

Tribunale di VARESE  
SEZIONE FALLIMENTARE - N° 15/2024  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
FTL ROSSI s.r.l.

Giudice Delegato: Dott.ssa VALENTINA LEGGIO

Curatore Fallimentare: - avv. DARIO RADICE  
dott.sa ELISABETTA BRUGNONI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Immobile sito in COMUNE DI **TRADATE**

**Via Cavour 9**

proprietà di: **FTL ROSSI s.r.l.** (CF 02696720123) con sede in Milano



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

**Immobile in Comune di TRADATE (VA)  
Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 9**

**Negozi piano rialzato  
con magazzino piano interrato**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:**

**Quota e tipologia del diritto**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

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

Sez. urbana	DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
TR	16	6713	4	C/1	6	79	-	Euro: 2.072,64	VIA CAVOUR CAMILLO 9 piani T-S1

Derivante da: variazione del 3/7/1993 per edificazione PF/98 (n° 15761/1993) – Vedi comunque visura catastale allegata.

Nota: l'unità immobiliare in oggetto in origine era identificata al foglio 24; ad oggi è sul foglio 16.

Confini da nord ed in senso orario a corpo del piano interrato:

Intercapedine lato via Cavour; altra u.i.u., spazi comuni, altra u.i.u.

Confini da nord ed in senso orario a corpo del piano terreno:

portico lato via Cavour; altra u.i.u., spazi comuni (ascensore e corpo scala), portico lato interno, altra u.i.u.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

**Regolarità Catastale: SI parziale** - Lo scrivente, dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi, ritiene di poter affermare che non emergono difformità sostanziali rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale allegata, tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita.

Si segnala tuttavia la difformità di prospetto lato corte interna, dove nella scheda catastale vi è una sola vetrina, mentre al momento del sopralluogo se ne riscontrano due poiché una porzione di parete è stata sostituita dalla vetrina. Inoltre, si segnalano diversità rispetto alle altezze indicate sulla scheda: al PT h rilevata cm 317 in luogo di cm 350 indicati, al S1 h rilevata cm 272 in luogo di cm 250 indicati. Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

**2. Stato di possesso:**

L'immobile è locato come negozio di abbigliamento con regolare contratto di locazione registrato in data 27.10.2022, con decorrenza dal 01.11.2022 e fino al 31.10.2028 – canone di locazione pari ad € 9.000,00/anno + iva, oltre un rimborso per spese condominiali pari ad Euro/mese 100,00 salvo conguaglio



## 5. DESCRIZIONE:

### 5.1 Descrizione generale dell'area:

L'immobile sorge nel comune di Tradate, in Provincia di Varese in contesto centrale urbano ben servito sia per la presenza della Strada Provinciale 233 che della linea ferroviaria con la presenza della stazione di Tradate.

L'area di insediamento dell'immobile è prettamente urbana con abitazioni, servizi e negozi, posta in centro dell'abitato cittadino.

### 5.2 Descrizione dell'immobile:

L'immobile oggetto di valutazione sorge in area prettamente abitativa-servizi e nel lotto compreso tra Via Crocifisso, via Cavour e corso Paolo Bernacchi.

L'accesso, pedonale, avviene sia dall'area rettangolare ad uso pubblico – corte interna “piazetta rossa”, che su via Cavour, lato Nord-Ovest.

Si tratta di un negozio indicativamente di mq 80 (con antistante porticato su entrambi i lati per il passeggio pedonale). La struttura dell'edificio in cui si trova il negozio è mista, con c.a. e in mattoni pieni.

Le dimensioni del negozio sono di circa m 3,19 x m 3,60, 6,55 x m 8,36, al piano inferiore seminterato, usato come deposito, sono di circa m 1,38 x m 3,19, 5,62 x m 5,50.

L'immobile è dotato di una ampia area espositiva, una vetrina lato estrada e due vetrine lato interno, due cabine di prova, disimpegno e servizi igienici per il personale.

Al piano inferiore, collegato mediante scala interna, vi è uno spazio a deposito.

Internamente il negozio ha altezza interna circa m 3,17. Al piano inferiore l'altezza è di circa m 2,72.

All'interno del negozio, il riscaldamento è garantito da fan-coil, la cui funzionalità non è stata verificata.

Il servizio igienico è dotato di acqua calda mediante caldaia muraria dedicata; gli split per il condizionamento estivo sono posizionati a parete nelle aree espositive del negozio – la loro funzionalità non è stata verificata.

## 6. REGOLARIA' EDILIZIA: SI regolarizzabile dal futuro acquirente

L'immobile è stato realizzato giusta la DIA n. 282/1989 rilasciata dal Comune di Tradate e successive varianti, come meglio specificato di seguito. Detta DIA è frutto del Piano di recupero 430/1988. Il sottoscritto ha richiesto copia della documentazione edilizia in data 11/06/2024 agli organi competenti del comune di Tradate. È stata messa a disposizione la documentazione richiesta.

