschiera 20, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Del piano terreno: mapp 31279, 31294, 31295, sub 46 del mapp 31284, mapp 31295, mapp 31275, sub 501 del mapp 31824, mapp.li 31294 e 31279. Con interposta superficie al mapp 33012 (demanio). Del piano primo: altre unità immobiliari ai subb 52, 45, affaccio su cortile comune, altra unità, affaccio su cortile comune, sub 508 del mapp 31283, sub 4 del mapp 31824.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**A.1**

**area urbana.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31284 sub. 46 (catasto fabbricati), consistenza 36 mq area urbana

**A.2**

**area urbana.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31295 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 10 mq area urbana

**A.3**

**area urbana.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31294 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 98 mq area urbana

**A.4****area urbana.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31275 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 137 mq area urbana

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.983,48 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.593.390,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.593.390,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/09/2023</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2019, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 17/07/2019 a Varese ai nn. 4682 3T ( il contratto è stato stipulato in data successiva alla omologa del C.P.), con l'importo dichiarato di €40.000,00.

Si rileva errore nella compilazione del contratto, stipulato per anni 6 a decorrere dal 01/07/2019 ed erroneamente "scadente al 30/06/2024" anzichè 30/06/2025

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****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:

accordo sostitutivo - regolarizzazione immobili, registrata il 29/10/2004 a Varese ai nn. 10974/2946, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Accettazione delle determinazioni dell'incremento di valore venale degli immobili di proprietà, come quantificata dall'Amministrazione Comunale, definitiva rimozione di ogni eccezione rispetto alle qualificazioni giuridiche con proposta di pagamento delle sanzioni pari a € 1.262.728,30, per la quota di € 377.454,95 (Mario Bernasconi spa) con emanazione da parte del Comune di provvedimento avente natura certificatoria dell'insussistenza di profili di anti-giuridicità sanzionabili alla data del 25/04/2004 e della ammissibilità dello stato di fatto a presupposto giuridicamente ed urbanisticamente lecito in vista della predisposizione di Piano Integrato di Intervento nell'ambito del quale sono previste opere di urbanizzazione direttamente dai privati. (atto in allegato)

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/12/2007 a firma di Notaio Bellorini ai nn. 70817/11666 di repertorio, iscritta il 14/12/2007 a Varese ai nn. 30517/7147, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €6.000.000,00.

Importo capitale: €4.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 10.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari, infra maggior consistenza, su entità immobiliari oggetto della presente perizia.

ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI nn 20808/3324 del 17/112009 immobile fg 12 mapp 31284 sub 501

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

### *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 insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per quanto a patti, condizioni, servitù, ecc., i rimanda a quanto riportato al capitolo che precede.

Con riguardo ai millesimi di condominio, si precisa che la attuale tabella millesimale inerisce entrambi i lotti di cui alle presenti relazioni peritali (Lotto 1 e Lotto 2); all'attualità i beni, nel loro complesso, stimano 217,344/1000 di proprietà, condizione che potrà essere eventualmente oggetto di nuova ripartizione e seguito di vendita in Lotti separati. Totale spese gestione annualità in corso €11.025,23 (relativa agli attuali Lotti 1 e 2 nel loro complesso).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Stante la conformazione dei mappali oggetto della presente relazione rispetto agli immobili di proprietà confinanti, gli accessi si praticano, tra gli altri, dai mappali 33014, 33013, 33012 33011, 31295 e 31284 sub.6

Si segnalano i patti speciali riportati in atto di compravendita per Notaio Franca Bellorini da Varese del 15 novembre 2001 rep.50081/7585, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese il 16 novembre 2001 ai n.ri 18703/12195, relativi:

- alla sdemanializzazione dei mappali (in allora) 31284 sub.35 e 36 (di fatto già inglobati nella proprietà in oggetto

- al diritto di fruire di accessi e scarichi come da insediamento in loco, già pacificamente attribuiti, in concorso e nei confronti dalla Società venditrice "SO.DI.VA S.R.L.";

- alla necessità di procedere alla normazione degli spazi ed enti comuni con gli altri proprietari dell'intero complesso di cui le entità immobiliari in oggetto fanno parte, ancorchè di fatto risulti che le operazioni in loco non presentino difficoltà;

