

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 788/2017

FIM PROJECT SRL

Giudice Delegato: **Dott. Sergio Rossetti**

Curatore Fallimentare: **Avv. Fabrizio Barberis**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTE: 001, 002, 003, 004, 005

Tecnico incaricato alla stima: Arch. Giuseppe Agresta

Iscritto all'albo degli architetti di Milano al n. 3318

Iscritto all'Albo dei C.T. del Tribunale di Milano al n° 7058

Codice fiscale: GRSGPP53H21F278J

Studio in: Via Carlo Forlanini 17 - 20133 Milano

Email: arch.giuseppeagresta@gmail.com

Pec: agresta.3318@oamilano.it

INDICE

Sommario

INDICE	2
RIASSUNTO VALORI SINGOLI LOTTI	4
PREMESSA	5
1. IDENTIFICAZIONE DI TUTTI I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
2. FORMAZIONE DEI LOTTI	6
LOTTO: 001	7
BENI IN VIA BIZZOZERO CIVICI N. 11 E N. 4	7
1. Identificazione dei Beni oggetto della vendita	7
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	8
3. STATO DI POSSESSO	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. PRATICHE EDILIZIE	11
7.2 SITUAZIONE URBANISTICA	12
7.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	15
7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	15
7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE	16
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001	16
8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI	17
LOTTO: 00 2	18
BENI IN VIA BIZZOZERO N. 11 – PIANO PRIMO-S1	18
1. Identificazione dei Beni oggetto della vendita	18
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	18
3. STATO DI POSSESSO	19
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
7. PRATICHE EDILIZIE	21
7.2 SITUAZIONE URBANISTICA	21
7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	23
7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE	23
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 002	23
8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI	24
LOTTO: 00 3	25
BENI IN VIA CARCANO 2 – PIANO TERRA-S1	25
1. Identificazione dei Beni oggetto della vendita	25
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	25
3. STATO DI POSSESSO	26
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27
7. PRATICHE EDILIZIE	28
7.2 SITUAZIONE URBANISTICA	28
7.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	30
7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	30
7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE	30
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 003	30
8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI.....	31
LOTTO: 00 4	32
BENI IN VIA MERINI 5 – PIANO TERRA-S1	32
2. Identificazione dei Beni oggetto della vendita	32
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	32
3. STATO DI POSSESSO	33
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	34
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	34
7.1 ELENCO PRATICHE:	35
7.2 SITUAZIONE URBANISTICA	35
7.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	37
7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	37
7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE	37
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 004	37
8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI.....	38
LOTTO: 00 5	39
BENI IN VIA TONALE 1 – PIANO TERRA	39
3. Identificazione dei Beni oggetto della vendita	39
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	39
3. STATO DI POSSESSO	40
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	40
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	41
8.4 ELENCO PRATICHE:	42
7.2 SITUAZIONE URBANISTICA	42
7.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	44
7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	44
7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE	44
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 005	44
8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI.....	45

RIASSUNTO VALORI SINGOLI LOTTI**LOTTO N. 001**

- Sup. equivalente (Commerciale) – Uffici: mq. 725,20

- N. 5 autorimesse €1.058.000,00

LOTTO N. 002

Sup. equivalente (Commerciale): mq. 205,90..... €301.000,00

LOTTO N. 003

Sup. equivalente (Commerciale): mq. 916,00..... €1.168.000,00

LOTTO N. 004

Sup. equivalente (Commerciale): mq. 509,80..... €558.000,00

LOTTO N. 005

Sup. equivalente (Commerciale): mq. 366,00..... €466.000,00

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Agresta, con studio in Milano Via Carlo Forlanini, 17, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n° 3318, nonché all'Albo dei C.T. del Tribunale di Milano al n° 7058, riceveva dall'avv. Fabrizio Barberis, curatore del fallimento FIM PROJECT SRL N. 788/2017, la nomina quale perito estimatore del compendio immobiliare di proprietà del fallimento, e più precisamente degli immobili siti in Varese via Bizzozero nr. 4 e 11, Via Carcano 2 – Via Tonale, 1 e Via Merini, 5.

In data 13/12/2017, lo scrivente compariva davanti al G. D. dr. Sergio Rossetti e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava giuramento promissorio di rito e gli venivano assegnati 120 giorni per la consegna dell'elaborato peritale.

Successivamente, lo scrivente effettuava i necessari sopralluoghi all'immobile in esame per eseguire gli opportuni rilievi del caso e provvedeva anche a rilevarne fotograficamente le parti più salienti. In adempimento all'incarico conferitogli, il sottoscritto, acquisita la documentazione utile per l'individuazione dei beni, eseguite le indagini necessarie, assunte le opportune informazioni relative ai valori commerciali della zona ove sono ubicati i beni e predisposti i relativi conteggi di stima, rassegna la seguente relazione procedendo **in primo luogo** all'individuazione di tutti i beni facenti parte del compendio immobiliare e alla formazione dei lotti, ed in **secondo luogo** alla stima di ogni singolo lotto redatta, così come richiesto, secondo il modello in uso Efsystem, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1. IDENTIFICAZIONE DI TUTTI I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Unità immobiliari in via Giulio Bizzozero – 21100 Varese

1.1.1 Unità Immobiliare: Uffici – Via Bizzozero 11 - Piani 1°-T- S1-S2

Intestati	Fim Project srl		Quota e tipologia del diritto			Proprietà per 1/1	
Catasto fabbricati	Foglio	Particella	sub	Cat.	Classe	Sup. C.	R.C.
	11	12695	23	A/10	4	mq. 773	€7.385,33
Destinazione	Uffici		Piano	1°-T- S1-S2	Stato di possesso		Libero

1.1.2 Unità Immobiliare: Uffici in via Bizzozero 11 – Piani 1°-S1

Intestati	Fim Project srl		Quota e tipologia del diritto			Proprietà per 1/1	
Catasto fabbricati	Foglio	Particella	sub	Cat.	Classe	Sup. C.	R.C.
	11	12695	24	A/10	4	mq. 199	€2.840,51
Destinazione	Uffici		Piano	1°-S1	Stato di possesso		Libero

1.1.3 Unità Immobiliari: autorimesse in via Bizzozero 4 – Piani S1-S2

Intestati	Fim Project srl		Quota e tipologia del diritto			Proprietà per 1/1	
Catasto fabbricati	Foglio	Particella	sub	Cat. (Piano)	Classe	Sup. C.	R.C.
	11	6906	43	C/6 (S2)	9	mq. 18	€82,53
	11	6906	66	C/6 (S1)	9	mq. 18	€82,53
	11	6906	50	C/6 (S1)	9	mq. 15	€67,97
	11	6906	51	C/6 (S1)	9	mq. 15	€67,97
	11	6906	52	C/6 (S1)	9	mq. 15	€67,97
Destinazione	Posti auto		Piano	S1-S2	Stato di possesso		Liberi

1.2 Unità immobiliari in via Via Carcano – Via Tonale ,1 e Via Merini 5 - 21100 Varese**1.2.1 Unita Immobiliare in Via Carcano 2 – Piani Terra - S1**

Intestati	Fim Project srl		Quota e tipologia del diritto			Proprietà per 1/1	
Catasto fabbricati	Foglio	Particella	sub	Cat.	Classe	Sup. C.	R.C.
	12	5502	88	D/8			€28.110
Destinazione	Commerciale		Piano	Terra - S1	Stato di possesso		Libero

1.2.2 Unita Immobiliare in via Merini 5 – Piani Terra - S1

Intestati	Fim Project srl		Quota e tipologia del diritto			Proprietà per 1/1	
Catasto fabbricati	Foglio	Particella	sub	Cat.	Classe	Sup. C.	R.C.
	12	5502	89	D/8			€15.900
Destinazione	Commerciale		Piano	Terra - S1	Stato di possesso		Libero

1.2.3 N Unita Immobiliare in via Tonale 1 – Piano Terra

Intestati	Fim Project srl		Quota e tipologia del diritto			Proprietà per 1/1	
Catasto fabbricati	Foglio	Particella	sub	Cat.	Classe	Sup. C.	R.C.
	12	5502	90	D/8			€10.860
Destinazione	Commerciale		Piano	Terra	Stato di possesso		Occupato

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente perito, visto la complessità del compendio immobiliare, ritiene opportuno suddividerlo in più lotti, in funzione delle diverse ubicazioni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli cespiti nonché della destinazione e soprattutto in funzione di una vendita nel breve periodo, e più precisamente viene suddiviso **in 5 lotti così** come di seguito definiti:

2.1 Lotto n. 001 – Via G. Bizzozero n. 11 e n. 4 - Varese

Il lotto è costituito da più beni: una unità immobiliare ad uso uffici di cui al punto 1.1.1 distinta al foglio 11 particella 12965 sub. 23- piani 1°-t- S1- S2, e n. 5 autorimesse pertinenziali di cui al punto 1.1.3 distinti al foglio 11 particella 6906 subalterni 43, 66, 50, 51 e 52 piani S1 –S2.

2.2 Lotto n. 002 – Via G. Bizzozero 11 - Varese

Il lotto è costituito da un unità immobiliare ad uso uffici di cui al punto 1.1.2 distinta al foglio 11 particella 12965 sub. 24 – Piano 1° - S1.

2.3 Lotto n. 003 – Via Carcano, 2 - Varese

Il lotto è costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale con annesso magazzino al piano interrato di cui al punto 2.2.1 distinto al foglio 12 particella 5502 sub. 88. Cat. D/8 – Piano Terra – S1.

2.4 Lotto n. 004 – Via Merini 5

Il lotto è costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra con annesso magazzino al piano interrato di cui al punto 2.2.1 distinto al foglio 12 particella 5502 sub. 89 Cat. D/8– Piano Terra – S1.

2.5 Lotto n. 005 – Via Tonale 1

Il lotto è costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra di cui al punto 2.2.1 distinto al foglio 12 particella 5502 sub. 90 Cat. D/8– Piano Terra.

LOTTO: 001**BENI IN VIA BIZZOZERO CIVICI N. 11 E N. 4****1. Identificazione dei Beni oggetto della vendita**

Il lotto è costituito da:

- A) N.1 unità immobiliare ad uso uffici posta piani 1°-T-S1-S2 dell'immobile sito in via Bizzozzero 11;
- B) N. 5 autorimesse di tipo pertinenziali facenti parte del corpo di fabbrica in via Bizzozzero 4, posto a circa 100 metri dal primo.

