

# LOTTO 5

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
CIVILE

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

**R.G. n. 333/2017**

**ELABORATO PERITALE**

**- LOTTO 30 -**

**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 30 -**

subalterno 32

**IMMOBILI IN VARESE (VA) - Via Cantoreggio n. 55/A  
POSTO AUTO SCOPERTO**

Tutti i beni siti in Varese (VA) Via Cantoreggio n. 55/A, 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, sono stati realizzati congiuntamente alla costruzione di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, una decina di anni fa. Il beni immobiliari hanno accesso carraio e pedonale da una strada privata che si collega alla Via Cantoreggio.

L'edificio è così suddiviso:

- dodici abitazioni;
- nove autorimesse singole;
- alcune cantine/depositi;
- tredici posti auto scoperti.

Di questi immobili **soltanto alcuni posti auto sono inseriti nel fallimento** ed in particolare **tre nel parcheggio a monte della costruzione e quattro nel parcheggio a valle**; le abitazioni, le autorimesse, le cantine e gli altri posti auto erano già stati ceduti in precedenza.

Il lotto analizzato in questo elaborato peritale è costituito da un posto auto al piano strada (di cui al mapp. 4361 sub. 32 – 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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Immobile sito nel Comune di Varese (VA), Via Cantoreggio n. 55/A:

- “A” piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso posto auto scoperto in area condominiale non recintata, al piano strada, catastalmente censito al CF del Comune di Varese, alla sezione urbana VA, foglio 5, particella 4361, subalterno 32, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 12, superficie catastale mq 12, rendita € 35,95, 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 esterna priva di cancelli, raggiungibile direttamente dalla Via Cantoreggio.

**Coerenze.**

Posto auto: a Nord ed a Sud altri posti auto (sub. 31 e sub. 33), a Est area condominiale (sub. 1), ad Ovest area di manovra condominiale (sub. 1).

**Quote millesimi di parti comuni.**

L'unità in oggetto non presenta quote millesimali di proprietà.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- |                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| Caratteristiche edificio: | - | L'edificio nel quale sono inseriti i beni pignorati, come già menzionato, è costituito da una piccola palazzina di sole 12 unità residenziali realizzato una decina di anni fa, disposto in parte su due ed in parte su tre livelli fuori terra. Le parti comuni sono costituite dagli accessi carrai e pedonali, dalle aree di manovra a servizio dei parcheggi e dei box, dai camminamenti e dal vano scala. |
| Caratteristiche Zona:     | - | Il fabbricato è ubicato in zona semiperiferica per lo più residenziale, a circa 3 km dal centro di Varese. La località offre una grande quantità di servizi sia primari che secondari.   |
| Urbanizzazioni:           | - | Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; le principali attività commerciali nelle vicinanze sono orientate alla piccola, media distribuzione.  |
| Caratteristiche           | - | Varese, denominata “Città Giardino” è ubicata nella fascia Prealpina della   |

Giudice Delegato Dott. Irene Lupo  
Curatori Avv. Barbara Rovati – Dott. Fabio Pettinato- Dott.ssa Paola Ferraris  
Consulente Tecnico Geom. Massimo Premazzi



- zone limitrofe: Lombardia a poca distanza dal confine con la Svizzera: i maggiori centri limitrofi sono Como (a Km 30), 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 Varese è raggiungibile in automobile percorrendo l'autostrada A8 (Milano/Varese) o utilizzando la linea ferroviaria locale gestita da Trenord o quella dalle Ferrovie dello Stato ed è servito dal trasporto pubblico locale, con fermata della linea urbana di autobus a m 500 dal bene periziato.

