



# TRIBUNALE ORDINARIO VARESE

**FALLIMENTARE**

**26/2023**

DEBITORE

:

GIUDICE:  
dott.ssa Ida Carnevale

CURATORE:  
dott. Gualtiero Terenghi

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**Franco Nespolo**

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - FALLIMENTARE 26/2023

## LOTTO 1

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

**A** capannone industriale a ANGERA Via Napoli snc, della superficie commerciale di **1.229,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di porzione di capannone industriale di un piano fuori terra oltre interrato ed ammezzati con relativa area pertinenziale, sito nel comune di Angera in posizione periferica di facile raggiungibilità dalla viabilità principale.

L'area pertinenziale, pressochè interamente asfaltata, è sufficientemente ampia da consentire la manovra di automezzi di medie dimensioni ed il parcheggio di vari autoveicoli; allo stato attuale in parte degli spazi esterni sono collocati gli impianti fissi al servizio dell'attività produttiva che conduce l'immobile.

Il lotto, che si trova in posizione d'angolo tra via Napoli e via San Gottardo, è delimitato perimetralmente da una recinzione metallica sovrastante ad uno zoccolo cementizio in discreto stato conservativo. L'accesso entro l'area può avvenire dal fronte principale fronteggiante via Napoli ove è posizionato un cancelletto pedonale ed un cancello scorrevole con apertura elettrica o da un accesso secondario posto su via san Gottardo al limite dell'area di proprietà, dove è collocato un ulteriore cancello scorrevole, questi ad apertura manuale.

L'immobile, edificato a metà degli anno '90, ha strutture portanti prefabbricate e tamponamenti perimetrali in pannelli sandwich verticali con finitura in graniglia. I pannelli delle pareti che fronteggiano via Napoli e via San Gottardo sono dotati di finestre in alluminio o di porte per l'accesso al capannone mentre le ulteriori due pareti sono cieche in quanto entrambe posizionate lungo il confine di proprietà oltre il quale su un lato è presente l'area pertinenziale di un altro capannone posizionato più oltre e sull'altro lato è presente l'ulteriore porzione di capannone avente finiture identiche alla porzione oggetto di stima.

Sul fronte principale del capannone è posizionata la porta d'accesso che immette nella zona uffici, a fianco è presente un portone carraio con apertura a libro, antistante al quale è collocato un "capannone mobile" con involucro in PVC; analogo "capannone mobile", ma privo di chiusura frontale, è presente sul lato fronteggiante via san Gottardo dove si trova l'accesso secondario al lotto.

Entrando nell'immobile dal portoncino pedonale ci si trova nella zona uffici, realizzata con elementi prefabbricati e pareti mobili, costituita da un ingresso con pavimentazione in piastrelle di monocottura di tonalità chiara che comunica a sinistra con un vano ufficio ed a destra, salendo sulla scala con gradini in serizzo ivi collocata si accede all'ammezzato dove sono collocati gli uffici operativi costituiti da due vani oltre disimpegno e servizio igienico. Ad esclusione dei locali di servizio, con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle, i pavimenti dei locali adibiti ad ufficio sono in laminato di legno. L'impianto elettrico è sottotraccia.

---

Oltrepassando l'ingresso si accede all'area produttiva costituita da un unico grande locale nel quale sono attualmente collocati gli impianti fissi dell'attività conduttrice che occupano gran parte della superficie. L'impianto elettrico è del tipo a vista, con canaline metalliche, mentre il riscaldamento avviene mediante aerotermini posizionati a parete. La pavimentazione è di tipo industriale, in cemento finito a quarzo con sovrastante strato protettivo, probabilmente in resina. L'illuminazione del locale, più che buona, avviene oltre che dalle ampie finestre laterali anche dai lucernari posizionati sulla copertura, la cui struttura è costituita da travi a capriata, in cls, sulle quali appoggiano dei pannelli in cls precompresso a U rovesciata.

Sul lato destro del locale, in prossimità della parete laterale è collocata una scala con gradini in granito che conduce ai livelli sottostanti, dove, nell'amezzato seminterrato, si trovano i locali spogliatoi con i relativi locali di servizio quali docce e servizi igienici; le porte dei vari vani hanno telaio in alluminio elettrocolore nero e pannellature in laminato di colore chiaro, mentre i pavimenti sono in piastrelle in monocottura di medio formato. Nei locali di servizio vi sono i lavandini, le docce ed i wc a tazza o turche, il tutto in discreto stato conservativo. Il riscaldamento di tali spazi e del corpo uffici avviene mediante fan coils collegati ad una caldaia murale alimentata a metano.