- al richiamo di anteriori patti speciali di cui ad atto a rogito Notaio Alberto Evangelisti da Milano in data 8 novembre 1995 rep.27676/4942, registrato a Milano Atti Pubblici il 28 novembre 1995 al n.25252 serie IV e trascritto a Varese il 6 dicembre 1995 ai n.ri 16571/11512;

- all'esistenza della servitù di scarico, passaggio e attraversamento sotterraneo a carico di porzione dell'area identificata con i mappali numeri 24016, 9457, 23175, 23172, 23173, 16490, 20948 e 24665 di Catasto Terreni, costituita con atto in autentica Notaio Bruno Volpe da Varese in data 28 ottobre 1997 rep.130531/7332, registrato a Varese il 17 novembre 1997 al n.665 Mod.71/M Serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 26 novembre 1997 ai numeri 14780/10216, 14781/10217 e 14782/10218.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2001), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di Notaio Bellorini ai nn. 50081/7585 di repertorio, registrato il 26/11/2001 a Varese ai nn. 4061 serie I, trascritto il 16/11/2001 a Varese ai nn. 18703/12195. Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasformazione di società (dal 11/06/2012), registrato il 11/06/2012 a Gavirate ai nn. 1795 serie 1T. Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ( fino al 16/11/2001), con atto stipulato il 08/11/1995 a firma di Notaio Evangelisti ai nn. 27676/4942 di repertorio, trascritto il 06/12/1995 a Varese ai nn. 16571/11512.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

##### **N. immobile edificato ante 1° sett 67.**

Prima edificazione anno 1818

Art 26 - opere interne **N. 368/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di creazione di muri divisorii, rifacimento murature servizi igienici.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia

Risanamento conservativo **N. 12925 / 1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di corpo 3a unità 1 - unità 2.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia

Concessione edilizia **N. 53516 / 1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo corpo 2, rilasciata il 10/12/1999.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia

Scrittura privata - atto convenzionale - accordo sostitutivo n. 10974/2946 **N. 2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/10/2004.

Accettazione delle determinazioni dell'incremento di valore venale degli immobili di proprietà, come quantificata dall'Amministrazione Comunale, definitiva rimozione di ogni eccezione rispetto alle qualificazioni giuridiche con proposta di pagamento delle sanzioni pari a € 1.262.728,30, per la quota di € 377.454,95 (Mario Bernasconi spa) con emanazione da parte del Comune di provvedimento avente natura certificatoria dell'insussistenza di profili di antigiuridicità sanzionabili alla data del 25/04/2004 e della ammissibilità dello stato di fatto a presupposto giuridicamente ed urbanisticamente lecito in vista della predisposizione di Piano Integrato di Intervento nell'ambito del quale sono previste opere di urbanizzazione direttamente dai privati. (atto in allegato)

Certificato di idoneità statica N. 2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 13/09/2007 con il n. 42732 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia, oltre altre

Certificato di assenza di danno ambientale N. CO/509, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 13/12/2004 con il n. 60206 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzioni immobiliari in oggetto di perizia, oltre altre

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Secondo il vigente PGT i beni risultano ubicati in azzonamento TUC-PD “Tessuto Urbano Consolidato – Produttivo” e ricadono in zona vincolata secondo l’art. 142 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 - fascia di rispetto di 150 m di profondità dai fiumi. I volumi del complesso risultano urbanisticamente conformi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

i beni di cui alla presente perizia sono stati oggetto di fusione-frazionamento a cura della attuale procedura

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN VARESE VIA PESCHIERA 20

## DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito industriale** a VARESE via Peschiera 20, della superficie commerciale di **3.983,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I corpi di fabbrica di carattere produttivo, già inseriti nell'ambito della storica Cartiera Sterzi SPA di proprietà Molina a tutto il 1818, vennero realizzati con struttura in mattoni e pietra; strutture di rinforzo in ferro, solai in legno, copertura con struttura in legno con coppi. Ad oggi il compendio industriale accoglie differenti realtà produttive, di commercio e deposito, inserite in contesto già oggetto di recupero ed insistente in ampia area comune. L'accesso principale avviene dalla via Peschiera al civico 20 (strada statale 342). La zona è ben servita dalla rete stradale pubblica e gode di buona accessibilità alle infrastrutture di grande scorrimento. Si segnala che risulta a tutt'oggi in