1.1 Identificazione Catastale dei beni**Identificativo corpo: A**

Immobile ad uso uffici in via Bizzozzero, 11 - piani 1°-T-S1-S2

Quota e tipologia del diritto: 1/1 Fim project Srl – Piena Proprietà

Nel N.C.E.U. di Varese sez. VA, i beni risultano censiti come segue:

- Foglio 11 particella 12695 sub. 23 Cat. A/10 Classe 4 Sup. Catastale mq. 773 R.C. e 7.385,33

Confini a partire da Nord e proseguendo in senso orario:

- del piano terra: mappale 186; altre unità immobiliari; vuoto su mappale 31895; vuoto su mappale 31305; infine Via Bizzozzero;
- del piano seminterrato: mappale 186; mappale 31895; mappali 31305; infine altre unità immobiliari

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lo stato dei luoghi presenta modeste difformità distributive rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Identificativo corpo: B

N 5 autorimesse interrate facenti parte dell'immobile sito in via Bizzozzero, 4 scala B - piani S1-S2

Quota e tipologia del diritto: 1/1 Fim project Srl – Piena Proprietà

Nel N.C.E.U. di Varese Sez. VA, i beni risultano censiti come segue:

- Foglio 11 particella 6906 Sub. 43 Cat. C/6 Classe 9 Sup. Catastale mq. 18 R.C. €82,53 – piano S2
- Foglio 11 particella 6906 Sub. 66 Cat. C/6 Classe 9 Sup. Catastale mq. 18 R.C. €82,53 – piano S1
- Foglio 11 particella 6906 Sub. 50 Cat. C/6 Classe 9 Sup. Catastale mq. 15 R.C. €67,97 – piano S1
- Foglio 11 particella 6906 Sub. 51 Cat. C/6 Classe 9 Sup. Catastale mq. 14 R.C. €67,97 – piano S1
- Foglio 11 particella 6906 Sub. 52 Cat. C/6 Classe 9 Sup. Catastale mq. 14 R.C. €67,97 – piano S1

Confini a partire da Nord-Ovest e proseguendo in senso orario:

- del vano ad uso autorimessa sub 43 (int. 37) al piano S2: corsia box, altra unità di terzi su due lati, terrapieno;
- dei vani ad uso autorimessa al piano S1 subalterni 50,51 e 52, rispettivamente interni 1, 2 e 3, a corpo: corsia box su due lati, terrapieno, altra unità di terzi;
- del vano ad uso autorimessa al piano S1 sub. 66 (int. 13): corsia box, altra unità di terzi su due lati, terrapieno

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lo stato dei luoghi corrisponde alle ultime schede catastali in atti al NCEU.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di valutazione, distanti tra di loro circa 100 metri, sono ubicati in zona scentrale a ridosso del teatro di Varese, ove sorgono immobili di tipo medio-signorili a destinazione residenziale, con buona presenza di terziario, di attività commerciali e di uffici pubblici. Gli immobili sono posti, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona caratterizzata da una densità abitativa media, da un traffico abbastanza sostenuto, da difficoltà di parcheggio e da un medio inquinamento acustico. Il contesto urbano è a destinazione mista mentre il tessuto sociale della zona è di tipo signorile. Caratteristica positiva è rappresentata dalla presenza del “Teatro di Varese” con il quale si “condivide” l’area circostante destinata posti auto.

2.1 Trasporti

La zona si colloca a circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Varese; accessibilità discreta sia con i mezzi pubblici di superficie che con mezzi privati.

2.2 Viabilità

Il complesso delle vie che formano la rete stradale urbana nella zona in esame è di medio livello.

2.3 Caratteristiche salienti della zona

- Caratteristiche zona: centrale
- Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
- Servizi presenti: zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Negozi, banche, scuole, giardini pubblici, autosilo piazza della Repubblica, centro commerciale nel raggio di circa 100 - 200 metri
- Caratteristiche zone limitrofe: miste
- Importanti centri limitrofi: nessuno
- Attrazioni paesaggistiche: lago di Varese a circa 10 Km
- Attrazioni storiche: palazzo e giardini estensi a qualche centinaio di metri

3. STATO DI POSSESSO

Libero, nella piena disponibilità del fallimento

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: non vi sono, allo stato attuale, per quanto a conoscenza del sottoscritto, domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle elencate nella relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Alfonso Colombo, (Allegato AU.01) la cui cancellazione rimangono a carico del fallimento.

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d’assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.4 Atti di asservimento urbanistico: trattandosi di fabbricato urbano non risultano atti di asservimento o cessione di cubatura.

4.1.5 Altre limitazioni d’uso: dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non paiono esistere sui cespiti in esame servitù tali da limitare o pregiudicare il valore del bene.

Tuttavia, come risulta dall’atto di provenienza del dante causa “FIM SPA” della società fallita, **si segnala**

la convenzione stipulata con il comune di Varese e il **vincolo urbanistico** per la realizzazione di autorimesse pertinenziali in via Bizzozero 4:

a) convenzione stipulata con il Comune di Varese con atto a rogito Notaio Franco ZITO in data 21 Maggio 1996 n.ro 39667/9980 di rep., debitamente registrato e trascritto a Varese il 5 Giugno 1996 ai n.ri 7744/5040, integrata e modificata con atto a rogito Notaio Alessio Michele CHIAMBRETTI in data 31 Luglio 2001 n.ro 177435/29442 di rep., debitamente registrato e trascritto a Varese l'8 Agosto 2001 ai n.ri 14144/9338;

b) vincolo urbanistico e pertinenziale di cui al l'atto a rogito Notaio Alessio Michele CHIAMBRETTI in data 15 Ottobre 2003 n.ro 183082/33204 di rep., debitamente registrato e trascritto a Varese il 22 Ottobre 2003 ai n.ri 22546/14108 e 22547/14109.

L'acquisto delle autorimesse con il vincolo pertinenzialità all'unità immobiliare principale ovvero quella ad uso uffici distinta al fog. 11 mappale 12695 sub. 23 è stato reso possibile dal fatto che trovasi ubicata nel raggio di 200 (duecento) metri dalle autorimesse.

Si precisa che le autorimesse non potranno essere trasferite separatamente dall'unità immobiliare principale.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 **Iscrizioni:** relazione ventennale notaio Alfonso Colombo (allegato AU.01)

- *ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 24 dicembre 2008 ai nn. 27640/5683, a favore della Banca Popolare di Milano, gravante sull'ufficio sub. 23 con le relative autorimesse pertinenziali in oggetto e sull'ufficio sub, 24 (di cui al successivo punto C)), a garanzia di un finanziamento di euro 2. 700. 000, 00 da rimborsare in anni 10 (la relativa ipoteca iscritta è stata iscritta per euro 5.400.000,00);*

- *ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 2 agosto 2012 ai nn. 13438/2038, a favore della Cassa di Risparmio di Asti in data 2 agosto 2012 ai nn. 13438/2038, gravante sull'ufficio sub. 23 in oggetto, sull'ufficio sub. 24 (di cui al successivo punto C) e su altre unità immobiliari estranee alla presente relazione, a garanzia di un finanziamento di euro 5.500.000,00 da rimborsare in anni 12 (ipoteca iscritta per euro 11. 000. 000, 00). Detta ipoteca è stata annotata di rinegoziazione in data 13 maggio 2015 al n. 980 e in data 15 dicembre 2015 al n. 2740 part.”*

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 2 febbraio 2018 ai nn. 1778/1280;

4.2.3.1 Sequestro Conservativo: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono sequestri in atto;

4.2.4 Aggiornamento della Documentazione Ipocatastale in Atti: nessuna

4.2.5 Misure Penali: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono misure penali in atto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione Condominio -Uffici: **€8.060,00** (preventivo 2018)
- Millesimi di proprietà - Uffici: **482,92**
- Spese ordinarie annue di gestione Condominio - Autorimesse: **€32.639,38** (preventivo 2017)
- Millesimi di proprietà -autorimesse:
Sub. 43: 6,92/1000, sub 50: 5,91/1000, subalterni 51 e 52: 5,79/1000 e sub. 66: 6,92/1000
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: solo uffici piano terra
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
- Attestazione Prestazione Energetica:
 La Regione Lombardia con direttiva in data 8 marzo 2017 n. 2456 **esclude**, dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'APE, *.....i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;*
- Vincoli di prelazione dello Stato ex d.lgs. 42/2004: Nessuno
- Avvertenze ulteriori: Nessuna
- Stato di possesso: libero, nella disponibilità del fallimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali Proprietari

I beni di cui al LOTTO n. 1 come sopra descritti sono pervenuti alla società "FIM PROJECT S.R.L.", a seguito di scissione parziale dalla società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S. P.A." in forma abbreviata "FIM S.P.A." (con sede in Varese, codice fiscale 02720240122) con atto in data 28 dicembre 2015 n. 18034/12911 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano (registrato a Milano 2 in data 28 dicembre 2015 al n. 61428 e trascritto a Varese in data 26 gennaio 2016 ai nn. 874/579).

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio: (Allegato AU.01- Relazione del Notaio Alfonso Colombo)

I beni sopra indicati sono pervenuti alla società "FIM PROJECT S.R.L.", a seguito di scissione parziale dalla società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S. P. A." n forma abbreviata "FIM S.P.A." (con sede in Varese, codice fiscale 02720240122) con atto in data 28 dicembre 2015 n. 18034/12911 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano (registrato a Milano 2 in data 28 dicembre 2015 al n. 61428 e trascritto a Varese in data 26 gennaio 2016 ai nn. 874/579).

Alla suddetta società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S. P. A." in forma abbreviata FIM S. P. A., le unità immobiliari sopra descritte erano pervenute per acquisto effettuato dalla società "HYPO VORARLBERG LEASING S.P.A." stipulato in data 3 dicembre 2008 n. 12141/8410 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano (registrato a Milano 2 in data 23 dicembre 2008 al n. 34429 e trascritto a Varese in data 24 dicembre 2008 ai nn. 27639/17538; alla suddetta società "HYPO VORARLBERG LEASING S.P.A."

Quanto in oggetto era pervenuto come segue:

a) quanto all'ufficio - originariamente costituito alle unità identificate con i subb. 14, 17, 21 (ex sub. 8 parte) e 18 (già scheda 1783.1/86) - a seguito di acquisto effettuato dalla società "FERRO CEMENTO ARMATO S.R.L." con atto in data 29 aprile 2003 n. 6900/4293 di repertorio notaio Mario Traspadini di

Milano (registrato a Milano 2 in data 9 maggio 2003 al n. 2010 e trascritto a Varese in data 13 maggio 2003 ai nn. 10716/6682); a detta società "FERRO CEMENTO ARMATO S.R.L." le unità immobiliari in oggetto erano pervenute come segue: * i subb. 14, 17 e 21 (ex 8 parte) per acquisto effettuato dai signori Patrucco Eugenio e Buzzi Teresa con atto in data 4 novembre 2002 n. 6460/3980 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano, trascritto a Varese in data 15 novembre 2002 ai nn. 23316/16136; i signori Patrizio Eugenio e Buzzi Teresa risultavano già proprietari al ventennio in forza dell'acquisto effettuato con atto in data 16 maggio 1983 n. 15382/1464 di repertorio notaio Donnini di Milano, trascritto a Varese in data 17 giugno 1983 ai nn. 6829/5523; * il sub. 18 (già scheda 1783.1786), a seguito di acquisto effettuato dal signor Molteni Giuseppe con atto in data 29 aprile 2003 n. 6896/4291 di repertorio notaio Traspadini di Milano, trascritto a Varese in data 13 maggio 2003 ai nn. 10714/6680; il signor Molteni risultava già proprietario al ventennio in forza degli acquisti effettuati con atti trascritti a Varese in data 13 luglio 1984 ai nn. 8129/6486 e in data 20 novembre 1985 ai nn. 10937/8354; * il vano cantina annesso all'ufficio, è stato realizzato nel sottosuolo, al piano secondo interrato, dalla società "Hypo Vorarlberg Leasing S.p.a." in forza della Dia presentata in data 10 marzo 2003 n. 176 e successiva variante in data 1 agosto 2003 (Piano di recupero Ambito 68 mercato coperto e adiacenze);

b) quanto alle autorimesse pertinenziali. a seguito di acquisto effettuato dalla società "Valdadige Costruzioni – Società per azioni" con atto in data 7 novembre 2003 n. 183239/33319 di repertorio notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno (registrato a Saronno in data 13 novembre 2003 al n. 361 e trascritto a Varese in data 19 novembre 2003 ai nn.25364/15832; a detta società le autorimesse in oggetto erano pervenute a seguito di costruzione effettuata nel sottosuolo dell'area acquistata con atto in data 5 agosto 1997 n. 13596/2448 di repertorio notaio Arrigo Roveda (trascritto a Varese in data 14 agosto 1997 ai nn. 10983/7662) e successivo atto in modifica stipulato in data 14 maggio 1998 n. 15128/2890 di repertorio medesimo notaio (trascritto a Varese in data 3 giugno 1998 ai nn. 7131/4656).

