
TRIBUNALE DI MILANO
CIVILE

Fallimento F.I.M. S.P.A.

R.G. n. 333/2017

ELABORATO PERITALE

- LOTTO 23 -

Giudice Delegato Dott. IRENE LUPO

Curatori

Avv. BARBARA ROVATI

con studio in Milano, Via Maria Teresa n. 7

Dott. FABIO PETTINATO

con studio in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2

Dott.ssa PAOLA FERRARIS

con studio in Milano, Via Sant'Eusebio n. 24

*Tecnico incaricato: Geom. Massimo Premazzi
iscritto all'Albo di Geometri della provincia di Varese al N. 2591
iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 976
C.F. PRMMSM69T17L3190- P. Iva 02101200125*

*con studio in Tradate (Varese) via Oslavia, 2
telefono: 0331840500
e-mail: mp.progetti@premazzi.it
pec: massimo.premazzi@geopec.it*

- LOTTO 23 -
subalterno 526

**IMMOBILE IN CASCIAGO (VA) -
Via Ammiraglio Francesco Caracciolo n. 102
POSTO AUTO SCOPERTO**

Il lotto analizzato in questo elaborato peritale, oggetto del Fallimento delle Società F.I.M. S.P.A. e F.I.M. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, numero di riferimento 333/2017, è costituito da un posto auto al piano strada (di cui al mapp. 133 sub. 526 – qui identificato con la lettera “A”).

Il presente elaborato peritale oltre ad analizzare puntualmente le caratteristiche dell’unità sopra citata individua anche quanto si ritiene necessario evidenziare relativamente al complesso edilizio di cui fa parte.

1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile sito nel Comune di Casciago (VA), Via Ammiraglio Francesco Caracciolo n. 102:

- “A” piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso posto auto scoperto in area condominiale recintata, al piano strada, catastalmente censito al CF del Comune di Casciago, alla sezione urbana CA, foglio 4, particella 133, subalterno 526, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14, rendita € 18,08, piano T e risulta intestata a: F.I.M. S.P.A. con sede in Milano (c.f. 02720240122).

In particolare l’accesso al posto auto oggetto di perizia avviene da area condominiale, raggiungibile tramite un accesso carraio ed uno pedonale dalla Via Ammiraglio Francesco Caracciolo.

Coerenze.

Posto auto: a Nord area a verde condominiale (sub. 512), ad Est altro posto auto (sub. 525), a Sud area di manovra condominiale (sub. 512) e ad Ovest area a verde condominiale (sub. 512).

Quote millesimi di parti comuni.

Anche se il complesso in cui è sito il posto auto è costituito in condominio, l’Amministratore condominiale Dott. Marco Martignoni ha dichiarato che all’unità oggetto della presente perizia non sono assegnate quote di millesimi condominiali.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche edificio: - La struttura edilizia nella quale è inserito il bene pignorato è composta da una piccola palazzina di sole 6 unità residenziali ristrutturata completamente una ventina di anni fa, disposta su quattro livelli fuori terra ed uno interrato. Le parti comuni sono costituite dagli accessi carraio e pedonale, dalle aree di manovra a servizio dei parcheggi e dei box, dal parco pertinenziale, dai camminamenti e dal vano scala.
- Caratteristiche Zona: - Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale residenziale, a circa 500 metri dal piccolo centro di Casciago e non lontano dal Comune di Varese, del quale sfrutta tutti i servizi.
- Urbanizzazioni: - Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; le principali attività commerciali nelle vicinanze sono orientate alla piccola, media distribuzione, ma non mancano neanche i centri commerciali.
- Caratteristiche zone limitrofe: - Casciago è ubicata nella fascia Prealpina della Lombardia a poca distanza dal confine con la Svizzera: i maggiori centri limitrofi sono Varese (a Km 4), Lugano (a Km 40) e Milano (a Km 50). Sono presenti alcune attrazioni turistiche come il Lago di Varese e il Sacro Monte;
- Collegamenti viari e ferroviari: - Il Comune di Casciago è raggiungibile in automobile percorrendo l’autostrada A8 (Milano/Varese), uscita Varese a circa 7 Km o utilizzando la linea ferroviaria locale gestita da Trenord, con stazione a Casciago – Morosolo. Più servite le Stazioni Ferroviarie di Varese, raggiungibili con autobus a servizio cittadino, la cui fermata è posizionata a circa m 200 dal bene periziato.