**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo (30 gennaio 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 11/06/2018 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:*

- Trascrizione – Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Dott. Minoli Traspadini Marco di Milano del 01/08/2013 Rep. n. 16052/11433: **Atto tra Vivi per Obbligo Edilizio** sugli immobili siti nel comune di Varese, censiti al catasto dei fabbricati alla sezione urbana VA, foglio 12, part. 10432, sub. 1-2-3, part. 10433 sub. 1-2, part. 5373, 7082, sezione urbana MA, foglio 5, part. 4361 sub. 24-25-26-29-32-34 oltre ad altri beni, con atto trascritto a Varese in data 06/08/2013 al Reg. Gen. n. 12289 e Reg. Part. n. 8674. Soggetti: a favore di Comune di Varese (c.f. 00441340122), contro Finanziaria Immobiliare Monferini S.P.A. con sede in Varese (VA), c.f. 02720240122, Finanziaria Edile Massimiliano Matteo S.R.L., con sede in Varese (VA), c.f. 02560200129 e Viellepi S.R.L. con sede in Varese (VA), c.f. 02467590127. Trattasi di Atto Unilaterale d'obbligo relativo all'utilizzo di aree a parcheggio di uso pubblico poste in Varese via Carcano n. 4, via Cantoreggio n. 55, via Aurelio Saffi n. 12 e via Dionigi Bussola n. 2 con cui le sopracitate società si impegnano a destinare all'uso pubblico i posti auto indicati negli allegati dell'atto a cui si riferisce la presente trascrizione e garantiscono anche per il futuro che l'accesso ai posti auto potrà avvenire liberamente da parte di chiunque, senza limitazione o impedimento fisico né formale ed è vietata anche temporaneamente qualsiasi forma di affitto o di concessione in uso a terzi. Le clausole di cui sopra dovranno essere inserite nei contratti che fossero stipulati fra le suddette società ed eventuali terzi. Le società "F.I.M. S.P.A.", "F.E.M.M. S.R.L." e "VIELLEPI S.R.L.", o loro aventi causa non possono destinare i parcheggi ad usi diversi da quelli previsti dall'atto in oggetto e sono obbligate ad eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie occorrenti.

Tale vincolo era subordinato all'ottenimento di possibilità edificatoria sull'area di Via Carcano di proprietà della F.I.M. S.P.A.. Essendo stato respinto il progetto presentato e non avendo rinnovato la richiesta edilizia, si ritiene che si possa procedere alla cancellazione della presente trascrizione.

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 Varese, analizzando le pratiche urbanistiche ed edilizie disponibili relative all'intervento di Via Cantoreggio 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 30/07/2002 è stata rilasciata C.E. n. 1295/2001 per realizzazione nuovo edificio.

In seguito sono state presentate le seguenti varianti:

- Il data 01/10/2002 veniva presentata VARIANTE 1.
- In data 28/04/2003 veniva presentata VARIANTE 2.
- In data 11/11/2003 veniva presentata VARIANTE 3.
- In data 30/07/2004 veniva presentata VARIANTE 4.
- Infine, in data 12/10/2004 veniva rilasciata una pratica in sanatoria (n. pratica 782/2004) per ampliamento piano sottotetto.

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.

Come comunicato dall'amministratore condominiale Dott. Olivares Mauro l'unità in oggetto non possiede millesimi di proprietà comuni e pertanto è esentata dal pagamento delle spese condominiali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come indicato nella relazione notarile del Notaio Germano Zinni di Milano del 19 giugno 2018, l'atto di provenienza è il seguente:

- 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.

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

### Descrizione analitica

Trattasi di unità immobiliare al piano terreno a destinazione posto auto a servizio delle residenze, inserita in un contesto condominiale realizzato una decina di anni fa sito nel Comune di Varese (VA) in Via Cantoreggio n. 55/A.

La pavimentazione è in masselli di cemento tipo "Prato Armato" delimitato a terra da due linee parallele di masselli autobloccanti di colore rosso e frontalmente da un cordolo in calcestruzzo a delimitazione dell'area condominiale a verde con la quale confina; è dotato di dissuasore di parcheggio mobile in acciaio. L'area di manovra è asfaltata.

### Stato dell'unità immobiliare

L'unità ad uso posto auto appare in ottimo stato.