Si precisa che in relazione all'edificazione delle autorimesse in oggetto sono stati stipulati con il Comune di Varese:

- convenzione urbanistica in data 21 maggio 1996 n. 39667/9980 di repertorio notaio Franco Zito (trascritta a Varese in data 5 giugno 1996 ai nn. 7744/5040) e successiva convenzione integrativa e modificativa in data 31 luglio 2001 n. 177435/29442 di repertorio notaio Chiambretti (trascritta a Varese in data 8 agosto 2001 ai nn. 14144/9338);
- atto di vincolo urbanistico e pertinenziale stipulato in data 15 ottobre 2003 ai nn. 183082/33204 di repertorio notaio Chiambretti (trascritto a Varese in data 22 ottobre 2003 ai nn. 22546/14108 e 2547/ 14109)

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 ELENCO PRATICHE EDILIZIE

a) L'immobile ad uso uffici in via Bizzozero, 11 (VA) - piani 1°-T-S1-S2 è parte di fabbricato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente, è stato oggetto di modifiche per le quali sono state depositate le sottoelencate pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 int. 176 in data 10 Marzo 2003 P.G.N. 10290/2003 (Piano di recupero Ambito 68 mercato coperto e adiacenze);

- Variante in corso d'opera in data 1 Agosto 2003; - certificato di collaudo finale, richiesta del certificato di agibilità, certificato di collaudo statico in data 17 Marzo 2004;

Si segnala che in forza delle pratiche edilizie citate, oltre alle opere di diversa distribuzione degli spazi e modifiche di facciata, è stato realizzato anche il vano cantina annesso all'ufficio, nel sottosuolo, al piano secondo interrato.

- Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 42 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 int. 354 in data 25 Maggio 2006;

b) le autorimesse pertinenziali in via Bizzozero 4, fanno parte del fabbricato edificato in forza del provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune di Varese in data 2 Ottobre 2001 Pratica Edilizia n. 188/95, e successivamente venne presentata Denuncia di Inizio Attività in data 1 Agosto 2003, mentre in data 16 Ottobre 2003 venne presentata la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

7.1.1 Conformità edilizia

L'immobile ad uso uffici in via Bizzozero, 11 (VA) - piani 1°-T-S1-S2 è precedente al 1967 e successivamente sono state realizzate delle opere in forza dei titoli abilitativi di cui al punto 7 sub A rispetto ai quali si sono riscontrate lievi difformità distributive sia al piano terra che al piano primo.

7.1.2 Note sulla conformità Edilizia

Le difformità riscontrate nell'immobile ad uso uffici in via Bizzozero, 11 (VA) - piani 1°-T-S1-S2 riguardano una modesta diversità distributiva degli spazi interni.

Per tali opere l'aggiudicatario, potrà, ai sensi dell'art. 46 comma 5 e 5 bis del D.P.R. 380/2001 (Testo unico edilizia) presentare domanda di autorizzazione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, pagando una sanzione di €1.000,00 oltre ai diritti di segreteria e alle spese tecniche di progettazione.

7.1.3 Autorimesse in via Bizzozero, 4 (VA) sono state realizzate in forza dei titoli abilitativi di cui al punto 7 sub. b) rispetto ai quali non si sono riscontrate difformità.

7.1.4 Conformità Catastale

La situazione attuale dell'immobile in via Bizzozero 11, presenta modeste difformità distributive interne rispetto alla planimetria catastale in atti al N.C.E.U.

Per l'aggiornamento catastale, l'aggiudicatario dovrà avvalersi di un tecnico il cui costo è di circa 600,00 euro compreso diritti.

Quanto ai box lo stato dei luoghi è conforme alle ultime schede catastali in atti al N.C.E.U.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Varese, con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 12.06.2014, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT), che è il un nuovo strumento urbanistico a sostituzione del Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale, con lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Esso si articola con i seguenti documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Nel PGT gli immobili oggetto di valutazione ricadono in ambito NAF (nuclei di antica formazione) disciplinato dall'art. 25 del Piano delle Regole che *“Rappresenta lo strumento per il controllo della qualità urbana e territoriale e disciplina, avendo carattere conformativo della proprietà, gli interventi all'interno della città consolidata, definendo le norme per la città esistente e per la sua trasformazione”*

Estratto Piano delle Regole Foglio 29 – Ambito NAF



PIANO DELLE REGOLE

 <p>Confine Comunale</p>	<p>Tessuto Urbano Consolidato</p>  <p>TUC-R1 Tessuto Urbano Consolidato residenziale di completamento</p>
<p>Tessuto storico</p>  <p>NAF Nuclei di Antica Formazione</p>	 <p>TUC-R2 Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione</p>
	 <p>AES Ambiti Edificato Sparso</p>

7.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

a) Unità in via Giulio Bizzozero nr. 11

È adibita ad uffici è disposta su quattro livelli con accesso principale autonomo dal piazzale retrostante il teatro cittadino con ampi spazi adibiti al parcheggio degli utilizzatori.

L'immobile di cui è parte l'unità immobiliare risale agli anni 40 – 50 e presenta struttura portante parte in muratura e parte in c.a., i solai sono in latero-cemento.

Presenta una copertura piana e praticabile in latero-cemento adibita a terrazzi.

Acquistato nel 2004 dalla società F.I.M. s.p.a. ha subito un intervento di ristrutturazione che lo ha portato alla destinazione attuale. Le finiture e gli impianti sono di buon livello.

Si sviluppa su quattro livelli e precisamente:

- Piano secondo interrato: archivio
- Piano interrato/terra con accesso diretto dal piazzale: ingresso, reception, corridoi, spazi di disimpegno con servizi igienici e uffici operativi;
- Piano terra/primo con accesso da via Bizzozero 11: disimpegno, uffici direzionali, sala riunione e servizi Igienici;
- Piano ammezzato: locali ad uso archivio.

Caratteristiche costruttive

Le finiture interne si possono sintetizzare come segue: pavimenti in resina, pareti finite a civile serramenti interni e porzione di divisori in alluminio e vetro.

Impianto elettrico domotico e impianto di climatizzazione con riscaldamento e raffrescamento a pavimento. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

b) N. 5 autorimesse interrate in via Bizzozero 4

Sono ubicate a circa 100 metri dagli uffici di via Bizzozero 11 di cui sono pertinenza.

Sono del tipo interrato e più precisamente n. 4 sono poste al primo piano interrato e n. 1 al piano 2° interrato. Presentano struttura in cemento armato, pavimenti in battuto di cemento, serrande di accesso in lamiera preverniciata.

7.4 Eventuali comproprietari: Nessuno

7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale considerata è quella lorda virtuale, ossia:

- lorda perché si considera anche la superficie di base dei muri esterni ed interni;
- virtuale perché alla superficie lorda abitabile del piano terra viene sommata anche quella della cantina – archivio al piano interrato nonché quella dell'archivio soppalcato al piano primo, adeguatamente ridotta caso per caso, onde ragguagliarla a quella del piano terra e primo.

In particolare il coefficiente di ragguaglio applicato è dello 0,20 per la cantina - archivio interrato e giardino-serra e dello 0,7 per l'archivio soppalcato al piano 1°.

Sulla base di tale criterio, del rilievo a campione e delle planimetrie catastali è stata calcolata la superficie equivalente come segue:

7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE

Uffici - sub. 23	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. Equivalente
	mq	%	mq
Piano terra	365,00	1,00	365,00
Piano 1°	296,00	1,00	296,00
Soppalco al P. 1°	70,00	0,70	49,00
Cantina Archivio	24,00	0,2	4,80
Centrale termica	18,00	0,2	3,60
Giardino -serra	34,00	0,2	6,80
		totale	725,20

Per le autorimesse pertinenziali non vengono calcolate le superfici commerciali in quanto verrà fatta una valutazione a corpo e non a misura.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001**8.1 Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il sottoscritto applica il metodo sintetico-comparativo (€ tot./ mq.) sulla scorta delle quotazioni correnti per immobili simili e delle effettive possibilità di realizzo. Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene peritato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della discreta accessibilità sia con i mezzi privati e sia con i mezzi pubblici, della destinazione dei locali e della situazione urbanistico – edilizio, **tenuto conto** delle fonti di informazioni di cui al punto seguente, lo scrivente perito ha potuto rilevare valori di zona, per immobili a destinazione uffici, oscillanti tra €1.500.00,00/mq e €2.000,00/mq. Considerato altresì la notevole dimensione dell'unità immobiliare ad uso uffici che la rende meno appetibile sul mercato immobiliare, verrà assunto come base di calcolo per la valutazione del bene, il valore unitario di €1.600,00/mq.

Per le autorimesse si è rilevato un valore medio di €18.000,00/cad. che verrà assunto come base di calcolo per la valutazione complessiva.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) a cura dell'Agenzia Entrate - 2° semestre 2017, Servizi Immobiliari per l'edilizia (TeMA); Camera di Commercio di Varese (rilevazione prezzi degli immobili - settembre 2017);
- Annunci immobiliari delle agenzie locali e di quelli pubblicati sulla piattaforma Web Immobiliare. it;

8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI

Uffici sub. 23	Sup. Equivalente/mq	valore unitario/mq.	Valore Complessivo
Piano T./1°/S1	725,20	€1.600,00	€ 1.160.320,00
Autorimesse	N.	valore unitario/cad	
	5,00	€18.000,00	€ 90.000,00
			€ 1.250.320,00
Valore complessivo intero lotto			€ 1.250.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.250.320,00
8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. (min. 15%)			€ 187.548,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale compreso euro 1.000,00 di sanzione e diritti di segreteria:			€ 5.000,00
Costi per cancellazione formalità			
A dedurre adeguamenti/decurtazioni		totale	€ 192.548,00
		Valore	€ 1.057.772,00
		Valore in cifra tonda	€ 1.058.000,00
N.B.			
Il valore del "Lotto" è da intendersi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto: Libero			
8.5 PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001			€ 1.058.000,00

LOTTO: 00 2**BENI IN VIA BIZZOZERO N. 11 – PIANO PRIMO-S1****1. Identificazione dei Beni oggetto della vendita**

Il lotto è costituito da una unità immobiliare ad uso uffici posta piano 1° con annessa cantina al piano interrato dell'immobile sito in via Bizzozzero 11.

1.1 Identificazione Catastale dei Beni**Identificativo corpo: A**

Immobile ad uso uffici in via Bizzozzero, 11 - piani 1°-S1

Quota e tipologia del diritto: 1/1 Fim project Srl – Piena Proprietà

Nel N.C.E.U. di Varese Sez. VA, i beni risultano censiti come segue:

- Foglio 11 particella 12695 sub. 24 Cat. A/10 Classe 4 Sup. Catastale mq. 199 R.C. €2.840,51

1.2 Confini (atto di provenienza)

- dell'appartamento: ragioni al mappale 8726, vano scala, prospetto su lastrico solare, ragioni al mapp. 9296;
- della cantina: cantina n. interno 7, unità immobiliare
n. interno 1, cantina n. interno 9, corridoio di accesso comune.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lo stato dei luoghi presenta lievi difformità distributive rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in zona scentrale a ridosso del teatro di Varese, ove sorgono immobili di tipo medio-signorili a destinazione residenziale, con buona presenza di terziario, di attività commerciali e di uffici pubblici. Gli immobili sono posti, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona caratterizzata da una densità abitativa media, da un traffico abbastanza sostenuto, da difficoltà di parcheggio e da un medio inquinamento acustico. Il contesto urbano è a destinazione mista mentre il tessuto sociale della zona è di tipo signorile. Caratteristica positiva è rappresentata dalla presenza del "Teatro di Varese" con il quale si "condivide" l'area circostante destinata posti auto.