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (24 luglio 2018) l'immobile "A" (posto auto) era libero.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito si riportano tutti i vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili intestati alle soc. F.I.M. S.P.A. con sede in Milano (c.f. 02720240122) e F.I.M. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Milano (c.f. 02720240122), come da Relazione Notarile Ipotecaria Ventennale redatta in data 28/06/2018 dal notaio Dott. Germano Zinni.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* da una puntuale verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casciago, analizzando le pratiche urbanistiche ed edilizie disponibili relative all'intervento di Via Ammiraglio Francesco Caracciolo presentate a nome F.I.M. S.P.A. o dalle precedenti società intestatarie del complesso immobiliare (FERRO CEMENTO ARMATO S.R.L.), si è riscontrato quanto segue:

- In data 23/02/1996 è stata rilasciata C.E. n. 10/96 per ristrutturazione totale di edificio residenziale.
- In data 16/06/1998 è stata rilasciata C.E. n. 7/98 in variante alla C.E. 10/96 per ristrutturazione della villa facente parte del complesso immobiliare.

Dal punto di vista urbanistico, **verificata la rispondenza del posto auto con le pratiche edilizie depositate in Comune si conferma la conformità urbanistica.**

- 4.3.2. *Conformità catastale:* dal punto di vista catastale **il posto auto risponde pienamente al disegno planimetrico rappresentato nella scheda catastale.**

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali.

Esente (unità priva di millesimi condominiali).

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Con Atto in data 6 ottobre 1998 n. 31005 di rep. notaio Ferdinando Cutino, trascritto a Varese in data 22 dicembre 1998 ai numeri 17597/11200, la "CORALLO s.r.l." con sede in Varese, codice fiscale 01624800122, ha cambiato denominazione sociale in quella di "FERRO CEMENTO ARMATO s.r.l." con sede in Varese, stesso codice fiscale.
- Con Atto in data 27 dicembre 2010 n. 13933/9813 di rep. notaio Marco Traspadini, trascritto a Varese in data 28 febbraio 2011 ai numeri 3500/1938, la proprietà degli immobili passa da "FERRO CEMENTO ARMATO s.r.l." con sede in Varese, codice fiscale 01624800122, alla "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI s.p.a." con sede in Varese, codice fiscale 02720240122.

7. DESCRIZIONE ANALITICA, STATO DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI VENDIBILI:

Descrizione analitica

Trattasi di unità immobiliare al piano terreno, a quota maggiore rispetto al livello della strada, a destinazione posto auto, inserita in un contesto condominiale ante 1967 e ristrutturato completamente una ventina di anni fa sito nel Comune di Casciago (VA) in Via Ammiraglio Francesco Caracciolo n. 102.

La pavimentazione è in ghiaia e le divisioni tra i singoli posti auto e l'area di manovra non sono segnalate mentre l'intero parcheggio è delimitato da un cordolo di pietre che separa l'area dal verde. Anche lo spazio di manovra e la strada di accesso sono pavimentate con ghiaia.

Stato dell'unità immobiliare

L'unità ad uso posto auto appare in buono stato di conservazione.

Superfici vendibili

Per la superficie di vendita si è adottata la Superficie Catastale che corrisponde alla superficie lorda rilevata.

Superfici catastali

Tipologia	Unità di misura	Superficie
Posto auto	mq.	14,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Tenendo in considerazione l'esatta ubicazione del bene e il contesto in cui è inserito, lo scrivente ritiene di poter procedere alla stima per confronto con valori di mercato noti di beni simili.