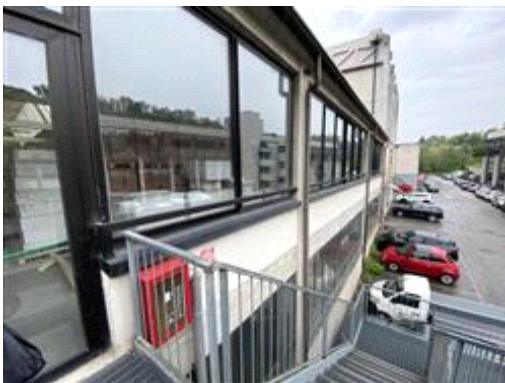
corso la pratica di sdemanializzazione del dismesso canale che interseca (per circa 220 mq. da cielo a terra) le superfici a deposito del piano terra dei volumi oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,34/7,00 (Pt) - 5,00/6,45 (pl). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31283-31824 sub. 501-509 (catasto fabbricati), sezione urbana VA, categoria D/8, rendita 14.408,16 Euro, indirizzo catastale: Via Peschiera 20, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

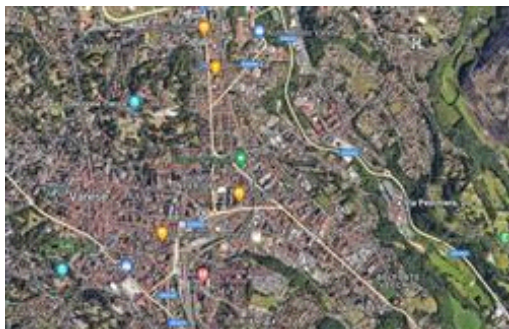
Coerenze: Del piano terreno: mapp 31279, 31294, 31295, sub 46 del mapp 31284, mapp 31295, mapp 31275, sub 501 del mapp 31824, mapp.li 31294 e 31279. Con interposta superficie al mapp 33012 (demanio). Del piano primo: altre unità immobiliari ai subb 52, 45, affaccio su cortile comune, altra unità, affaccio su cortile comune, sub 508 del mapp 31283, sub 4 del mapp 31824.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 21km

ferrovia distante 4Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare dislocata su due livelli di piano tra loro collegati da scala e montacarichi funzionante; le superfici sono destinate a zona deposito con buona dotazione di servizi igienici. L'accesso al piano terreno avviene sui due fronti tra loro contrapposti. Lo stato di manutenzione è buono in quanto oggetto di parziale ristrutturazione avvenuta nel corso degli anni 2000. Il bene risulta attualmente locato e dispone di una superficie di piano terreno pari a circa mq. 468 per h. 7 mt circa, mq 1.198,25 con h. 3 mt circa; al piano primo ampi vani pari a circa mq 2.390,00 - h. 5,00 sottotrave. Allo stato attuale la porzione di piano primo risulta collegata ad altra unità di proprietà di terzi, cioè a seguito della parziale demolizione di muratura divisoria che dovrà essere adeguatamente ripristinata

Degli Impianti:

*elettrico*.: si segnala che l'impianto elettrico risulta allo stato collegato ad altra porzione immobiliare di proprietà di terzi. Unico contatore. Gli interventi di adeguamento/separazione si intendono già ricompresi nel valore finale di perizia.