2.1 Trasporti

La zona si colloca a circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Varese; accessibilità discreta sia con i mezzi pubblici di superficie che con mezzi privati.

2.2 Viabilità

Il complesso delle vie che formano la rete stradale urbana nella zona in esame è di medio livello.

2.3 Caratteristiche salienti della zona

- Caratteristiche zona: centrale
- Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
- Servizi presenti: zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Negozi, banche, scuole, giardini pubblici, autosilo piazza della Repubblica, centro commerciale nel raggio di circa 100 - 200 metri
- Caratteristiche zone limitrofe: miste

- Importanti centri limitrofi: nessuno
- Attrazioni paesaggistiche: lago di Varese a circa 10 Km
- Attrazioni storiche: palazzo e giardini estensi a qualche centinaio di metri

3. STATO DI POSSESSO

Libero, nella piena disponibilità del fallimento

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: non vi sono, allo stato attuale, per quanto a conoscenza del sottoscritto, domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle elencate nella relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Alfonso Colombo, (Allegato AU.01) la cui cancellazione rimangono a carico del fallimento.

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.4 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non paiono esistere sui cespiti in esame servitù tali da limitare o pregiudicare il valore del bene.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 **Iscrizioni:** relazione ventennale notaio Alfonso Colombo (allegato AU.01)

a) ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 24 dicembre 2008 ai nn. 27640/5683, a favore Della Banca Popolare di Milano, gravante sull'ufficio sub. 24 in oggetto e sull'ufficio sub. 23 con le autorimesse pertinenziali (di cui al precedente punto B), a garanzia di un finanziamento di euro 2.700.000,00 da rimborsare in anni 10 (la relativa ipoteca iscritta è stata iscritta per euro 5.400.000,00);

b) ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 2 agosto 2012 ai nn. 13438/2038, a favore della Cassa di Risparmio di Asti in data 2 agosto 2012 ai nn. 13438/2038, gravante sull'ufficio sub. 24 in oggetto, sull'ufficio sub. 23 (di cui al precedente punto B) e su altre unità immobiliari estranee alla presente relazione, a garanzia di un finanziamento di euro 5.500.000,00 da rimborsare in anni 12 (ipoteca iscritta per euro 11.000.000,00).

Detta ipoteca è stata annotata di rinegoziazione in data 13 maggio 2015 al n. 980 e in data 15 dicembre 2015 al n. 2740 part.

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 2 febbraio 2018 ai nn. 1778/1280;

4.2.3.1 Sequestro Conservativo: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono sequestri in atto;

4.2.4 Aggiornamento della Documentazione Ipotecaria in Atti: nessuna

4.2.5 Misure Penali: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono misure penali in atto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione del condominio: **€8.060,00** (preventivo 2018)
- Millesimi di proprietà: **122,00** (tabella millesimi amministratore condominio **122,01**)
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
- Attestazione Prestazione Energetica:
La Regione Lombardia con direttiva in data 8 marzo 2017 n. 2456 **esclude**, dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'APE,i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;
- Vincoli di prelazione dello Stato ex d.lgs. 42/2004: Nessuno
- Vincoli di prelazione dello Stato ex d.lgs. 42/2004: Nessuno
- Avvertenze ulteriori: Nessuna
- Stato di possesso: libero, nella disponibilità del fallimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali Proprietari

I beni di cui al LOTTO n. 1 come sopra descritti sono pervenuti alla società "FIM PROJECT S.R.L.", a seguito di scissione parziale dalla società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S. P.A." in forma abbreviata "FIM S.P.A." (con sede in Varese, codice fiscale 02720240122) con atto in data 28 dicembre 2015 n. 18034/12911 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano (registrato a Milano 2 in data 28 dicembre 2015 al n. 61428 e trascritto a Varese in data 26 gennaio 2016 ai nn. 874/579).

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio: (Allegato AU.01- Relazione del Notaio Alfonso Colombo)

Alla suddetta società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S.P.A." in forma abbreviata FIM S.P.A., le unità immobiliari sopra descritte erano pervenute, con la precedente forma sociale di Srl, con atto di acquisto dal signor CHEN Weiguang stipulato in data 15 giugno 2004 n. 7865/5013 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano, trascritto a Varese in data 17 giugno 2004 ai nn. 14379/8695; al suddetto signor CHEN Weiguang quanto in oggetto era pervenuto per acquisto effettuato dai signori Mammolo Giovanni e Grigioni Biancamaria con atto in data 20 marzo 2001 n. 137964 di repertorio notaio Vito Pinto di Varese, trascritto a Varese in data 23 marzo 2001 ai nn. 4813/2992.

Ai suddetti signori Marrunolo Giovanni e Grigioni Biancamaria quanto in oggetto era pervenuto:

*per la quota complessiva di 1/9 della nuda proprietà con atto in data 12 maggio 1978 n. 15030 di repertorio notaio Guido Zafferri di Varese ed ivi trascritto in data 10 giugno 1978 ai nn. 5985/5095;

*per la quota complessiva di 8/9 della nuda proprietà con atto in data 3 agosto 1979 n. 16364 di repertorio notaio Guido Zafferri di Varese ed ivi trascritto in data 1 settembre 1979 ai nn. 8313/6852, successiva consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà per il decesso dei signori De Gavardo Elisabetta avvenuto in data 11 luglio 1983 e Mamolo Piero, avvenuto in data 5 febbraio 1980.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 ELENCO PRATICHE:

DIA (Denuncia di Inizio Attività) Per opere interne e Cambio di Destinazione d'Uso da Residenziale e Uffici del 4/01/2005 P.G. 00551 del 05/01/2005 n. interno 983/2004

7.1.1 Conformità edilizia

L'immobile ad uso uffici in via Bizzozero, 11 (VA) - piani 1°-S1 è precedente al 1967 e successivamente sono state realizzate delle opere interne con cambio di destinazione d'uso da abitazione a uffici in forza di pratica edilizia di cui al punto precedente.

Dall'esame dei documenti si sono riscontrate lievi difformità distributive rispetto alle planimetrie di progetto in atti.

Note sulla conformità Edilizia

Per tali difformità, visto la tipologia delle opere, l'aggiudicatario, potrà, ai sensi dell'art. 46 comma 5 e 5 bis del D.P.R. 380/2001 (Testo unico edilizia) presentare una domanda di autorizzazione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, pagando una sanzione di € **1.000,00** oltre ai diritti di segreteria e alle spese tecniche di progettazione.

Conformità Catastale

La situazione attuale dell'immobile in via Bizzozero 11, presenta modeste difformità distributive interne rispetto alla planimetria catastale in atti al N.C.E.U.

Per l'aggiornamento catastale, l'aggiudicatario dovrà avvalersi di un tecnico il cui costo è di circa 600,00 euro compreso diritti.

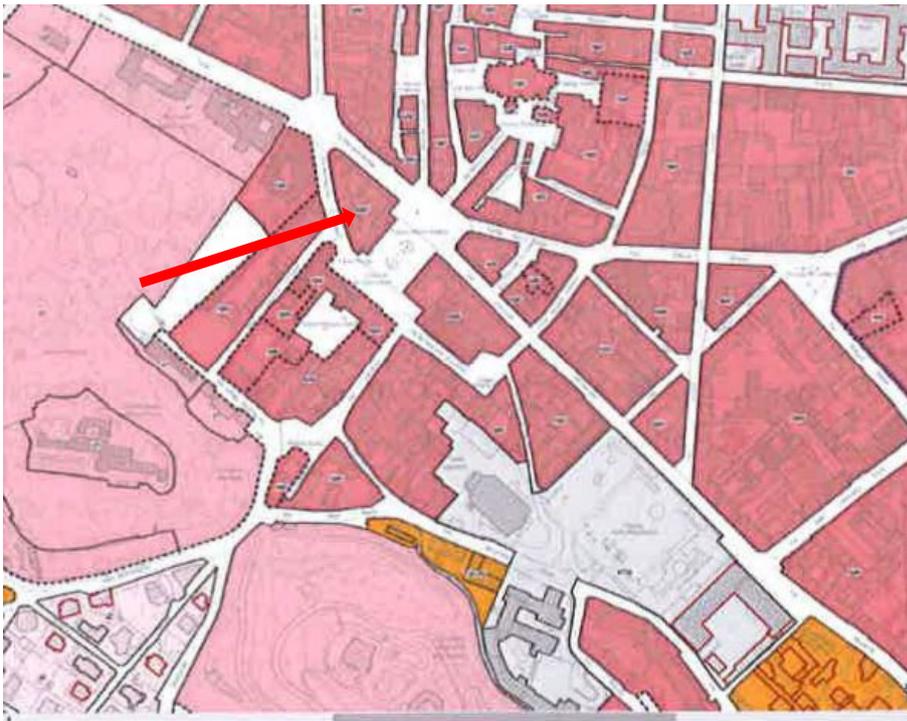
7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Varese, con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 12.06.2014, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT), che è il un nuovo strumento urbanistico a sostituzione del Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale, con lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Esso si articola con i seguenti documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Nel PGT gli immobili oggetto di valutazione ricadono in ambito NAF (nuclei di antica formazione) disciplinato dall'art. 25 del Piano delle Regole che *“Rappresenta lo strumento per il controllo della qualità urbana e territoriale e disciplina, avendo carattere conformativo della proprietà, gli interventi all'interno della città consolidata, definendo le norme per la città esistente e per la sua trasformazione”*

Estratto Piano delle Regole Foglio 29 – Ambito NAF



PIANO DELLE REGOLE



Confine Comunale

Tessuto storico



NAF
Nuclei di Antica Formazione

Tessuto Urbano Consolidato



TUC-R1
Tessuto Urbano Consolidato
residenziale di completamento



TUC-R2
Tessuto Urbano Consolidato
residenziale di trasformazione



AES
Ambiti Edificato Sparso

7.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare ad uso uffici in via Giulio Bizzozero nr. 11 con annessa cantina al piano interrato; è disposta su un unico livello al piano primo e si compone di una piccola reception nella zona ingresso, di un primo corridoio che disimpegna due locali uffici e di un secondo corridoio che disimpegna n. 4 locali uffici; completano l'immobile due W.C., due terrazzi e un piccolo balcone.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare risale agli anni 40 – 50; presenta struttura portante parte in muratura e parte in c.a.; i solai sono in latero-cemento. Presenta una copertura piana in latero-cemento. Le finiture e gli impianti sono di discreto livello. Caratteristiche costruttive: le finiture interne si possono sintetizzare come segue: pavimenti in moquet, pareti finite a civile porte interne in legno, Impianto elettrico di tipo tradizionale, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e unità esterne di raffrescamento.

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione è discreto come pure la commerciabilità.

7.3.1 Eventuali comproprietari: Nessuno

7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale considerata è quella lorda virtuale, ossia:

- lorda perché si considera anche la superficie di base dei muri esterni ed interni;
- virtuale perché alla superficie lorda abitabile del piano terra viene sommata anche quella della cantina – archivio al piano interrato nonché quella dell'archivio soppalcato al piano primo, adeguatamente ridotta caso per caso, onde ragguagliarla a quella del piano terra e primo.