Si è pertanto adottato, quale parametro di stima per le superfici ad uso posto auto, il valore medio di superficie commerciale della zona, di immobili dello stesso tipo, di caratteristiche simili e del medesimo stato di conservazione, analizzando anche la disponibilità di parcheggi nella Via ed applicando dei coefficienti correttivi in base al posizionamento.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Varese, Ufficio Tecnico Comune di Casciago, Liberi professionisti del mercato immobiliare locale, Portali Internet, Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" anno 2018.

8.3. Valutazione

A. Unità immobiliare ad uso posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

A fronte di una valutazione media della zona pari ad €/mq 500,00 si ritiene corretto assegnare a questo posto auto un valore ridotto ad €/mq 350,00 a causa della limitata disponibilità di potenziali acquirenti che si possono indicare nei soli residenti del complesso condominiale che tra l'altro presenta diversi spazi di parcheggio.

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	14,00	€/mq 350,00	€ 4.900,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) di piena proprietà del lotto: € 4.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione dei valori per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 10%

8.5. Possibilità di divisione in lotti

Il posto auto non è sufficientemente ampio per essere suddiviso.

8.6. Valutazione finale dei beni (LOTTO 23)

La valutazione complessiva del bene pignorato ammonta ad € 4.900,00:

Effettuando la detrazione per l'adeguamento e le correzioni della stima di cui al precedente punto 8.4., la valutazione del bene è pari a:

€ 4.900,00 - 10% = € 4.410,00 **arrotondato ad € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00) per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

8.6. Vendibilità

Si ritiene che la vendita possa avvenire in tempi lunghi.

Rassegno quindi la presente perizia, confidando di aver adempiuto a quanto richiestomi.

Tradate, 11 gennaio 2018.

Geom. Massimo Premazzi

Allegati (parte integrante della presente Relazione di Perizia):

- a. Scheda catastale part. 133 sub. 526;
- b. Documentazione fotografica;
- c. Elaborato Planimetrico catastale part. 133
- d. Estratto mappa catastale part. 133;

Documentazione già allegata al Lotto 0 (Prefazione)

- Visura catastale per soggetto F.I.M. S.P.A. (allegata a Lotto 0);
- Visura catastale per soggetto F.I.M. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (allegata a Lotto 0);
- Tabella riepilogo superfici e valori (allegata a Lotto 0).

MODULARIO

497

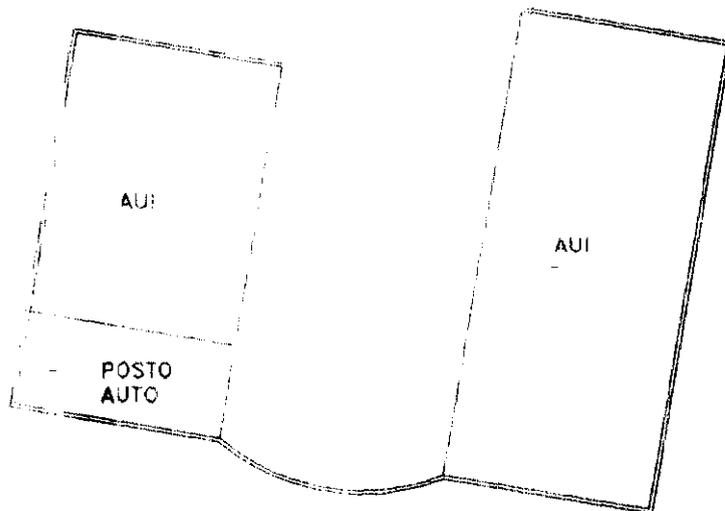


DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

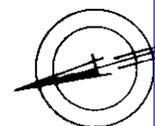
PRE
200

Planimetria di u.i.u. omune di CASCIAGO via MATEOTTI civ. 18



PIANO TERRENO - PARCHEGGIO OVEST

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 250

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. NEREDO MARGHERINI
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei GEOMETRI