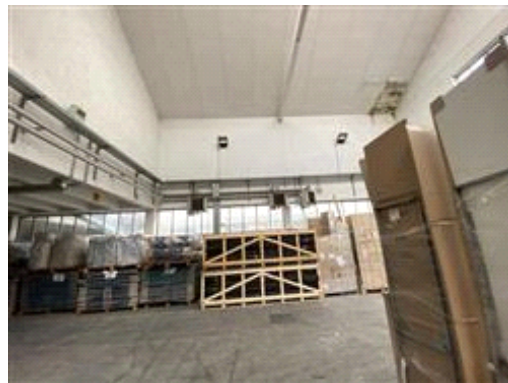
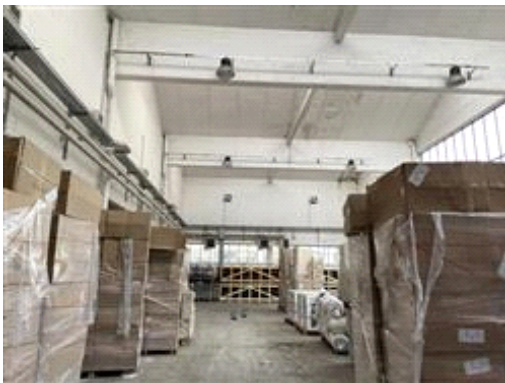


*termico*.: si segnala che l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante. Caldaia inutilizzata da 6/7 anni. L'adeguamento dell'impianto è da intendersi ricompreso nella stima finale



*montacarichi*.: funzionante





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie h. 7,00 metri - pT	468,00	x	110 %	=	514,80
depositi/magazzini h 3,00 mt - pT	1.198,25	x	90 %	=	1.078,43
depositi/magazzini h 5,00 mt - p1	2.390,25	x	100 %	=	2.390,25



<b>Totale:</b>	<b>4.056,50</b>	<b>3.983,48</b>
----------------	-----------------	-----------------



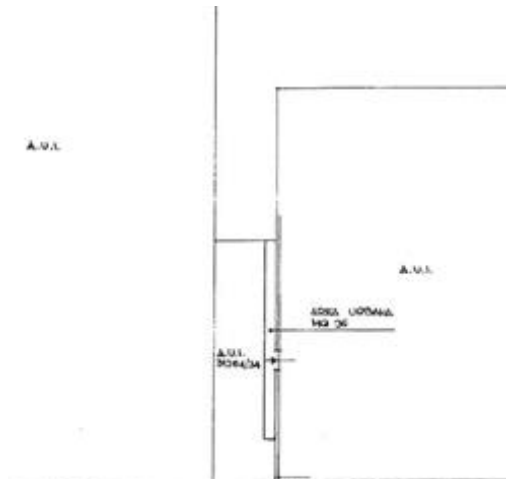
*piani terreno e primo*

**ACCESSORI:**

**area urbana.**

Identificazione catastale:

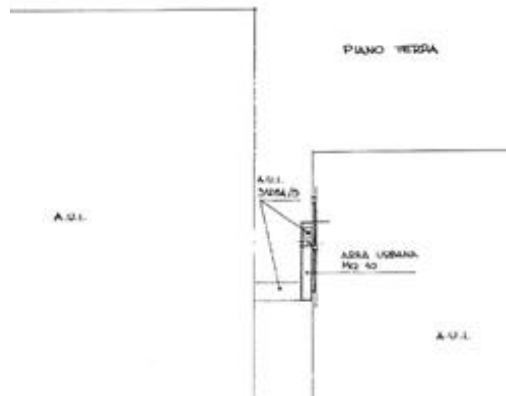
- foglio 12 particella 31284 sub. 46 (catasto fabbricati), consistenza 36 mq area urbana



**area urbana.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31295 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 10 mq area urbana



**area urbana.**

Identificazione catastale:

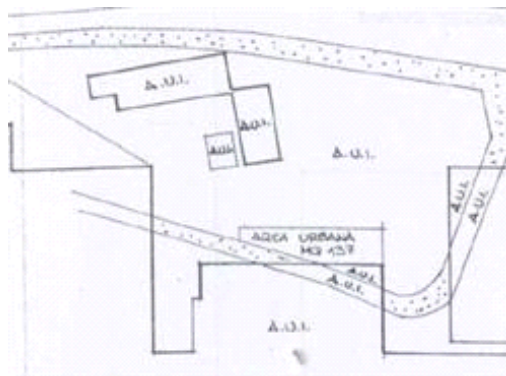
- foglio 12 particella 31294 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 98 mq area urbana



**area urbana.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31275 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 137 mq area urbana



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 199/2021

Descrizione: VARESE - magazzino di circa mq.120, composto da: locale open space, locale caldaia, locale deposito e bagno, 1