In particolare il coefficiente di ragguaglio applicato è dello 0,20 per la cantina e 0,30 per balconi e terrazzi. Sulla base di tale criterio, del rilievo a campione e delle planimetrie catastali è stata calcolata la superficie equivalente come segue:

7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE

Uffici - sub. 24	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. Equivalente
	mq	%	mq
Piano 1°	195,00	1,00	195,00
Balconi/Terrazzi	33,48	0,30	10,04
Cantina	4,30	0,20	0,86
		totale	205,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 002

8.1 Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il sottoscritto applica il metodo sintetico-comparativo (€ tot./ mq.) sulla scorta delle quotazioni correnti per immobili simili e delle effettive possibilità di realizzo. Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene peritato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della discreta accessibilità sia con i mezzi privati e sia con i mezzi pubblici, della destinazione dei locali e della situazione urbanistico

edilizio, **tenuto conto** delle fonti di informazioni di cui al punto seguente, lo scrivente perito ha potuto rilevare valori di zona, per immobili a destinazione uffici, oscillanti tra €1.500,00,00/mq e €2.000,00/mq pervenendo così al valore medio di **€1.750,00/mq** che verrà assunto come base di calcolo per la valutazione del bene.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) a cura dell'Agenzia Entrate - 2° semestre 2017, Servizi Immobiliari per l'edilizia (TeMA); Camera di Commercio di Varese (rilevazione prezzi degli immobili - settembre 2017);
- Annunci immobiliari delle agenzie locali e di quelli pubblicati sulla piattaforma Web Immobiliare. it;

8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI

Uffici sub. 24	Sup. Equivalente/mq	valore unitario/mq.	Valore Complessivo
Piano 1°/S1	205,90	€1.750,00	€ 360.325,00
			€ 360.325,00
Valore complessivo intero lotto			€ 360.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 360.325,00
8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. (min. 15%)			€ 54.048,75
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale compreso euro 1.000,00 di sanzione e diritti di segreteria:			€ 5.000,00
Costi per cancellazione formalità			€ -
A dedurre adeguamenti/decurtazioni		totale	€ 59.048,75
Valore			€ 301.276,25
Valore in cifra tonda			€ 301.000,00
N.B.			
Il valore del "Lotto" è da intendersi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto: Libero			
8.5 PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 002			€ 301.000,00

LOTTO: 00 3**BENI IN VIA CARCANO 2 – PIANO TERRA-S1****1. Identificazione dei Beni oggetto della vendita**

Il lotto è costituito da una unità immobiliare ad uso commerciale posta piano terra con annesso magazzino al piano interrato dell'immobile sito in via Carcano, 2 - Varese.

1.1 Identificazione Catastale dei Beni**Identificativo corpo: A**

Immobile ad uso commerciale in via Carcano 2 - Piani terra -S1

Quota e tipologia del diritto: 1/1 Fim Project Srl – Piena Proprietà

Nel N.C.E.U. di Varese Sez. VA, i beni risultano censiti come segue:

- foglio 12 particella 5502 sub. 88. Cat. D/8 – Piano Terra-S1 R.C. €28.110,00

1.3 Confini a partire da nord e proseguendo in senso orario:

- del negozio piano terra: altre Unità immobiliari per due lati; portico pubblico - via Tonale; portico pubblico - Via Carcano.

- del magazzino al piano S1: rampa di accesso comune, altre unità immobiliari; terrapieno su via Tonale; infine intercapedine.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in zona semicentrale di Varese in prossimità della stazione ferroviaria da cui dista circa 500 metri ove sorgono immobili di tipo medio-signorili a destinazione residenziale, con buona presenza di terziario, di attività commerciali e di uffici pubblici. Gli immobili sono posti, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona caratterizzata da una densità abitativa medio-alta, da un traffico intenso, da difficoltà di parcheggio e da un medio inquinamento acustico. Il contesto urbano è a destinazione mista mentre il tessuto sociale della zona è di tipo medio.

2.1 Trasporti

La zona si colloca a circa 500 metri dalla stazione ferroviaria di Varese; accessibilità discreta anche con mezzi privati.

2.2 Viabilità

Il complesso delle vie che formano la rete stradale urbana nella zona in esame è di medio livello.

2.3 Caratteristiche salienti della zona

- Caratteristiche zona: semicentrale
- Area urbanistica: residenziale a traffico intenso con parcheggi scarsi.
- Servizi presenti: zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Negozi, banche, scuole, centro commerciale nel raggio di circa 400-500 metri
- Caratteristiche zone limitrofe: miste
- Importanti centri limitrofi: nessuno

- Attrazioni paesaggistiche: lago di Varese a circa 10– 12 Km
- Attrazioni storiche: palazzo e giardini estensi a circa 2 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Libero, nella piena disponibilità del fallimento

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: non vi sono, allo stato attuale, per quanto a conoscenza del sottoscritto, domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle elencate nella relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Alfonso Colombo, (Allegato AU.01) la cui cancellazione rimangono a carico del fallimento.

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.4 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non paiono esistere sui cespiti in esame servitù tali da limitare o pregiudicare il valore del bene.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 **Iscrizioni:** relazione ventennale notaio Alfonso Colombo (allegato AU.01)

a) Ipoteca iscritta presso l'Ufficio Del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 28 settembre 2009 ai nn. 1 7141/3893, a favore del Credito Bergamasco, gravante sulle unità in oggetto (subb. 88, 89 e 90) e su altre unità immobiliari estranee alla presente relazione, a garanzia di un finanziamento ad erogazioni differite di euro 5.200.000, 00 da rimborsare in anni 8 (ipoteca iscritta per euro 10.400.000, 00). Detta ipoteca è stata annotata:

- in data 17 novembre 2011 al n. 3311 part., di proroga del periodo di ammortamento; la scadenza del rimborso è stata convenuta al 30 settembre 2019 e la somma erogata è stata di euro 4.500.000, 00);

- in data 3 aprile 2013 al n. 770 part., di quietanza e conferma; la mutuataria ha rinunciato ad ulteriori erogazioni oltre alla suddetta somma di euro 4.500.000,00;

b) Ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 21 settembre 2012 ai nn. 15356/2284, a favore della banca Intesa Sanpaolo, gravante sulle unità in oggetto e su altre unità immobiliari estranee alla presente relazione, a garanzia di una apertura di credito di euro 10.000.000,00 da rimborsare in anni 5 (ipoteca iscritta per euro 20.000.000,00).

Si precisa che, con atto in data 15 aprile 2016 n. 18435/13207 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano, annotato a margine di detta ipoteca in data 5 maggio 2016 al n. 1067 part., a seguito di precedenti svincoli ipotecari concernenti unità estranee alla presente relazione, l'importo massimo disponibile di detta apertura di credito è stato ridotto ad euro 7. 828. 480, 00;

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 2 febbraio 2018 ai nn. 1778/1280;

4.2.3.1 Sequestro Conservativo: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono sequestri in atto;

4.2.3.2 cessione di pigioni trascritta presso l'Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 12 agosto 2013 ai nn. 12617/8890, a favore del Credito Bergamasco.

4.2.4 Aggiornamento della Documentazione Ipotecaria in Atti: nessuna

4.2.6 Misure Penali: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono misure penali in atto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione del condominio: **€138.000,00**
- Millesimi di proprietà: **176,042**
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
- Attestazione Prestazione Energetica:
- La Regione Lombardia con direttiva in data 8 marzo 2017 n. 2456 **esclude**, dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'APE,i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;
- Vincoli di prelazione dello Stato ex d.lgs. 42/2004: Nessuno
- Avvertenze ulteriori: Nessuna
- Stato di possesso: libero, nella disponibilità del fallimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali Proprietari

I beni di cui al LOTTO n. **003** come sopra descritti sono pervenuti alla società "FIM PROJECT S.R.L.", a seguito di scissione parziale dalla società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S. P.A." in forma abbreviata "FIM S.P.A." (con sede in Varese, codice fiscale 02720240122) con atto in data 28 dicembre 2015 n. 18034/12911 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano (registrato a Milano 2 in data 28 dicembre 2015 al n. 61428 e trascritto a Varese in data 26 gennaio 2016 ai nn. 874/579).

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio: (Allegato AU.01- Relazione del Notaio Alfonso Colombo)

Alla suddetta società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S.P.A." in forma abbreviata FIM S.P.A., le unità immobiliari sopra descritte erano pervenute, con la precedente forma sociale di S.r.l., a seguito di scissione parziale dalla società "Evelyn S.r.l. in liquidazione" (con sede in Varese, codice fiscale 04662510157), stipulata in data 2 maggio 2002 n. 6074/3695 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano, trascritta a Varese in data 9 maggio 2002 ai nn. 8777/5951 e successiva rettifica trascritta a Varese in data 11 novembre 2002 ai nn. 22751/15720; alla suddetta società Evelyn S.r.l. quanto in oggetto era pervenuto con atto di acquisto stipulato in data 20 febbraio 1990 n. 6 3703/3099 di repertorio notaio Riccardo Ivaldi di Gavirate, trascritto a Varese in data 14 marzo 1991 ai nn. 4038/3025.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 ELENCO PRATICHE:

- DIA (Denuncia di Inizio attività) in data 06/05/2003 PG 19387 int. 395 e successive varianti.
- Richiesta di Agibilità in data 15 ottobre 2005 PG. 172/2005.
- Richiesta di assegnazione n. civici in data 17 ottobre 2005 PG 33666 int. 395

7.1.1 Conformità edilizia

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di cui al lotto 003 è precedente al 1967 e successivamente sono state realizzate delle opere interne di frazionamento che hanno determinato l'attuale porzione immobiliare in forza di pratiche edilizie di cui al punto precedente.

Conformità Catastale

Dal riscontro in loco l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale in atti al N.C.E.U.

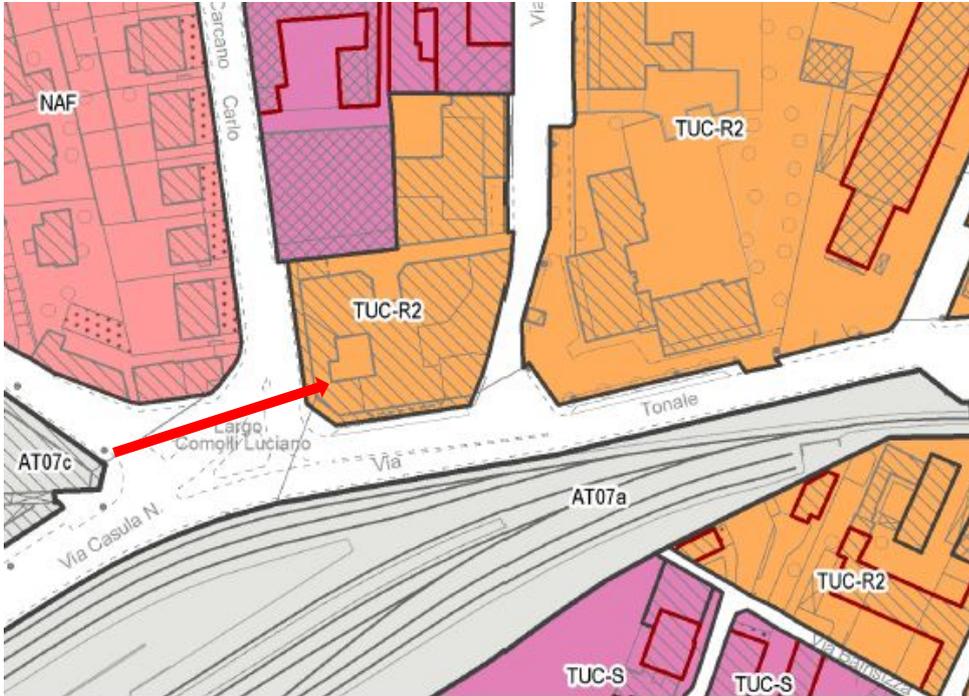
7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Varese, con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 12.06.2014, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT), che è il un nuovo strumento urbanistico a sostituzione del Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale, con lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Esso si articola con i seguenti documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Nel PGT gli immobili oggetto di valutazione ricadono in ambito TUC – R2 (Tessuto Urbano Consolidato residenziale di Trasformazione) disciplinato dagli articoli 31,32,33, del Piano delle Regole che *“Rappresenta lo strumento per il controllo della qualità urbana e territoriale e disciplina, avendo carattere conformativo della proprietà, gli interventi all'interno della città consolidata, definendo le norme per la città esistente e per la sua trasformazione”*.