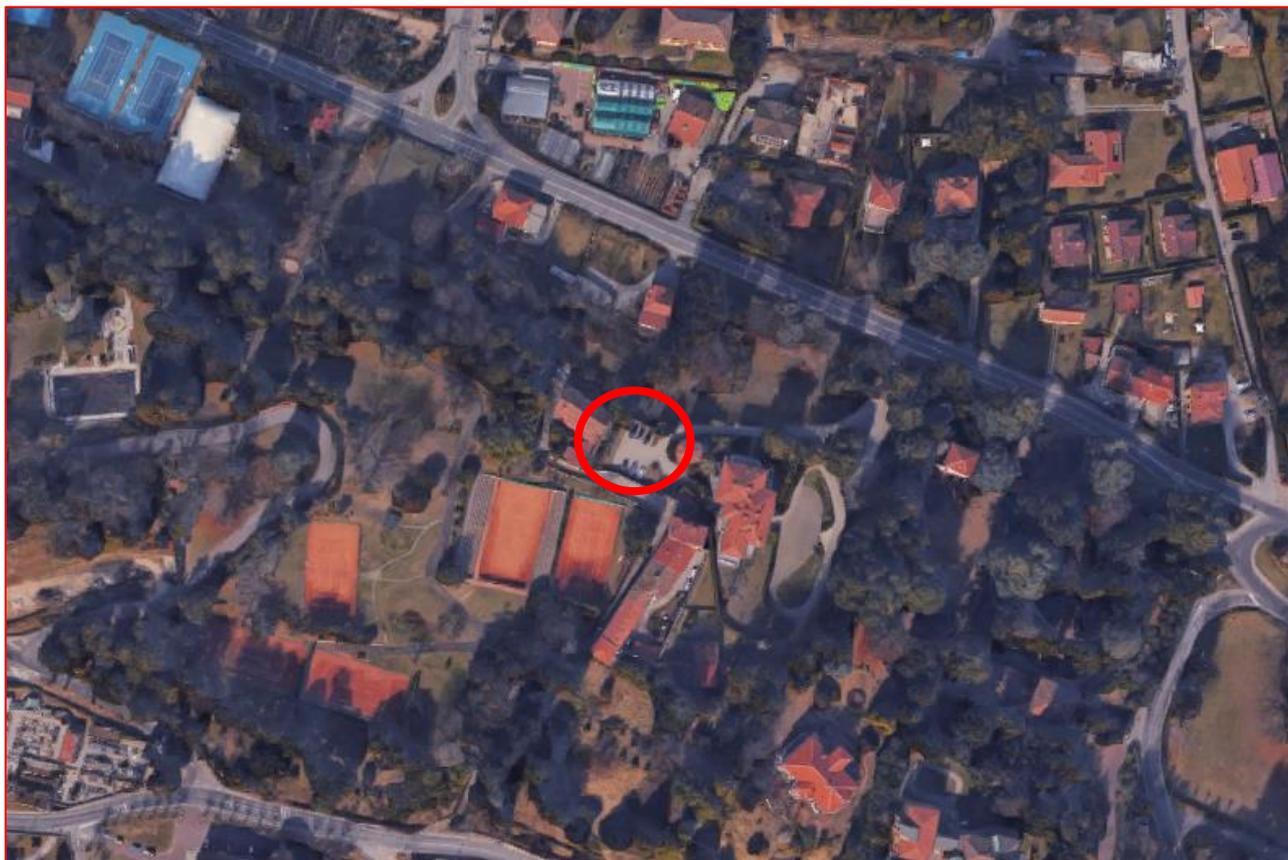
RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in cata. stali

Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/01/2018 - Comune di CASCIAGO (B949) - < Sez. Urb.: CA - Foglio: 4 - Particella: 133 - Subalterno: 526 >
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 18 piano: T;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 23