Proseguendo lungo la scala si giunge al piano interrato costituito da alcuni locali adibiti a deposito che occupano quasi tutta la superficie sottostante al vano produttivo; l'accesso al piano interrato oltre che dall'interno, può avvenire transitando lungo la rampa carraia esterna posizionata a fianco del capannone avente pavimentazione in battuto di cemento in mediocri condizioni conservative. Le finiture degli spazi al piano interrato sono analoghe a quelle del vano produttivo a piano terra: i pavimenti sono finiti a quarzo/resina, l'impianto elettrico è a vista ed il riscaldamento viene garantito da aerotermini.

L'immobile nel suo complesso può definirsi in buono stato conservativo anche se necessita di qualche intervento manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed interrato, ha un'altezza interna di 280 al piano interrato e 400 cm a piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1626 (catasto fabbricati), sezione urbana AN, categoria D/1, rendita 10.703,05 Euro, indirizzo catastale: Via Napoli snc, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/05/2021 Pratica n. VA0053630 in atti dal 14/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13678.1/2021)
- foglio 9 particella 1626 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2327

Coerenze in corpo unico da Nord in senso orario: mapp.le 7663, via Napoli, mapp.li 9137, 8098, 8721, 8680, 8095, 8680, 8721 tutti al fg. 9.

Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra (con ammezzato), 1 piano interrato (in parte seminterrato).

Immobile costruito nel 1995.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.229,70 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 449.826,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 427.335,27**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 01/07/2022, con scadenza il 30/06/2028 (il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 18.000,00

## **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: Nessuno.*

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

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/06/2019 a firma di Cutino Ferdinando notaio in Besozzo (VA) ai nn. 80663/22592 di repertorio, iscritta il 25/06/2019 a [REDACTED], a favore di [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.

---

Importo ipoteca: € 615.000,00.  
Importo capitale: € 1.230.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/01/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 209 rep. di repertorio, iscritta il 17/03/2023 a Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di varese Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5507/685, a favore di [REDACTED], [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: € 635.348,59.  
Importo ipoteca: € 755.348,59

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 25/05/2010 a firma di Enrico Somma notaio in Angera (VA) ai nn. 207932/23645 di repertorio, iscritta il 07/06/2010 a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di VARESE - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10537/2435, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 900.000,00.  
Importo capitale: € 450.000,00.  
Durata ipoteca: 12 anni.

Comunicazione n. 1632 del 08/07/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/06/2019.

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

sentenza di fallimento, stipulata il 10/08/2023 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 40 rep. di repertorio, trascritta il 13/02/2024 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Varese ai nn. 2302/1669, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

#### 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: //

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Immobile semi-indipendente non facente parte a condomini



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

Concessione edilizia N. **117/94** e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 07/02/1995 con il n. 117/94 di protocollo,  
Successive varianti in corso d'opera rilasciate dal Comune di Angera in data 23 maggio 1995 n.87/95 ed in data 2 ottobre 1995 n.206/95; agibilità del 12/12/1995.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di alcune partiture interne  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica C.I.L.A. a sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici ed oneri di sanatoria: €4.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti due "capannoni mobili" non indicati nella pratica di riferimento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di PdC a sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici ed oneri di sanatoria: €10.000,00

La tipologia dei capannoni è tale che potrebbero essere "tollerati" dall'amministrazione comunale qualora considerati come capannoni amovibili, tuttavia da quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato sembrerebbe che tali porzioni di immobile vengano utilizzati con continuità e conseguentemente potrebbero essere considerati "fissi" e necessitanti di autorizzazione.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle partizioni interne realizzate senza titolo autorizzativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €.1.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ANGERA VIA NAPOLI SNC  
**CAPANNONE INDUSTRIALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a ANGERA Via Napoli snc, della superficie commerciale di **1.229,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di porzione di capannone industriale di un piano fuori terra oltre interrato ed ammezzati con relativa area pertinenziale, sito nel comune di Angera in posizione periferica di facile raggiungibilità dalla viabilità principale.

L'area pertinenziale, pressochè interamente asfaltata, è sufficientemente ampia da consentire la manovra di automezzi di medie dimensioni ed il parcheggio di vari autoveicoli; allo stato attuale in parte degli spazi esterni sono collocati gli impianti fissi al servizio dell'attività produttiva che conduce l'immobile.

Il lotto, che si trova in posizione d'angolo tra via Napoli e via San Gottardo, è delimitato perimetralmente da una recinzione metallica sovrastante ad uno zoccolo cementizio in discreto stato conservativo. L'accesso entro l'area può avvenire dal fronte principale fronteggiante via Napoli ove è posizionato un cancelletto pedonale ed un cancello scorrevole con apertura elettrica o da un accesso secondario posto su via san Gottardo al limite dell'area di proprietà, dove è collocato un ulteriore cancello scorrevole, questi ad apertura manuale.

L'immobile, edificato a metà degli anno '90, ha strutture portanti prefabbricate e tamponamenti perimetrali in pannelli sandwich verticali con finitura in graniglia. I pannelli delle pareti che fronteggiano via Napoli e via San Gottardo sono dotati di finestre in alluminio o di porte per l'accesso al capannone mentre le ulteriori due pareti sono cieche in quanto entrambe posizionate lungo il confine di proprietà oltre il quale su un lato è presente l'area pertinenziale di un altro capannone posizionato più oltre e sull'altro lato è presente l'ulteriore porzione di capannone avente finiture identiche alla porzione oggetto di stima.

Sul fronte principale del capannone è posizionata la porta d'accesso che immette nella zona uffici, a fianco è presente un portone carraio con apertura a libro, antistante al quale è collocato un "capannone mobile" con involucro in PVC; analogo "capannone mobile", ma privo di chiusura frontale, è presente sul lato fronteggiante via san Gottardo dove si trova l'accesso secondario al lotto.



---

Entrando nell'immobile dal portoncino pedonale ci si trova nella zona uffici, realizzata con elementi prefabbricati e pareti mobili, costituita da un ingresso con pavimentazione in piastrelle di monocottura di tonalità chiara che comunica a sinistra con un vano ufficio ed a destra, salendo sulla scala con gradini in serizzo ivi collocata si accede all'amezzato dove sono collocati gli uffici operativi costituiti da due vani oltre disimpegno e servizio igienico. Ad esclusione dei locali di servizio, con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle, i pavimenti dei locali adibiti ad ufficio sono in laminato di legno. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Oltrepassando l'ingresso si accede all'area produttiva costituita da un unico grande locale nel quale sono attualmente collocati gli impianti fissi dell'attività conduttrice che occupano gran parte della superficie. L'impianto elettrico è del tipo a vista, con canaline metalliche, mentre il riscaldamento avviene mediante aerotermi posizionati a parete. La pavimentazione è di tipo industriale, in cemento finito a quarzo con sovrastante strato protettivo, probabilmente in resina. L'illuminazione del locale, più che buona, avviene oltre che dalle ampie finestre laterali anche dai lucernari posizionati sulla copertura, la cui struttura è costituita da travi a capriata, in cls, sulle quali appoggiano dei pannelli in cls precompresso a U rovesciata.

Sul lato destro del locale, in prossimità della parete laterale è collocata una scala con gradini in granito che conduce ai livelli sottostanti, dove, nell'amezzato seminterrato, si trovano i locali spogliatoi con i relativi locali di servizio quali docce e servizi igienici; le porte dei vari vani hanno telaio in alluminio elettrocolore nero e pannellature in laminato di colore chiaro, mentre i pavimenti sono in piastrelle in monocottura di medio formato. Nei locali di servizio vi sono i lavandini, le docce ed i wc a tazza o turche, il tutto in discreto stato conservativo. Il riscaldamento di tali spazi e del corpo uffici avviene mediante fan coils collegati ad una caldaia murale alimentata a metano.

Proseguendo lungo la scala si giunge al piano interrato costituito da alcuni locali adibiti a deposito che occupano quasi tutta la superficie sottostante al vano produttivo; l'accesso al piano interrato oltre che dall'interno, può avvenire transitando lungo la rampa carraia esterna posizionata a fianco del capannone avente pavimentazione in battuto di cemento in mediocri condizioni conservative. Le finiture degli spazi al piano interrato sono analoghe a quelle del vano produttivo a piano terra: i pavimenti sono finiti a quarzo/resina, l'impianto elettrico è a vista ed il riscaldamento viene garantito da aerotermi.

L'immobile nel suo complesso può definirsi in buono stato conservativo anche se necessita di qualche intervento manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed interrato, ha un'altezza interna di 280 al piano interrato e 400 cm a piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1626 (catasto fabbricati), sezione urbana AN, categoria D/1, rendita 10.703,05 Euro, indirizzo catastale: Via Napoli snc, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/05/2021 Pratica n. VA0053630 in atti dal 14/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13678.1/2021)
- foglio 9 particella 1626 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2327

Coerenze in corpo unico da Nord in senso orario: mapp.le 7663, via Napoli, mapp.li 9137, 8098, 8721, 8680, 8095, 8680, 8721 tutti al fg. 9.

Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Busto Arsizio, Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	al di sotto della media	
centro sportivo	nella media	
cinema	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
ospedale	al di sotto della media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	al di sotto della media	
piscina	al di sotto della media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	
stadio	al di sotto della media	
supermercato	al di sotto della media	
teatro	al di sotto della media	
università	al di sotto della media	
verde attrezzato	al di sotto della media	
vigili del fuoco	al di sotto della media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km	al di sopra della media	
autobus distante 800 m	al di sotto della media	
autostrada distante 12 km	nella media	
ferrovia distante 7 km	nella media	
porto distante 2,5 km	al di sotto della media	
superstrada distante 9 km	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media 

*copertura:* capriate in cemento precompresso  
costruita in cemento armato

nella media 

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media 

*scaie interne:* a rampa unica realizzate in cemento armato

nella media 

*solai:* solaio prefabbricato

nella media 

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media 

*travi:* costruite in cemento armato

nella media 

## Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media 

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio

nella media 

*infissi interni:* a battente realizzati in alluminio

nella media 

*manto di copertura:* realizzato in guaina bituminosa

nella media 

*pareti esterne:* costruite in pannelli sandwich con coibentazione in pannelli termo-assorbenti , il rivestimento è realizzato in graniglia

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in asfalto

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

nella media 

*portone di ingresso:* apertura a libro realizzato in alluminio

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in monocottura. riferito ai locali di servizio

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in laminato tipo legno. zone ufficio

nella media 

*scaie:* interna con rivestimento in granito

nella media 

## Degli Impianti:

*antincendio:* idranti ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona

nella media 

*telefonico:* con cavi a vista

nella media 

*citofonico:* audio

nella media 

*elettrico:* in canaline , la tensione è di 220V-380V

nella media 

*gas:* con tubazioni a vista con alimentazione a metano

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

nella media 

*telefonico*: canaline a vista

nella media



*termico*: autonomo con alimentazione in metano i  
diffusori sono in fan coils

nella media



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	Consist.		indice		Sup.comm.
Deposito S1	574,00	x	50	=	287,00
Vano produttivo P.T.	753,00	x	100 %	=	753,00
Uffici e servizi p.t.	93,00	x	120 %	=	111,60
Vani piano seminterrato	71,00	x	110 %	=	78,10
<b>Totale:</b>	<b>1.491,00</b>				<b>1.229,70</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO

##### IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/01/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Via Varesine snc, Angera

Superfici principali e secondarie: 500

Prezzo: 220.000,00 pari a 440,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/01/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: capannone Indirizzo: Via Verdi 35 , Angera

Superfici principali e secondarie: 335

Prezzo: 130.000,00 pari a 388,06 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 208,00

Valore massimo: 433,00

Note: Zona Periferica Unica

Posizione Zona semiperiferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 510,00

Note: Provincia: VARESE

Comune: ANGERA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA

Codice zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: capannoni industriali

Stato conservativo: normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici

---

solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'unità è munita di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del bene, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita.

E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie,

---

secondo legge. Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

#### Definizione dei valori

##### VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

##### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Angera, agenzie: Bruschera, Imm.re Lago Maggiore, Remax, gabetti, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: motori di ricerca internet, immobiliare.it, casa.it

---

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 1.229,70 x 420,00 = **516.474,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 516.474,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 516.474,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Criteri di valutazione**

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione. Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E’ necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo. Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia. Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

**Dati immobiliari**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;



- le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare il tempo di assorbimento delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- offerta potenziale
- domanda storica
- offerta attuale

L'offerta potenziale rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La domanda storica evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'offerta attuale riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

---

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	capannone industriale	1.229,70	0,00	516.474,00	516.474,00
				<b>516.474,00 €</b>	<b>516.474,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 51.647,40**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 449.826,60**

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

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 22.491,33**

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: **€. 427.335,27**

Parabiago/Angera, 15/02/2024

il tecnico incaricato  
Franco Nespolo

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie;
- 2) Planetria catastale;
- 3) Estratto mappa;
- 4) Visura storica catasto fabbricati;
- 5) Visura storica catasto terreni;
- 6) Atto di provenienza;
- 7) Contratto di locazione;
- 8) Elenco formalità;
- 9) Visure ipoventennali;
- 10) Perizia copia privacy.