Estratto Piano delle Regole Foglio 24 – Ambito TUC-R2



PIANO DELLE REGOLE



Tessuto storico



Tessuto Urbano Consolidato



7.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale con annesso magazzino al piano interrato al quale si accede direttamente mediante scala interna. Il piano interrato è accessibile sia dalla Via Carcano che dalla Via Merini tramite rampa carraia e portone di accesso atto al carico e scarico.

La porzione immobiliare, situata ad angolo tra la via Carcano e la Via Tonale, è composta da un ampio open-space molto luminoso con grandi vetrine verso l'esterno oltre ai servizi igienici e un locale ripostiglio. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare, è stato realizzato negli anni 60 e presenta struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., e solai in laterocemento.

Nel negozio al piano terra è visibile una vistosa macchia verificatasi a seguito di una vecchia infiltrazione ormai risolta, durante lavori effettuati sul terrazzo sovrastante.

I pavimenti sono in battuto di cemento con finitura in resina mentre le pareti sono finite a civile.

Serramenti esterni in alluminio con specchiature vetrate, impianti elettrico, idrico sanitario completi.

E' dotato di riscaldamento centralizzato oltre che di impianto autonomo di raffrescamento collegato mediante tubazioni interne a soffitto che regolano anche i ricambi di aria.

L'acqua calda sanitaria centralizzata viene prodotta dalla centrale termica del condominio.

Nel complesso lo stato di conservazione è discreto con un'ottima commerciabilità

7.3.1 Eventuali comproprietari: Nessuno

7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale considerata è quella lorda virtuale, ossia:

- lorda perché si considera anche la superficie di base dei muri esterni ed interni;
- virtuale perché alla superficie lorda abitabile del piano terra viene sommata anche quella della cantina – archivio al piano interrato nonché quella dell'archivio soppalcato al piano primo, adeguatamente ridotta caso per caso, onde raggiuagliarla a quella del piano terra e primo.

In particolare il coefficiente di ragguaglio applicato è dello 0,50 per il magazzino al piano interrato.

Sulla base di tale criterio, del rilievo a campione e delle planimetrie catastali è stata calcolata la superficie equivalente come segue:

7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE

Uffici - sub. 88	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. Equivalente
	mq	%	mq
Piano Terra	538,00	1,00	538,00
Magazzino	756,00	0,50	378,00
		totale	916,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 003

8.1 Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il sottoscritto applica il metodo sintetico-comparativo (€ tot./ mq.) sulla scorta delle quotazioni correnti per immobili simili e

delle effettive possibilità di realizzo. Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene peritato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della discreta accessibilità sia con i mezzi privati e sia con i mezzi pubblici, della destinazione dei locali e della situazione urbanistico edilizio, **tenuto conto** delle fonti di informazioni di cui al punto seguente, lo scrivente perito ha potuto rilevare valori di zona, per immobili a destinazione commerciale/uffici, oscillanti tra €1.300.00,00/mq e €1.700,00/mq pervenendo così al valore medio di **€1.500,00/mq** che verrà assunto come base di calcolo per la valutazione del bene.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) a cura dell'Agenzia Entrate - 2° semestre 2017, Servizi Immobiliari per l'edilizia (TeMA); Camera di Commercio di Varese (rilevazione prezzi degli immobili - settembre 2017);
- Annunci immobiliari delle agenzie locali e di quelli pubblicati sulla piattaforma Web Immobiliare. it;

8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI

Negozi sub. 88	Sup. Equivalente/mq	valore unitario/mq.	Valore Complessivo
Piano terra°/S1	916,00	€1.500,00	€ 1.374.000,00
			€ 1.374.000,00
Valore complessivo intero lotto			€ 1.374.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.374.000,00
8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. (min. 15%)			€ 206.100,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale compreso euro 1.000,00 di sanzione e diritti di segreteria:			€ -
Costi per cancellazione formalità			
A dedurre adeguamenti/decurtazioni		totale	€ 206.100,00
Valore			€ 1.167.900,00
Valore in cifra tonda			€ 1.168.000,00
N.B.			
Il valore del "Lotto" è da intendersi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto: Libero			
8.5 PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 003			€ 1.168.000,00

LOTTO: 00 4**BENI IN VIA MERINI 5 – PIANO TERRA-S1****2. Identificazione dei Beni oggetto della vendita**

Il lotto è costituito da una unità immobiliare ad uso commerciale posta piano terra con annesso magazzino al piano interrato dell'immobile sito in via Merini, 5 - Varese.

1.1 Identificazione Catastale dei Beni**Identificativo corpo: A**

Immobile ad uso commerciale in via Merini, 5 - Piani terra -S1

Quota e tipologia del diritto: 1/1 Fim Project Srl – Piena Proprietà

Nel N.C.E.U. di Varese Sez. VA, i beni risultano censiti come segue:

- Foglio 12 particella 5502 sub. 89. Cat. D/8 – Piano Terra – S1 R.C. €15.990,00

1.4 Confini a partire da nord e proseguendo in senso orario:

- del negozio al piano terra: rampa carrabile comune, via Merini, altre Unità immobiliari per due lati;
- del magazzino al piano S1: altra unità immobiliare; terrapieno su via Nerini; altre unità immobiliari per due lati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lo stato dei luoghi presenta difformità distributive, soprattutto al piano interrato, rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in zona semicentrale di Varese in prossimità della stazione ferroviaria da cui dista circa 500 metri ove sorgono immobili di tipo medio-signorili a destinazione residenziale, con buona presenza di terziario, di attività commerciali e di uffici pubblici. Gli immobili sono posti, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona caratterizzata da una densità abitativa medio-alta, da un traffico intenso, da difficoltà di parcheggio e da un medio inquinamento acustico. Il contesto urbano è a destinazione mista mentre il tessuto sociale della zona è di tipo medio.

2.1 Trasporti

La zona si colloca a circa 500 metri dalla stazione ferroviaria di Varese; accessibilità discreta anche con mezzi privati.

2.2 Viabilità

Il complesso delle vie che formano la rete stradale urbana nella zona in esame è di medio livello.

2.3 Caratteristiche salienti della zona

- Caratteristiche zona: semicentrale
- Area urbanistica: residenziale a traffico intenso con parcheggi scarsi.
- Servizi presenti: zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Negozi, banche, scuole, centro commerciale nel raggio di circa 400-500 metri
- Caratteristiche zone limitrofe: miste
- Importanti centri limitrofi: nessuno

- Attrazioni paesaggistiche: lago di Varese a circa 10-12 Km
- Attrazioni storiche: palazzo e giardini estensi a circa 2 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Libero, nella piena disponibilità del fallimento

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: non vi sono, allo stato attuale, per quanto a conoscenza del sottoscritto, domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle elencate nella relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Alfonso Colombo, (Allegato AU.01) la cui cancellazione rimangono a carico del fallimento.

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.4 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non paiono esistere sui cespiti in esame servitù tali da limitare o pregiudicare il valore del bene.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 **Iscrizioni:** relazione ventennale notaio Alfonso Colombo (allegato AU.01).

a) Ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 28 settembre 2009 ai nn. 1 7141/3893, a favore del Credito Bergamasco, gravante sulle unità in oggetto (subb. 88, 89 e 90) e su altre unità immobiliari estranee alla presente relazione, a garanzia di un finanziamento ad erogazioni differite di euro 5.200.000, 00 da rimborsare in anni 8 (ipoteca iscritta per euro 10.400.000, 00). Detta ipoteca è stata annotata:

- in data 17 novembre 2011 al n. 3311 part., di proroga del periodo di ammortamento; la scadenza del rimborso è stata convenuta al 30 settembre 2019 e la somma erogata è stata di euro 4.500.000, 00);

- in data 3 aprile 2013 al n. 770 part., di quietanza e conferma; la mutuataria ha rinunciato ad ulteriori erogazioni oltre alla suddetta somma di euro 4.500.000,00;

b) Ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 21 settembre 2012 ai nn. 15356/2284, a favore della banca Intesa Sanpaolo, gravante sulle unità in oggetto e su altre unità immobiliari estranee alla presente relazione, a garanzia di una apertura di credito di euro 10.000.000,00 da rimborsare in anni 5 (ipoteca iscritta per euro 20.000.000,00).

Si precisa che, con atto in data 15 aprile 2016 n. 18435/13207 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano, annotato a margine di detta ipoteca in data 5 maggio 2016 al n. 1067 part., a seguito di precedenti svincoli ipotecari concernenti unità estranee alla presente relazione, l'importo massimo disponibile di detta apertura di credito è stato ridotto ad euro 7. 828. 480, 00;

4.2.2 **Pignoramenti:** Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 2 febbraio 2018 ai nn. 1778/1280;

4.2.3.1 Sequestro Conservativo: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono sequestri in atto;

4.2.3.2 cessione di pigioni trascritta presso l'Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 12 agosto 2013 ai nn. 12617/8890, a favore del Credito Bergamasco.

4.2.4 Aggiornamento della Documentazione Ipotecaria in Atti: nessuna

4.2.7 Misure Penali: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono misure penali in atto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione del condominio: €**138.000,00**
- Millesimi di proprietà: **75,790**
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
- Attestazione Prestazione Energetica:
- La Regione Lombardia con direttiva in data 8 marzo 2017 n. 2456 **esclude**, dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'APE, *.....i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;*
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lg. 42/2004: Nessuno
- Avvertenze ulteriori: Nessuna
- Stato di possesso: libero, nella disponibilità del fallimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali Proprietari

I beni di cui al LOTTO n. **004** come sopra descritti sono pervenuti alla società "FIM PROJECT S.R.L.", a seguito di scissione parziale dalla società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S. P.A." in forma abbreviata "FIM S.P.A." (con sede in Varese, codice fiscale 02720240122) con atto in data 28 dicembre 2015 n. 18034/12911 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano (registrato a Milano 2 in data 28 dicembre 2015 al n. 61428 e trascritto a Varese in data 26 gennaio 2016 ai nn. 874/579).

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio: (Allegato AU.01- Relazione del Notaio Alfonso Colombo)

Alla suddetta società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S.P.A." in forma abbreviata FIM S.P.A., le unità immobiliari sopra descritte erano pervenute, con la precedente forma sociale di S.r.l., a seguito di scissione parziale dalla società "Evelyn S.r.l. in liquidazione" (con sede in Varese, codice fiscale 04662510157), stipulata in data 2 maggio 2002 n. 6074/3695 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano, trascritta a Varese in data 9 maggio 2002 ai nn. 8777/5951 e successiva rettifica trascritta a Varese in data 11 novembre 2002 ai nn. 22751/15720; alla suddetta società Evelyn S.r.l. quanto in oggetto era pervenuto con atto di acquisto stipulato in data 20 febbraio 1990 n. 6 3703/3099 di repertorio notaio Riccardo Ivaldi di Gavirate, trascritto a Varese in data 14 marzo 1991 ai nn. 4038/3025.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 ELENCO PRATICHE:

- DIA (Denuncia di Inizio attività) in data 06/05/2003 PG 19387 int. 395 e successive varianti, per ristrutturazione e frazionamento dell'originario sub. 2;
- Richiesta di Agibilità in data 15 ottobre 2005 PG. 172/2005;
- Richiesta di assegnazione n. civici in data 17 ottobre 2005 PG 33666 int. 395;

7.1.1 Conformità edilizia

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di cui al lotto 004 è precedente al 1967 e successivamente sono state realizzate delle opere interne di frazionamento che hanno determinato l'attuale porzione immobiliare in forza di pratiche edilizie di cui al punto precedente.

Dal riscontro in loco l'immobile presenta lievi difformità distributive, soprattutto al piano interrato.

Note sulla conformità Edilizia

Per tali difformità, visto la tipologia delle opere, l'aggiudicatario, potrà, ai sensi dell'art. 46 comma 5 e 5 bis del D.P.R. 380/2001 (Testo unico edilizia) presentare una domanda di autorizzazione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, pagando una sanzione **di €1.000,00** oltre ai diritti di segreteria e alle spese tecniche di progettazione.

Conformità Catastale

Dal riscontro in loco l'immobile presenta difformità distributive, rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Per l'aggiornamento catastale, l'aggiudicatario dovrà avvalersi di un tecnico il cui costo è di circa 600,00 euro compreso diritti

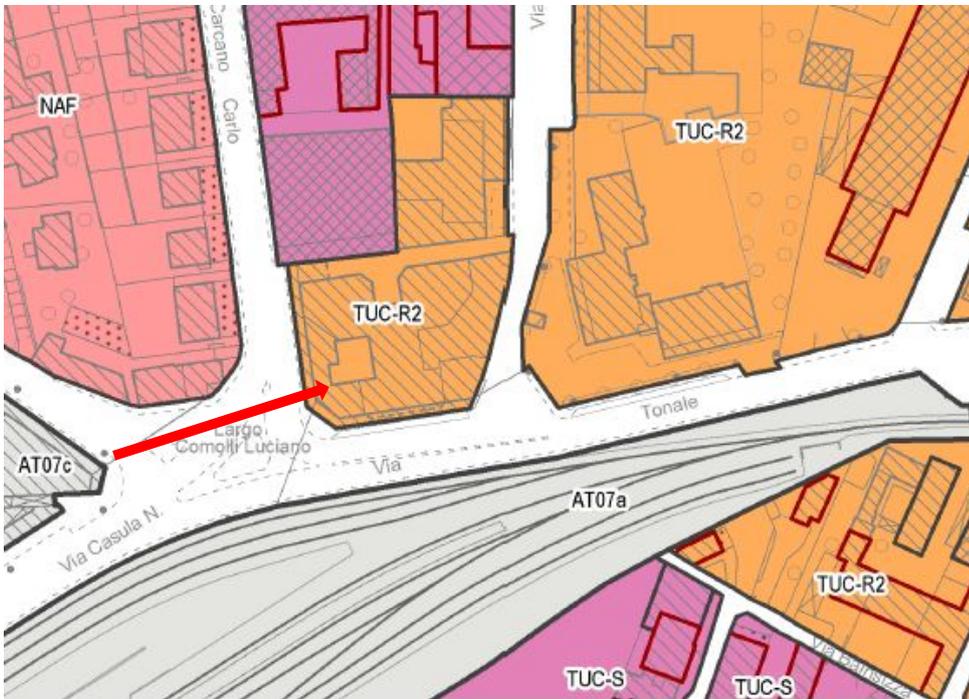
7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Varese, con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 12.06.2014, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT), che è il un nuovo strumento urbanistico a sostituzione del Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale, con lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Esso si articola con i seguenti documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Nel PGT gli immobili oggetto di valutazione ricadono in ambito TUC – R2 (Tessuto Urbano Consolidato residenziale di Trasformazione) disciplinato dagli articoli 31,32,33, del Piano delle Regole che *“Rappresenta lo strumento per il controllo della qualità urbana e territoriale e disciplina, avendo carattere conformativo della proprietà, gli interventi all'interno della città consolidata, definendo le norme per la città esistente e per la sua trasformazione”*.

Estratto Piano delle Regole Foglio 24 – Ambito TUC-R2



PIANO DELLE REGOLE



Tessuto storico



Tessuto Urbano Consolidato



7.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale con annesso magazzino al piano interrato al quale si accede direttamente mediante scala interna.

La porzione immobiliare è composta da n. 10 locali, con poca illuminazione diretta, oltre a due servizi igienico sanitari con annesso magazzino al piano interrato accessibile anche con apposito ascensore/montacarichi. Si precisa che la distribuzione planimetrica dei locali è più confacente ad una destinazione ad uso uffici che a quella commerciale. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare, è stato realizzato negli anni 60 e presenta struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., e solai in laterocemento. I pavimenti in laminato, pareti interne tinteggiate e porte in legno. Serramenti esterni in alluminio con specchiature vetrate. Dotata di impianti elettrico, idrico sanitario, di raffrescamento e riscaldamento autonomo

Nel complesso lo stato di conservazione è discreto con media commerciabilità.

7.3.1 Eventuali comproprietari: Nessuno

7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale considerata è quella lorda virtuale, ossia:

- lorda perché si considera anche la superficie di base dei muri esterni ed interni;
- virtuale perché alla superficie lorda abitabile del piano terra viene sommata anche quella della cantina – archivio al piano interrato nonché quella dell'archivio soppalcato al piano primo, adeguatamente ridotta caso per caso, onde ragguagliarla a quella del piano terra e primo.

In particolare il coefficiente di ragguaglio applicato è dello 0,40 per il magazzino al piano interrato.

Sulla base di tale criterio, del rilievo a campione e delle planimetrie catastali è stata calcolata la superficie equivalente come segue:

7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE

Uffici - sub. 89	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. Equivalente
	mq	%	mq
Piano Terra	465,00	1,00	465,00
Magazzino	112,00	0,40	44,80
		totale	509,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 004

8.1 Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il sottoscritto applica il metodo sintetico-comparativo (€ tot./ mq.) sulla scorta delle quotazioni correnti per immobili simili e delle effettive possibilità di realizzo. Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene peritato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della discreta accessibilità sia con i mezzi privati e sia con i mezzi pubblici, della destinazione dei locali e della situazione urbanistico edilizio, **tenuto conto** delle fonti di informazioni di cui al punto seguente, lo scrivente perito ha potuto

rilevare valori di zona, per immobili a destinazione commerciale-uffici, oscillanti tra €1.300,00/mq e €1.700,00/mq.

Lo scrivente perito in considerazione della poca illuminazione dei locali ritiene congrua l'applicazione del valore minimo di €1.300,00/mq. come base di calcolo per la valutazione del bene.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) a cura dell'Agenzia Entrate - 2° semestre 2017, Servizi Immobiliari per l'edilizia (TeMA); Camera di Commercio di Varese (rilevazione prezzi degli immobili - settembre 2017);
- Annunci immobiliari delle agenzie locali e di quelli pubblicati sulla piattaforma Web Immobiliare. it;

8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI

Negozi sub. 89	Sup. Equivalente/mq	valore unitario/mq.	Valore Complessivo
Piano terra°/S1	509,80	€1.300,00	€ 662.740,00
			€ 662.740,00
Valore complessivo intero lotto			€ 662.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 662.740,00
8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. (min. 15%)			€ 99.411,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale compreso euro 1.000,00 di sanzione e diritti di segreteria:			€ 5.000,00
Costi per cancellazione formalità			
A dedurre adeguamenti/decurtazioni		totale	€ 104.411,00
Valore			€ 558.329,00
Valore in cifra tonda			€ 558.000,00
N.B.			
Il valore del "Lotto" è da intendersi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto: Libero			
8.5 PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 004			€ 558.000,00

LOTTO: 00 5**BENI IN VIA TONALE 1 – PIANO TERRA****3. Identificazione dei Beni oggetto della vendita**

Il lotto è costituito da una unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra dell'immobile sito in via Tonale 1 (angolo via Merini) - Varese.

1.1 Identificazione Catastale dei Beni**Identificativo corpo: A**

Immobile ad uso commerciale in via Tonale 1 - Piani terra

Quota e tipologia del diritto: 1/1 Fim Project Srl – Piena Proprietà

Nel N.C.E.U. di Varese Sez. VA, i beni risultano censiti come segue:

- Foglio 12 particella 5502 sub. 90 Cat. D/8 – Piano Terra R.C. €10.860,00

1.5 Confini a partire da nord e proseguendo in senso orario:

- del negozio al piano terra: altre Unità immobiliari; via Merini; portico di passaggio comune e via Tonale; altra unità immobiliare.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lo stato dei luoghi presenta una diversa distribuzione degli spazi rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in zona semicentrale di Varese in prossimità della stazione ferroviaria da cui dista circa 500 metri ove sorgono immobili di tipo medio-signorili a destinazione residenziale, con buona presenza di terziario, di attività commerciali e di uffici pubblici. Gli immobili sono posti, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona caratterizzata da una densità abitativa medio-alta, da un traffico intenso, da difficoltà di parcheggio e da un medio inquinamento acustico. Il contesto urbano è a destinazione mista mentre il tessuto sociale della zona è di tipo medio.

2.1 Trasporti

La zona si colloca a circa 500 metri dalla stazione ferroviaria di Varese; accessibilità discreta anche con mezzi privati.

2.2 Viabilità

Il complesso delle vie che formano la rete stradale urbana nella zona in esame è di medio livello.

2.3 Caratteristiche salienti della zona

- Caratteristiche zona: semicentrale
- Area urbanistica: residenziale a traffico intenso con parcheggi scarsi.
- Servizi presenti: zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Negozi, banche, scuole, centro commerciale nel raggio di circa 400-500 metri
- Caratteristiche zone limitrofe: miste
- Importanti centri limitrofi: nessuno
- Attrazioni paesaggistiche: lago di Varese a circa 10-12 Km

- Attrazioni storiche: palazzo e giardini estensi a circa 2 Km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato alla Società Agos Spa in forza di regolare contratto di locazione del 9 marzo 2007, registrato a Varese in data 16 Marzo 2007 al n. 1953 Serie 3 e successivo atto di modifica del 04/11/2015 registrato a Varese il 19/11/2015 al n. 2087 serie 3 (allegato AL5.04)

La data di scadenza prevista è il giorno 31/03/2019 mentre il canone di locazione è di **€55.000,00** al netto dell'IVA.

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: non vi sono, allo stato attuale, per quanto a conoscenza del sottoscritto, domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle elencate nella relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Alfonso Colombo, (Allegato AU.01) la cui cancellazione rimangono a carico del fallimento.

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.4 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non paiono esistere sui cespiti in esame servitù tali da limitare o pregiudicare il valore del bene.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 **Iscrizioni:** relazione ventennale notaio Alfonso Colombo (allegato AU.01)

a) Ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 28 settembre 2009 ai nn. 1 7141/3893, a favore del Credito Bergamasco, gravante sulle unità in oggetto (subb. 88, 89 e 90) e su altre unità immobiliari estranee alla presente relazione, a garanzia di un finanziamento ad erogazioni differite di euro 5.200.000, 00 da rimborsare in anni 8 (ipoteca iscritta per euro 10.400.000, 00). Detta ipoteca è stata annotata:

- in data 17 novembre 2011 al n. 3311 part., di proroga del periodo di ammortamento; la scadenza del rimborso è stata convenuta al 30 settembre 2019 e la somma erogata è stata di euro 4.500.000, 00);

- in data 3 aprile 2013 al n. 770 part., di quietanza e conferma; la mutuataria ha rinunciato ad ulteriori erogazioni oltre alla suddetta somma di euro 4.500.000,00;

b) Ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 21 settembre 2012 ai nn. 15356/2284, a favore della banca Intesa Sanpaolo, gravante sulle unità in oggetto e su altre unità immobiliari estranee alla presente relazione, a garanzia di una apertura di credito di euro 10.000.000,00 da rimborsare in anni 5 (ipoteca iscritta per euro 20.000.000,00).