- SUB. 526 -



Vista dal satellite (Google Maps) – Comune di Casciago – Immobile di Via Ammiraglio Francesco caracciolo n. 102
Inquadramento generale



Vista dal satellite (Google Maps) – Comune di Casciago – Immobile di Via Ammiraglio Francesco caracciolo n. 102
Inquadramento puntuale



Posto auto sub. 526



Posto auto sub. 526

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 5, di 6

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del		
Casciago		CA	4	I33/2318			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
SITUAZIONE PRECEDENTE/ATTUALE							
I33	510	Via Matteotti	I8				loc.di deposito
I33	512	Via Matteotti	I8	T			B.C.N.C giardino Comune
	501	Via Matteotti	I8	SI			AREA HANDUKA-WC. LOC. ATREZI
I33	513	Via Matteotti	I8	SI			B.C.N.C. CORRIDORSA-LOC.MAC.
I33	514	Via Matteotti	I8	SI	T		B.C.N.C. ANDREOTTI-PULZIA-INA.
I33	515	Via Matteotti	I8	SI			B.C.N.C. LOCALE CALDAIA
I33	516	Via Matteotti	I8	I			B.C.N.C. ANDREOTTI P.I.
I33	517	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	518	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	519	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	520	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	521	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	522	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	523	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	524	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	525	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	526	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	527	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	528	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	529	Via Matteotti	I8	T			posto auto
I33	530	Via Matteotti	I8	T			autorimessa
I33	531	Via Matteotti	I8	SI			autorimessa
I33	532	Via Matteotti	I8	SI			autorimessa
I33	533	Via Matteotti	I8	SI			autorimessa
I33	534	Via Matteotti	I8	SI			autorimessa
I33	535	Via Matteotti	I8	SI			autorimessa
I33	536	Via Matteotti	I8	SI			autorimessa
I33	537	Via Matteotti	I8	SI			autorimessa

{ VE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2018 - Comune di CASCIAGO (B949) - < Sez. Urb.: CA - Foglio: 4 - Particella: 133 - Elaborato planimetrico >

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	U.T.E. VARESE	L'operatore
Protocollo	APR. 1998	data
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.	P. 433	firma e timbro
Ultima planimetria sostituita dal mod. EP/3 prot.		

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Varese

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 6 di 6

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del			
Casciago		CA	4	I33				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
I33	538	Via Matteotti		I8	SI			autorimessa
I33	539	Via Matteotti		I8	SI			autorimessa
I33	540	Via Matteotti		I8	SI			autorimessa
I33	541	Via Matteotti		I8	SI			autorimessa
I33	542	Via M atteotti		I8	SI			abitazione
I33	543	Via Matteotti		I8	SI	T		Unita' in corso
I33	544	Via Matteotti		I8	SI	T		abitazione
I33	545	Via Matteotti		I8	SI	I		abitazione
I33	546	Via Matteotti		I8	SI	I		abitazione
I33	547	Via Matteotti		I8	SA- 2-3			abitazione
I33	548	Via Matteotti		I8	SI			loc. di deposito
I33	549	Via Matteotti		I8	SI			loc. di deposito

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Ultima planimetria in atti

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 30/04/1998 - Data: 29/01/2018 - n. T357305 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato sostituzione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2018 - Comune di CASCIAGO (B949) - < Sez. Urb.: CA - Foglio: 4 - Particella: 133 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. - Catasto - 431