Proprietario del terreno/richiedente del progetto di edificazione dell'edificio:

- [REDACTED] con sede a Milano [REDACTED]

In forza alla convenzione tra il Comune di Tradate [REDACTED] del 25/05/89 del notaio Giuseppe Martucci Clavica rep. 65769 racc. 7006

I titoli abilitativi rilasciati sono riassunti cronologicamente come segue:

- Piano integrato di recupero 430/1988 via Cavour, via Crocifisso, corso Bernacchi.
- Denuncia di Inizio Attività n. 282/1989 presentata in data 3 agosto 1989;
- Denuncia di Inizio Attività n. 272/1993, presentata in data 8 giugno 1993;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 306/1994, rilasciata in data 16 marzo 2007

LO STATO DI FATTO RILEVATO NON CORRISPONDE ALL'ULTIMO STATO AUTORIZZATO in quanto, come detto:

2) le vetrine lato cortile hanno maggiore consistenza (è stata demolita la porzione di muro rappresentata anche sulla scheda catastale)

2) la scala di collegamento tra piano terra e s1 ha conformazione diversa.

Dette parziali differenze non costituiscono abusi e sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria a cura e spese del futuro aggiudicatario.

## REGOLARITA' CATASTALE

la scheda catastale non corrisponde con lo stato di fatto

il negozio ha delle variazioni nei muri perimetrali, con difformità tra quanto rappresentato e l'ampiezza di muri e vetrine, sul lato interno (corte)

## 7. CONSISTENZA:

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" del compendio immobiliare, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, **da considerarsi pertanto indicativa e non vincolante ai fini della vendita**, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri perimetrali 1/1), viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Immobile commerciale</b>				
Piano terra negozio	sup lorda di pavimento	70,00	100%	70,0
Deposito piano S1°	sup lorda di pavimento	40,00	25%	10,0
				<b>80,00 mq</b>

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

## 8.0 VALUTAZIONE LOTTO

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

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA** appetibilità per il contesto in cui è inserita, mediamente in **BUONO** stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a negozio, con annesso deposito;
- Le condizioni di manutenzione del fabbricato possono definirsi **BUONE**
- L'area circostante l'immobile, completamente pavimentata, consente la sosta di piccoli automezzi e ciò è sicuramente un valore aggiunto tenuto conto dell'attività attualmente insidiata nonché per una futura.
- L'altezza interna consente lo stoccaggio di scaffalature metalliche per stoccaggio di merce ed esposizione;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, **considerata CON vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;

- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Criterio di stima:

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

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: C/1 - negozi e botteghe.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: TRADATE

Fascia/zona: Centrale/V.CARDUCCI/V.FILZI VIA ZARA, VIA RISMONDO, FNM, V. XI

Codice zona: FEBBRAIO

Codice zona: BI

Microzona: 1

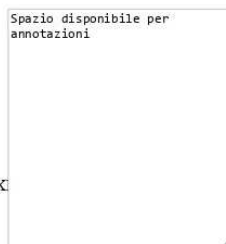
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1550	1900	L	6,7	9,8	L

Stampa

Legenda



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

Nel caso in oggetto trattasi di un immobile in complesso residenziale con presenza di negozi/attività al piano strada di recente edificazione (metà anni '90), mediamente ben conservato, in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, recenti o di precedente realizzazione o destinati ad attività di vendita al dettaglio/servizi.

Lo scrivente ritiene applicare una valutazione in linea con quelle espresse dal mercato immobiliare di zona.

Visto lo stato conservativo dell'immobile e la sua ubicazione, si è ritenuto di non effettuare alcuna riduzione percentuale del prezzo di stima, considerando altresì come il Codice della Crisi preveda oggi la possibilità per i futuri offerenti, in gara competitiva, di presentare offerte valide anche se inferiori di non oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo a base della gara competitiva.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
<b>Immobile commerciale - negozio</b>			
Piano terra e deposito S1°	<b>80,00 mq</b>	<b>1.700,00 mq</b>	<b>136.000,00 €</b>

### 8.3 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile allo stato di fatto in cui si trova:

Per arrotondamento: € 136.000,00

Valore immobile nello stato di **"occupato"** (riduzione del 15%)

Per arrotondamento: € 115.600,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

### Allegati

Documentazione catastale

Ispezione conservatoria

Rilievo fotografico

Pratiche Edilizie (la documentazione completa è presente presso lo studio dello scrivente)

Contratto di locazione

Milano - 02/10/2024

Il tecnico incaricato  
**Arch. Paolo Delfino**