Si precisa che, con atto in data 15 aprile 2016 n. 18435/13207 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano, annotato a margine di detta ipoteca in data 5 maggio 2016 al n. 1067 part., a seguito di precedenti svincoli ipotecari concernenti unità estranee alla presente relazione, l'importo massimo disponibile di detta apertura di credito è stato ridotto ad euro 7. 828. 480, 00;

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 2 febbraio 2018 ai nn. 1778/1280;

4.2.3.1 Sequestro Conservativo: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono sequestri in atto;

4.2.3.2 cessione di pigioni trascritta presso l'Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 12 agosto 2013 ai nn. 12617/8890, a favore del Credito Bergamasco.

4.2.4 Aggiornamento della Documentazione Ipotecaria in Atti: nessuna

4.2.8 Misure Penali: per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono misure penali in atto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione del condominio: **€138.000,00**
- Millesimi di proprietà: **56,504**
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
- Attestazione Prestazione Energetica:
- La Regione Lombardia con direttiva in data 8 marzo 2017 n. 2456 **esclude**, dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'APE, *.....i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;*
- Vincoli di prelazione dello Stato ex d.lgs. 42/2004: Nessuno
- Avvertenze ulteriori: Nessuna
- Stato di possesso: Occupato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali Proprietari

I beni di cui al LOTTO n. **005** come sopra descritti sono pervenuti alla società "FIM PROJECT S.R.L.", a seguito di scissione parziale dalla società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S. P.A." in forma abbreviata "FIM S.P.A." (con sede in Varese, codice fiscale 02720240122) con atto in data 28 dicembre 2015 n. 18034/12911 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano (registrato a Milano 2 in data 28 dicembre 2015 al n. 61428 e trascritto a Varese in data 26 gennaio 2016 ai nn. 874/579).

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio: (Allegato AU.01- Relazione del Notaio Alfonso Colombo)

Alla suddetta società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI S.P.A." in forma abbreviata FIM S.P.A., le unità immobiliari sopra descritte erano pervenute, con la precedente forma sociale di S.r.l., a seguito di scissione parziale dalla società "Evelyn S.r.l. in liquidazione" (con sede in Varese, codice fiscale 04662510157), stipulata in data 2 maggio 2002 n. 6074/3695 di repertorio notaio Marco Traspadini di Milano, trascritta a Varese in data 9 maggio 2002 ai nn. 8777/5951 e successiva rettifica trascritta a Varese in data 11 novembre 2002 ai nn. 22751/15720; alla suddetta società Evelyn S.r.l. quanto in oggetto era pervenuto con atto di acquisto stipulato in data 20 febbraio 1990 n. 6 3703/3099 di repertorio notaio Riccardo Ivaldi di Gavirate, trascritto a Varese in data 14 marzo 1991 ai nn. 4038/3025.

7. PRATICHE EDILIZIE

8.4 ELENCO PRATICHE:

- DIA (Denuncia di Inizio attività) in data 06/05/2003 PG 19387 int. 395 e successive varianti, per ristrutturazione e frazionamento dell'originario sub. 2.
- Richiesta di Agibilità in data 15 ottobre 2005 PG. 172/2005.
- Richiesta di assegnazione n. civici in data 17 ottobre 2005 PG 33666 int. 395

Successivamente, la conduttrice "Agos Spa" ha effettuato opere di manutenzione straordinaria finalizzata ad una diversa distribuzione degli spazi interni in forza di DIA (denuncia di Inizio Attività) PGN 22914/2007 int. 327 e successiva Variante n.1 del 19/09/2007 (allegato AL5.05).

7.1.1 Conformità edilizia

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di cui al lotto 005 è precedente al 1967 e successivamente sono state realizzate delle opere interne di frazionamento che hanno determinato l'attuale porzione immobiliare in forza di pratiche edilizie di cui al punto precedente.

Conformità Catastale

Dal riscontro in loco l'immobile presenta difformità distributive rispetto all'ultima scheda catastale in atti al NCEU. Più precisamente le modifiche planimetriche effettuate dalla conduttrice "Agos Spa" non sono state aggiornate con una denuncia di variazione catastale.

Si fa presente, tuttavia, che l'art. 12 del contratto di locazione (AL5.04) prevede, al rilascio dell'immobile, il ripristino dello stato dei luoghi salvo diversa richiesta della locatrice, senza *"dover pagare alcunché al conduttore"*.

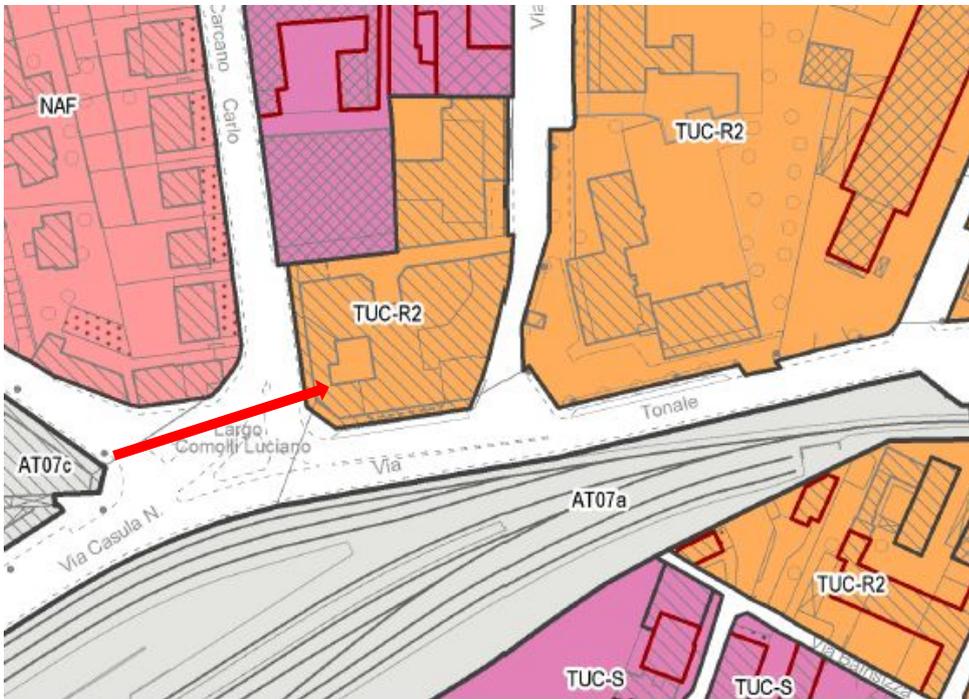
7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Varese, con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 12.06.2014, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT), che è un nuovo strumento urbanistico a sostituzione del Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale, con lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

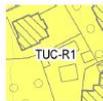
Esso si articola con i seguenti documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Nel PGT gli immobili oggetto di valutazione ricadono in ambito TUC – R2 (Tessuto Urbano Consolidato residenziale di Trasformazione) disciplinato dagli articoli 31,32,33, del Piano delle Regole che *"Rappresenta lo strumento per il controllo della qualità urbana e territoriale e disciplina, avendo carattere conformativo della proprietà, gli interventi all'interno della città consolidata, definendo le norme per la città esistente e per la sua trasformazione"*.

Estratto Piano delle Regole Foglio 24 – Ambito TUC-R2



PIANO DELLE REGOLE

 <p>Confine Comunale</p>	<p>Tessuto storico</p>  <p>NAF Nuclei di Antica Formazione</p>	<p>Tessuto Urbano Consolidato</p>  <p>TUC-R1 Tessuto Urbano Consolidato residenziale di completamento</p>  <p>TUC-R2 Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione</p>  <p>AES Ambiti Edificati Sparso</p>
---	--	--

7.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale costituita dal solo piano terra del fabbricato in via Tonale 1 ad angolo con via Merini.

La porzione immobiliare è composta da più locali, di cui una parte non è dotata di aerilluminazione diretta.

Si precisa che la distribuzione planimetrica dei locali è stata realizzata direttamente dalla soc. Agos Srl più confacente ad una destinazione ad uso uffici che a quella commerciale.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare, è stato realizzato negli anni 60 e presenta struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., e solai in laterocemento. I pavimenti in laminato, pareti interne tinteggiate e porte in legno. Serramenti esterni in alluminio con specchiature vetrate. Dotata di impianti elettrico, idrico sanitario, di raffrescamento e riscaldamento autonomo.

Nel complesso lo stato di conservazione è discreto ed è dotata di una buona visibilità con una commerciabilità altrettanto buona.

7.3.1 Eventuali comproprietari: Nessuno

7.4 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale considerata è quella lorda virtuale, ossia:

- lorda perché si considera anche la superficie di base dei muri esterni ed interni;
- virtuale perché alla superficie lorda abitabile del piano terra viene sommata anche quella della cantina – archivio al piano interrato nonché quella dell'archivio soppalcato al piano primo, adeguatamente ridotta caso per caso, onde ragguagliarla a quella del piano terra e primo.

In particolare il coefficiente di ragguaglio applicato è dello 0,40 per il magazzino al piano interrato.

Sulla base di tale criterio, del rilievo a campione e delle planimetrie catastali è stata calcolata la superficie equivalente come segue:

7.5 CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE E/O COMMERCIALE

Uffici - sub. 89	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. Equivalente
	mq	%	mq
Piano Terra	366,00	1,00	366,00
		totale	366,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 005

8.1 Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il sottoscritto applica il metodo sintetico-comparativo (€ tot. / mq.) sulla scorta delle quotazioni correnti per immobili simili e delle effettive possibilità di realizzo. Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene peritato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della discreta accessibilità sia con i mezzi privati e sia con i mezzi pubblici, della destinazione dei locali e della situazione urbanistico edilizio, **tenuto conto** delle fonti di informazioni di cui al punto seguente, lo scrivente perito ha potuto

rilevare valori di zona, per immobili a destinazione commerciale/uffici, oscillanti tra €1.300.00,00/mq e €1.700,00/mq pervenendo così al valore medio di **€1.500,00/mq** che verrà assunto come base di calcolo per la valutazione del bene.

Per quanto riguarda invece lo stato di affittanza, visto la scadenza ravvicinata (marzo 2019) e il buon reddito annuo che l'immobile produce (€55.000,00), si ritiene di non applicare nessun deprezzamento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) a cura dell'Agenzia Entrate - 2° semestre 2017, Servizi Immobiliari per l'edilizia (TeMA); Camera di Commercio di Varese (rilevazione prezzi degli immobili - settembre 2017);
- Annunci immobiliari delle agenzie locali e di quelli pubblicati sulla piattaforma Web Immobiliare. it;

8.3 VALUTAZIONE IMMOBILI

Negozi sub. 90	Sup. Equivalente/mq	valore unitario/mq.	Valore Complessivo
Piano terra°/S1	366,00	€1.500,00	€ 549.000,00
Valore complessivo intero lotto			€ 549.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 549.000,00
8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. (min. 15%)			€ 82.350,00
Riduzione per stato di fittanza: nessuna riduzione (punto 8.1)			€ -
spese tecniche di regolarizzazione catastale compreso diritti			€ 1.000,00
Costi per cancellazione formalità			€ -
A dedurre adeguamenti/decurtazioni			€ 83.350,00
Valore			€ 465.650,00
Valore in cifra tonda			€ 466.000,00
N.B.			
Il valore del "Lotto" è da intendersi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto: Occupato			
8.5 PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 005			€ 466.000,00

Milano,

Allegati: (AR.00) Riassunto allegati