Indirizzo: Varese (VA) Via Folgaria, 8 - Lombardia Varese, Varese

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.330,00 pari a 244,42 Euro/mq

Valore Ctu: 42.157,50 pari a: 351,31 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.760,00 pari a: 281,33 Euro/mq

Distanza: 647.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/08/2023

Descrizione: complesso industriale di recente costruzione a breve distanza dal centro di Varese, comodo per le reti viarie principali, parte magazzino, parte uffici. Il totale di c.a. 670 mq

Indirizzo: Varese via Postumia

Superfici principali e secondarie: 670

Superfici accessorie:

Prezzo: 710.000,00 pari a 1.059,70 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/08/2023

Descrizione: Porzione immobiliare a destinazione artigianale costituita da laboratori, uffici e magazzino per un totale di quasi mq. 1.000 sviluppati ai piani terreno, primo e secondo, all'interno di fabbricato artigianale di maggiore consistenza.

Indirizzo: Varese via Ghiberti

Superfici principali e secondarie: 968

Superfici accessorie:

Prezzo: 406.000,00 pari a 419,42 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/08/2023

Descrizione: CAPANNONE artigianale in perfetto stato. La struttura, inserita all'interno di insediamento artigianale, è dotata di doppio accesso carraio/pedonale, ampie vetrate su 2 lati,

pavimentazione in perfetto stato e con riscaldamento a pavimento.

Indirizzo: Varese via Uberti

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 590.000,00 pari a 983,33 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione, in particolare, trae origine nella determinazione della superficie lorda di ciascuna porzione di fabbricato, distinta per destinazioni funzionali che, per tutti i casi in questione, sono riconducibili a tre principali categorie: vani destinati ad attività produttiva/di deposito, comprensiva di vani accessori e tecnici, vani ad uso ufficio e superficie con destinazione commerciale. Poiché i fabbricati sono siti in zone produttive e con vocazione, per l'appunto, soltanto produttiva, si preferisce ricondurre la stima, come usualmente avviene nella pratica professionale, ad un unico valore unitario ricavato per comparazione diretta attraverso indagini di mercato riferite ad edifici similari per caratteristiche intrinseche oltre che per caratteristiche estrinseche.

Secondo le definizioni, i principi dell'Estimo così si sostanziano:

- il valore dipende dallo scopo della stima;
- la previsione è il carattere immanente della stima;
- il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- il metodo dell'estimo è unico e basato esclusivamente sulla comparazione;
- il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto deve formularsi sulla base della teoria dell'ordinarietà; se i valori rilevati si distribuiscono secondo una distribuzione normale, allora il campione sarà rappresentativo del mercato di cui il bene è parte; se la distribuzione ha un andamento che approssima una distribuzione normale, il più probabile valore di stima è uguale alla media dei valori rilevati.

Ai fini delle valutazioni dei beni, i coefficienti di ponderazione utilizzati verranno esposti di seguito, precisando che:

per quanto agli uffici (considerati quali vani pertinenziali di compendio produttivo e quindi NON comparabili, per propria natura, ad "uffici" rilevabili in contesti terziari o, eventualmente, residenziali) viene di norma applicato un coefficiente pari ad 1,10 in quanto trattasi di porzioni che rilevano qualità nelle finiture e nell'impianto distributivo;

per i vani di magazzino coefficiente pari a 1,00 se in presenza di caratteristiche tipiche del compendio; per le superfici commerciali (quindi con caratteristiche peculiari differenti rispetto alle tipicità dei compendi industriali) viene applicato, analogamente alla destinazione ufficio, coefficiente 1,10.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.983,48	x	400,00	=	<b>1.593.390,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	400,00	=	<b>0,00</b>
					<b>1.593.390,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.593.390,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.593.390,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera stima effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come

indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Varese, agenzie: locali

#### 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	deposito industriale	3.983,48	0,00	1.593.390,00	1.593.390,00
				<b>1.593.390,00 €</b>	<b>1.593.390,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili.

Non viene applicato alcun coefficiente di riduzione in forza dell'attuale stato di occupazione in quanto trattasi di "immobile a reddito".

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.593.390,00**

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

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: **€ 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: **€ 1.593.390,00**

data 06/09/2023

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo

