



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

103/2018

DEBITORE:

TERZI PROFILATI SRL

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CURATORE:

Dott. Giovanni Cremona

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SIMONE BRIOSCHI

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) VIA MONTE CERVINO 6/8

telefono: 3397337751

email: simonebrio@hotmail.com

PEC: simone.brioschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A laboratorio industriale a CASORATE SEMPIONE Via Trieste 98, della superficie commerciale di **4.321,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (TERZI PROFILATI SRL)

Capannoni industriali con uffici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Varia .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 979 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 33.958,00 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n.98, piano: T - 1 - S1, intestato a Terzi Profilati Srl , derivante da variazione di classamento del 10/05/2016

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B appartamento a CASORATE SEMPIONE Via Trieste 98, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (TERZI PROFILATI SRL)

Appartamento custode distribuito su due piani fuori terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 979 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 503,13 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n.98, piano: T - 1 , intestato a Terzi Profilati Srl , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.451,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.780.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.424.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.424.320,00
Data della valutazione:	10/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da TERZI PROFILATI SRL in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/06/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1657 di repertorio, a favore di Unicredit Spa, contro Terzi Profilati Srl, derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 100.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/02/2016 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 1300 di repertorio, a favore di Elg Steel Spa, contro Terzi Profilati Srl, derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 28.000,00.

Importo capitale: 18.755,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/06/2017 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 8407 di repertorio, a favore di Elg Steel Spa, contro Terzi Profilati Srl, derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 69.000,00.

Importo capitale: 46.008,22

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/05/2009 a firma di NOTAIO CARRARA PATRIZIA ai nn. 20791/10002 di repertorio, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, contro TERZI PROFILATI SPA, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 10 Anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 02/08/2018 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 103/2018 di repertorio, contro TERZI PROFILATI SRL, derivante da TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dai seguenti passaggi nel ventennio

- Trascrizione 46260/31898 del 20.05.2013 : atto di trasformazione della ragione sociale da Terzi profilati Spa in Terzi Profilati Srl
- Trascrizione 42844/29246 del 08.05.2000 : Atto preliminare di compravendita risoluto in base ad annotamento di risoluzione n. 58212/14661 del 22.04.05
- Trascrizione 10114/7810 del 10.02.1997 : Atto di modifica della ragione sociale da Terzi Profilati Srl a Terzi profilati Spa
- Trascrizione 53038/38230 del 05.07.1989 - Atto di modifica della ragione sociale da terzi Profilati Snc a Terzi Profilati Srl
- Trascrizione 52127/39148 del 16.10.1985 : Atto di costituzione di società e conferimento del signor Terzi Enrico alla società Terzi Enrico Profilati Snc

Proveniente del sig. Terzi Enrico in base ai seguenti atti :

- Trascrizione 44181/35473 del 20.07.1983 - Atto di vendita dai sig.ri Cattoretti Paolo e Cattoretti Felice al Sig. Terzi Enrico
- Trascrizione 29590/24454 del 25.05.1979 - Atto di vendita dei sig.ri Chiaravalle Liliana, Chiaravalle Danilo e Chiaravalle Adriano al sig. Terzi Enrico Noto
- Trascrizione 28142/23283 del 17.05.1979 : Atto di Vendita dalle sig.re Premazzi Rina e Premazzi Gilda al sig. Terzi Enrico Noto
- Trascrizione 13015/11374 del 05.04.1975 : Atto di vendita dal sig. Milani Pier Luigi al sig. Terzi Enrico
- Trascrizione 27172/23497 del 03.05.1973 : Atto di vendita dalla sig.ra Bielli Enrica al sig. Terzi Enrico
- Trascrizione 22257/16832 del 07.04.1973 : Atto di vendita dalla sig.ra Mattaini Carolina al sig. Terzi Enrico
- Trascrizione 38890/28607 del 27.06.1969 : Atto di vendita dalla sig.ra Bielli Enrica al sig. Terzi Enrico
- Trascrizione 40169/30024 del 05.07.1967 : Atto di vendita dalla sig.ra Ferri Piera al sig. Terzi Enrico
- Trascrizione 30148/22538 del 31.05.1966 : Atto di vendita dal sig. Binaghi Luigi Ugo al sig. Terzi Enrico

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Terzi Profilati Srl per la quota di 1/1 (dal 20/05/2013), trascritto il 20/05/2013 ai nn. 46260/31898

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dia N. **14/2009**, intestata a Terzi Profilati Spa, per lavori di Realizzazione tettoia , presentata il 26/03/2009 con il n. 4529 di protocollo