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

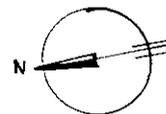
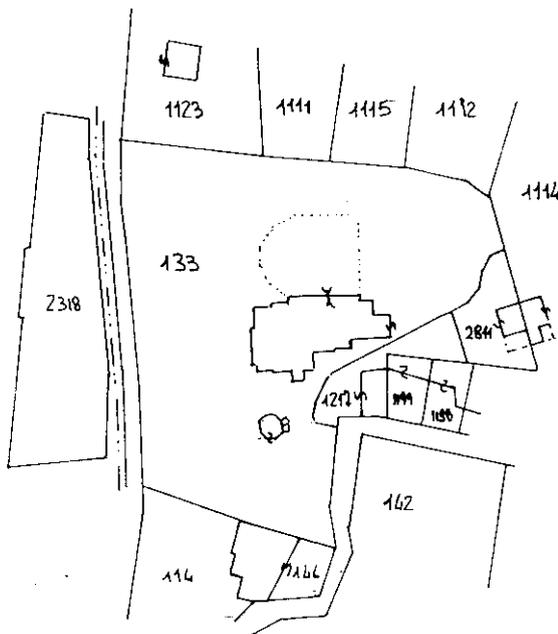
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 6

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Comune <u>CASCIAGO</u>	C.T. - Sez. <u>CA/VE</u> Fgl. <u>4</u> Mapp. <u>133-2318</u>	
Via/piazza <u>MATTEOTTI</u> n. <u>18</u>	C.E.U. Sez. <u>CA/VE</u> Fgl. <u>4</u> Mapp. <u>133-2318</u>	
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u>	Tipo mappale n. <u>.....</u> del <u>.....</u>



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

L'operatore
30 APR. 1998

IL TECNICO

APRILE 1998

B01748

data

Prot.

[Signature]
firma e timbro

Ultima planimetria in atti presente mod. EP/1 prot.

Data presentazione: 30/04/1998 Data: 29/01/2018 - n. T357305 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2018 - Comune di CASCIAGO (B949) - < Sez.Urb.: CA - Foglio: 4 - Particella: 133 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. - Catasto - 432



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

ELABORATO PLANIMETRICO

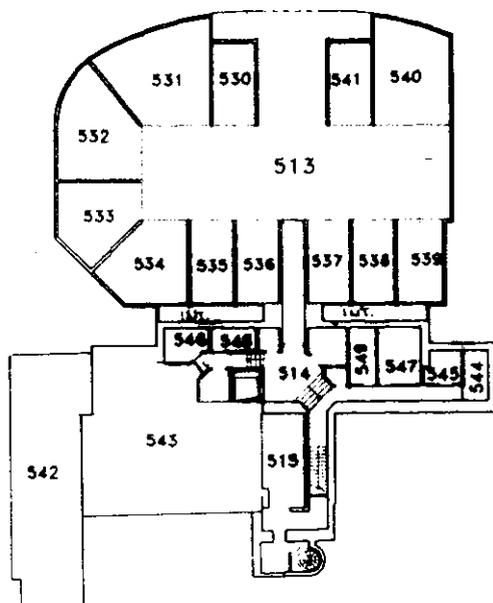
Pag. n. 2 di 6

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
CASCIAGO	CAIVE	4	133/2318		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

PIANO SEMINTERRATO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

U.T.E.V.

L'operatore

Protocollo

30 APR. 1998

B01748



Ultima planimetria in atti presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 30/04/1998 - Data: 29/01/2018 - n. T357305 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2018 - Comune di CASCIAGO (B949) - < Sez. Urb.: CA - Foglio: 4 - Particella: 133 - Elaborato planimetrico >



Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

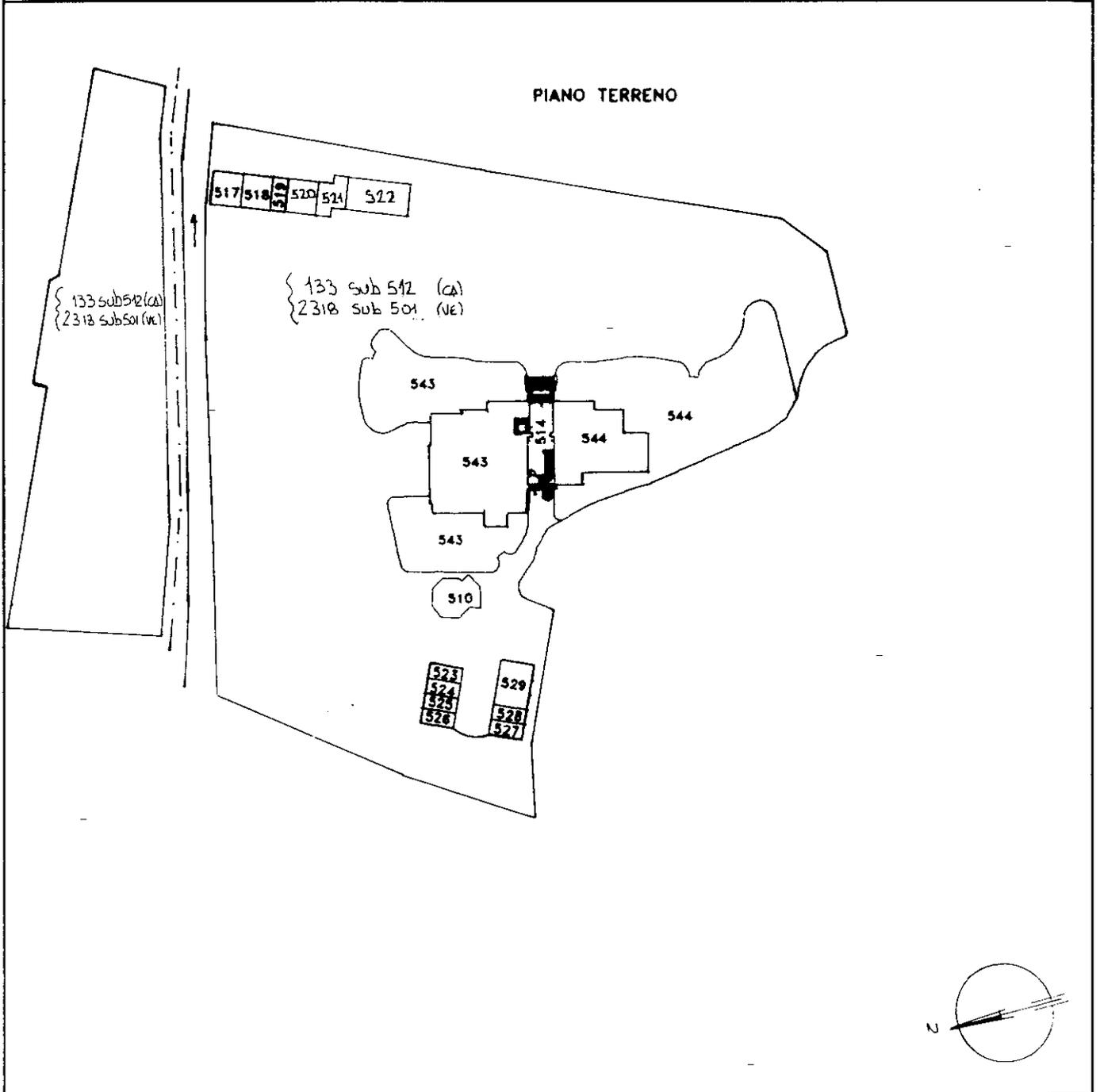
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3, di 6

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
CASCIAGO	CA/VE	4	133/2318		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 1000



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

30 APR. 1998

Ultima planimetria in atti presente mod. EP/2 prot.

B01748

IL TECNICO

APRILE '98

data

[Signature]
firma e timbro

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

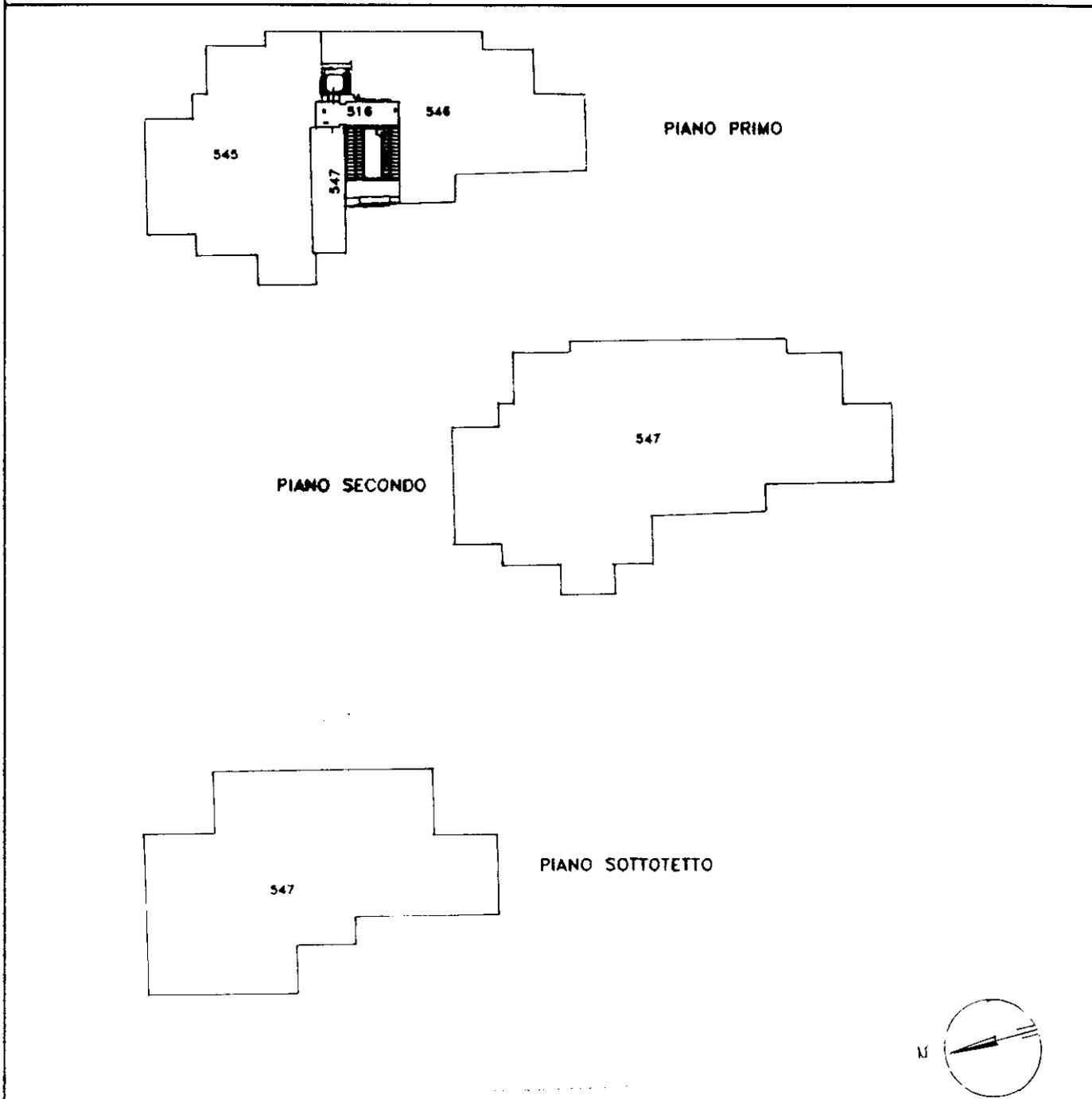
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 4 di 6

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	dei
CASCIAGO	CA/VE	4	133/2318		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

L'operatore

30 APR. 1998

571748

IL TECNICO

APRILE 1998

data

[Signature]
firma e timbro

Ultima planimetria sostituita in base al presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 30/04/1998 - Data: 29/01/2018 - n. T357305 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2018 - Comune di CASCIAGO (B949) - < Sez.Urb.: CA - Foglio: 4 - Particella: 133 - Elaborato planimetrico >