### 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.	12,00

## 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.



Il valore degli spazi comuni si ritiene già forfettariamente conteggiato nel valore assegnato all'unità.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Varese, Ufficio Tecnico Comune di Varese, 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 560,00 si ritiene corretto assegnare a questo posto auto un valore ridotto ad €/mq 500,00 a causa della grande possibilità di parcheggio nella Via.

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	12,00	€/mq 500,00	€ 6.000,00

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) di piena proprietà del lotto: € 6.000,00**

## 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 30)

La valutazione complessiva del bene pignorato ammonta ad € 6.000,00:

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:

€ 6.000,00 – 10% = € **5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/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 2019.

Geom. Massimo Premazzi

## Allegati (parte integrante della presente Relazione di Perizia):

- Scheda catastale part. 4361 sub. 32;
- Documentazione fotografica;
- Elaborato Planimetrico catastale part. 4361
- Estratto mappa catastale part. 4361;

### Documentazione già allegata al Lotto 0 (Prefazione)

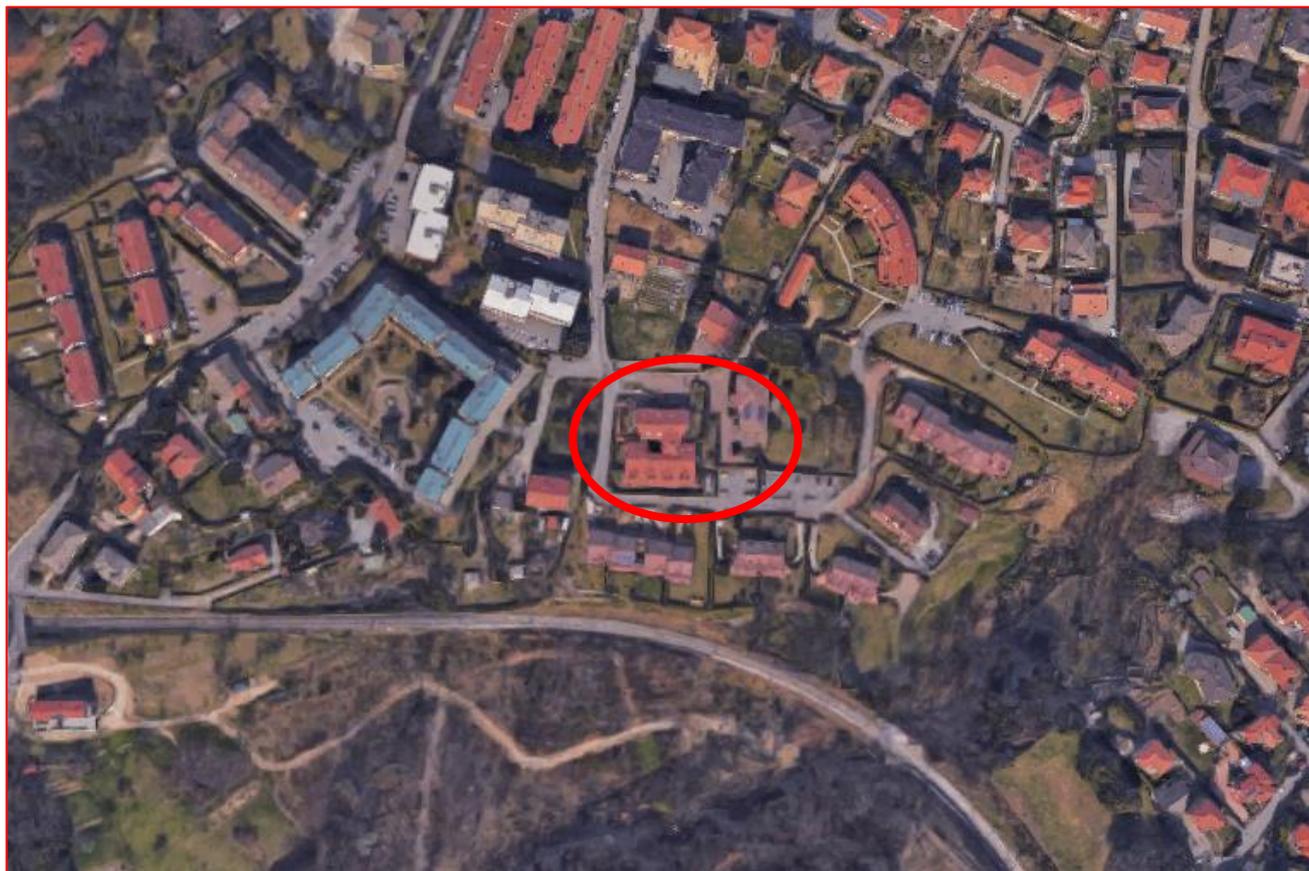
- Visura catastale per soggetto F.I.M. S.P.A. (allegata a Lotto 0);
- Visura catastale per soggetto F.I.M. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (allegata a Lotto 0);
- Tabella riepilogo superfici e valori (allegata a Lotto 0).