Permesso a costruire N. **15/2005**, intestata a Terzi Profilati Spa, per lavori di Ampliamento capannone produttivo , presentata il 14/06/2005 con il n. 6522 di protocollo, rilasciata il 11/01/2006 con il n. 15/2005 di protocollo

Concessione Edilizia N. **20/1998**, intestata a Terzi Profilati Spa, per lavori di Chiusura perimetrale capannone Carico/scarico lato cortile e formazione di contenimento e setti divisori, presentata il 05/01/1999, rilasciata il 02/03/1999

Concessione Edilizia N. **38/91997**, intestata a Terzi profilati Spa, per lavori di Ampliamento Carico Scarico, rilasciata il 08/05/1988 con il n. 38/1997 di protocollo

DIA N. **Dia 1996**, intestata a Terzi Spa, per lavori di Posa Generatore di calore, presentata il 11/09/1996

Concessione Edilizia N. **28/1995**, intestata a terzi profilati Srl, per lavori di Ampliamento Capannone Artigianale, rilasciata il 14/11/1995 con il n. 28/95 di protocollo

Concessione Edilizia N. **44/88**, intestata a Terzi Enrico Primo, per lavori di Ampliamento edificio Produttivo, rilasciata il 01/07/1988 con il n. 44/88 di protocollo

Concessione Edilizia N. **73/1979**, intestata a Terzi Enrico, per lavori di Ampliamento Officina Meccanica, rilasciata il 04/02/1980 con il n. 73/19 di protocollo

Concessione Edilizia N. **47/1977**, intestata a Sandoni Adriana, per lavori di Costruzione di Recinzione, rilasciata il 28/07/1977 con il n. 47/77 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante 2015, l'immobile ricade in zona D2 - ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI LUNGO LA STATALE 33 DEL SEMPIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CASORATE SEMPIONE VIA TRIESTE 98

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a CASORATE SEMPIONE Via Trieste 98, della superficie commerciale di **4.321,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (TERZI PROFILATI SRL)
Capannoni industriali con uffici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di

Varia .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 979 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 33.958,00 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n.98, piano: T - 1 - S1, intestato a Terzi Profilati Srl , derivante da variazione di classamento del 10/05/2016

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Zona Uffici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2 km
autostrada distante 5 km

eccellente



eccellente



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di capannoni industriali con annessi uffici della direzione e della produzione.

Gli uffici si trovano nel corpo centrale, e si sviluppano su un totale di tre piani uno dei quali interrato. Le pavimentazioni sono tutte eseguite con pavimenti galleggianti al di sotto dei quali vengono distribuiti gli impianti.

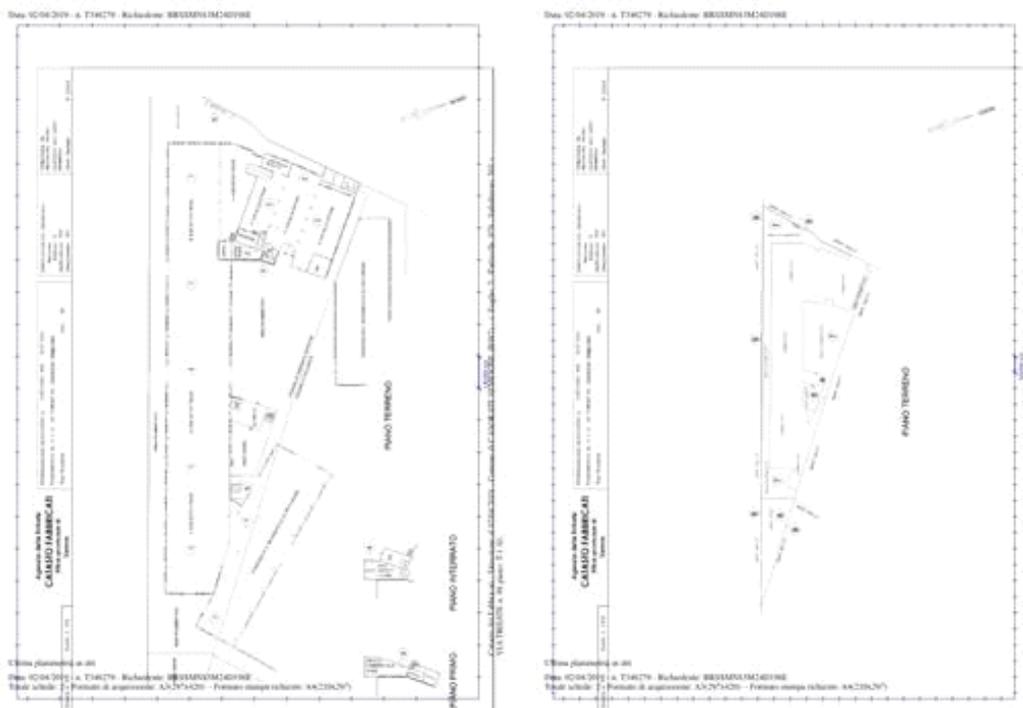
Il grande corpo di fabbrica di produzione presenta pavimentazioni in cemento battuto, serramenti in ferro e si presenta in uno stato manutentivo ottimo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannoni	3.125,00	x	100 %	=	3.125,00
Capannone reparti speciali	781,00	x	100 %	=	781,00
Uffici e servizi	405,00	x	100 %	=	405,00
Centrale termica	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	4.321,00				4.321,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione attuale, sono stati presi in considerazione i valori Omi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - primo semestre 2018. Il valore di mercato per la compravendita di immobili di tale destinazione, riportano un valore minimo ed un valore massimo rispettivamente di €400,00 ed €600,00 al metro quadrato.

Tenendo conto del buon stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene €400,00 al metro quadrato, la valutazione più veritiera riepistto al mercato immobiliare odierno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.321,00 x 400,00 = **1.728.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.728.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.728.400,00**

BENI IN CASORATE SEMPIONE VIA TRIESTE 98

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CASORATE SEMPIONE Via Trieste 98, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (TERZI PROFILATI SRL)

Appartamento custode distribuito su due piani fuori terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 979 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 503,13 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n.98, piano: T - 1 , intestato a Terzi Profilati Srl , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2 km

eccellente 

autostrada distante 5 km

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento distribuito su due piani fuori terra sito all'interno del complesso industriale. Accesso diretto dal piano strada, al piano terra si trova ingresso, cucina, soggiorno, lavanderia, ripostiglio e locale caldaia. L'accesso al piano secondo è garantito da una scala a chiocciola e si trovano tre camere da letto, un bagno, una stanza adibita a studio e l'accesso esterno al ballatoio. All'esterno è posizionata anche la scala di accesso coperta che riporta al pian terreno.

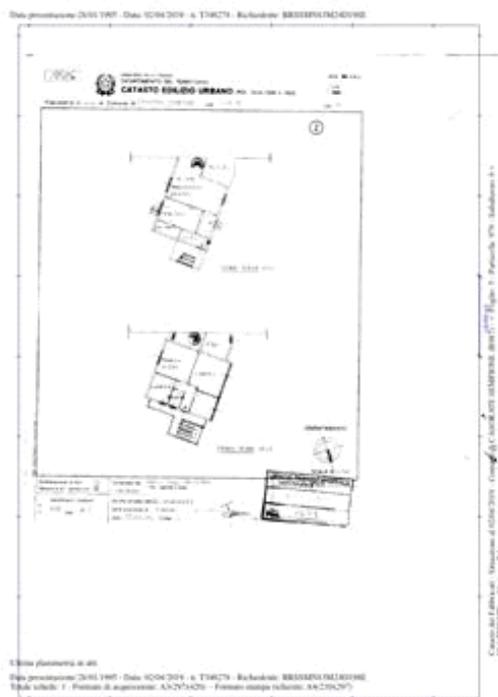
Le pavimentazioni interne sono in ceramica, porte e serramenti in legno e lo stato manutentivo generale è mediocre.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione attuale, sono stati presi in considerazione i valori Omi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - primo semestre 2018. Il valore di mercato per la compravendita di immobili di tale destinazione, riportano un valore minimo ed un valore massimo rispettivamente di €850,00 ed €1050,00 al metro quadrato.

Tenendo conto della destinazione di tale abitazione, utile solamente come casa del custode e senza nessun risvolto al mercato residenziale, si è scelto di valutare tale immobile come parte integrante dell'immobile industriale, attribuendo quindi lo stesso valore dei capannoni pari ad €mq €400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,00	x	400,00	=	52.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 52.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 52.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare sono stati ricercati i valori Omi inerenti la zona di interesse pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2018, oltre che aver eseguito una ricerca con le

agenzie immobiliari della zona per cercare di realizzare il prezzo piu veritiero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2 , ufficio tecnico di CASORATE SEMPIONE, agenzie: CASORATE SEMPIONE, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio industriale	4.321,00	0,00	1.728.400,00	1.728.400,00
B	appartamento	130,00	0,00	52.000,00	52.000,00
				1.780.400,00 €	1.780.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.780.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 356.080,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.424.320,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.424.320,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **capannone industriale** a GALLARATE Via Monte Leone 34, della superficie commerciale di **815,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (TERZI PROFILATI SRL)