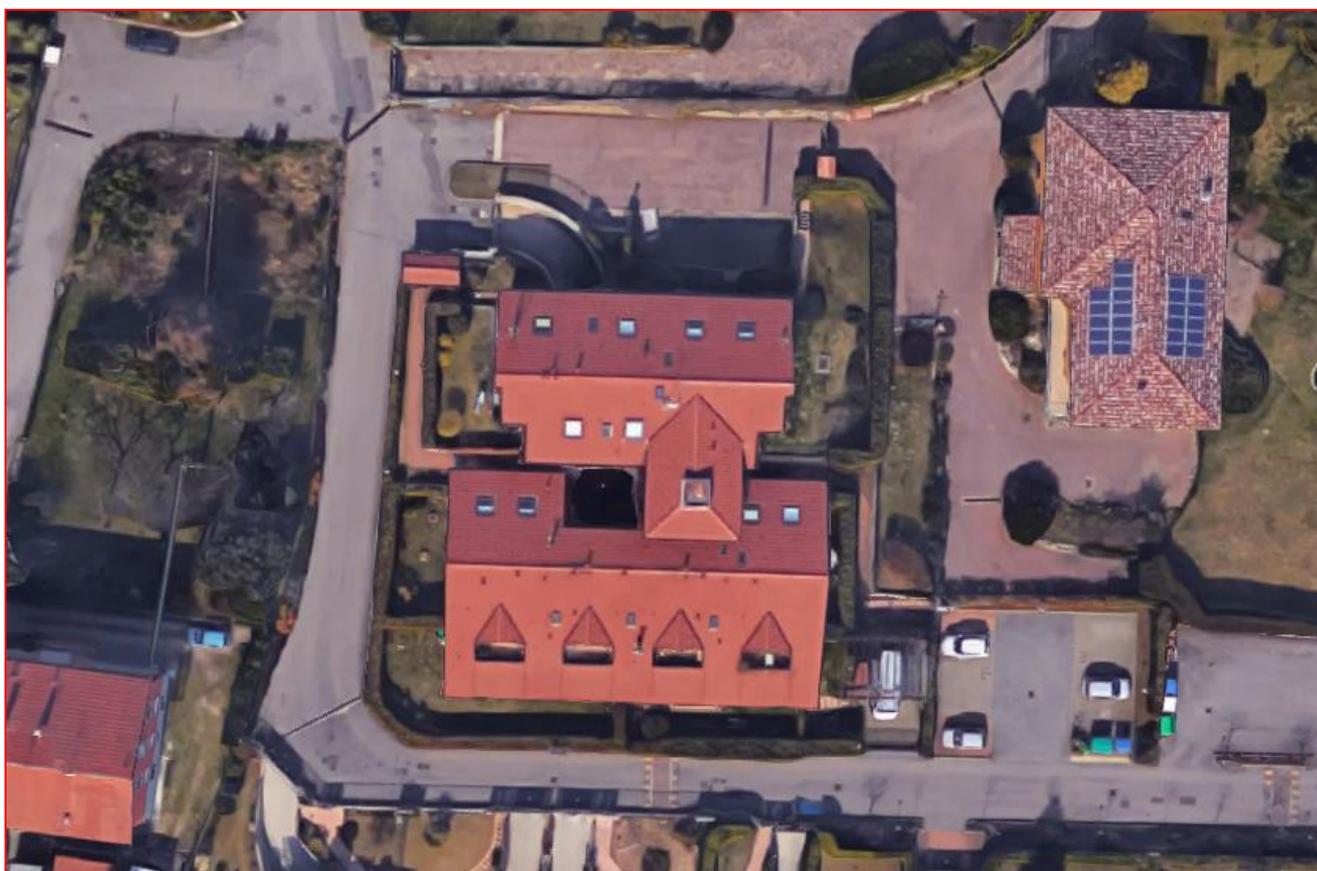


# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 30

- SUB. 32 -



Vista dal satellite (Google Maps) – Comune di Varese – Immobili di Via Cantoreggio n. 55/A  
Inquadramento generale



Vista dal satellite (Google Maps) – Comune di Varese – Immobili di Via Cantoreggio n. 55/A  
Inquadramento puntuale





Posto auto sub. 32



Posto auto sub. 32



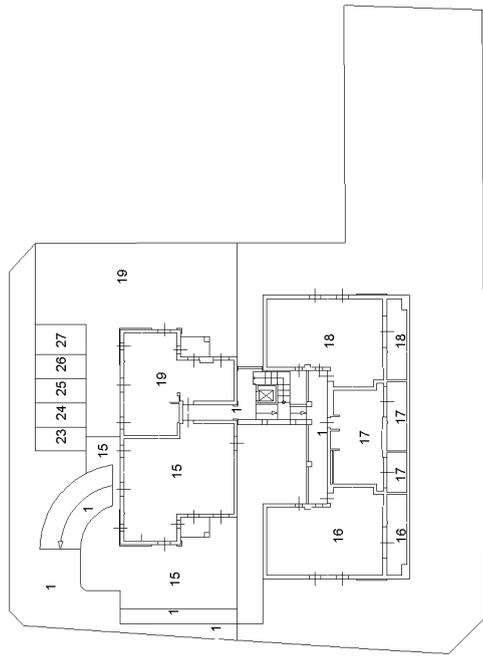
Ufficio provinciale di Varese  
**CATASTO FABBRICATI**  
Agenzia del Territorio

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: De Juli Osvaldo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Varese	N. 1664
Comune di Varese	Sezione: MA	Foglio: 5	Particella: 4361	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

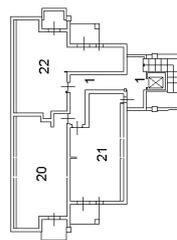
Ultima planimetria in atti

Data: 29/01/2018 - n. T357245 - Richiedente: Telematico

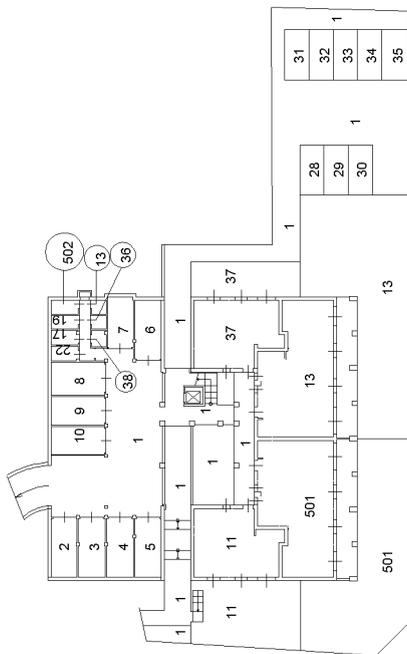
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



25-Lug-2018 12:24:59  
 Prot. n. T134845/2018  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Comune: VARESE/G  
 Foglio: 905

1 Particella: 4361