Capannone Industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 6.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 27.314,00 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Leone 98, intestato a Terzi Profilati Srl, derivante da Variazione nel Classamento del 20/04/2015

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	815,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 378.050,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 302.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 302.440,00
Data della valutazione:	10/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Terzi Profilati Srl in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 83590 Registro Generale 144109
Pubblico ufficiale DOTTOR ANDREA TOSI Repertorio 6702 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 11/12/2002 - Registro Particolare 91528 Registro Generale 157580
Pubblico ufficiale DOTTOR ANDREA TOSI Repertorio 6700 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Nota disponibile in formato elettronico

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Terzi Profilati Srl per la quota di 1/1, in forza di Permesso a Costruire

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso a costruire **N. 24/2010**, intestata a Terzi Profilati Spa, per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso industriale, presentata il 19/12/2008, rilasciata il 22/09/2010 con il n. 24 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal punto di vista catastale è stato riscontrato il mancato aggiornamento delle planimetrie in relazione agli atti di compravendita intercorso nel 2002 tra la terza e profilati S.p.A. e la Mattia Srl ed il successivo atto di compravendita tra la Mattia Srl e la Monte dei Paschi di Siena Leasing, Registrato nel 2002 e nello specifico: - Nel primo atto di compravendita stipulato tra la Terzi Profilati Spa (venditore) e la Mattia Srl (acquirente) venivano compravendute le proprietà immobili, meglio descritte graficamente nell'allegato B dell'atto notarile Re. 961 Racc. 354 stipulato in data 10.04.2000 Notaio Tosi, gravanti sulle aree identificate al mappale 2109 e mappale 1632 del foglio 8 (logico 9), Nell'atto notarile le parti davano oltresì atto che il mappale confinante identificato al foglio 8 part. 1634 (identificato con evidenziazione verde e di proprietà del venditore) non rientrava all'interno del trasferimento di proprietà e veniva contestualmente destinato a parcheggio pubblico con vincolo di asseveramento e diritto di uso a vantaggio esclusivo della parte compravenduta. - Il 01.10.2002 veniva presentato al catasto fabbricati della provincia di Varese, a firma del Dott. Arch. Passarotti, denuncia di cambiamento n. 292189 dove venivano soppressi i mappali 2109, 1632 e 1634 per essere tutti accorpati nell'unico mappale 1632 sub 1. Venivano oltresì identificati i seguenti immobili :

- Fgl 8- Part 1632 sub 2 - Capannone industriale D/1 - rendita €17.391,00

- Fgl 8- Part 1632 sub 3 - Cabina Enel D/1 - rendita €

138,00

- Fgl 8- Part 1632 sub 4 -

Cabina Eletttric D/1 - rendita € 132,00 - Il giorno 29.10.2010 prendeva luogo un nuovo atto di compravendita, questa volta tra la società Mattia Srl e La MPS Leasing Spa - Rep 6702 - Racc 2731 - Notaio Tosi, nel quale veniva venduta l'area con sovrastante porzione di fabbricato ad uso prodttivo con uffici al pian terreno, nonchè accessori e servizi ed accessori il tutto meglio contraddistino ai seguenti dati :

- Fgl 8- Part 1632 sub 2 -

Capannone industriale D/1 - rendita €17.391,00

- Fgl 8- Part 1632 sub 3 - Cabina Enel D/1 - rendita € 138,00

- Fgl 8- Part 1632 sub 4 - Cabina Eletttric D/1 - rendita € 132,00

Nell'atto veniva inoltre precisato che, il mappale 1632 sub 1, rappresentava la corte comune e la scala di accesso alle cabine elettriche con riferimento all'aggiornamento catastale avvenuto il 01.10.2002, il tutto comunque meglio identificato nell'allegato B del suddetto atto notarile. Procura speciale veniva contestualmente rilasciata da parte di MPS Leasing Spa alla Terzi Profilati SPA affinché quest'ultima si facesse carico di effettuare l'esatta identificazione catastale, a seguito di frazionamento, della parte di mappale 1632 sub 1 escluso dall'atto di compravendita, in modo da identificare la corretta proprietà Terzi Profilati Spa. Tale operazione non venne più eseguita, ed inoltre, venne rilasciato in data 22.09.2010, al numero 24 prot. 47757, regolare permesso a cortuire di un edificio a destinazione produttiva di circa metri quadri 815 con struttura portante in cemento armato e tegoloni in cemento amato precompresso con altezza utile interna di metri 6.55, che sarebbe stato edificato poi sull'area di proprietà Terzi Profilati Spa mai identificata catastalmente. (normativa di riferimento: 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento aree

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievi, aggiornamenti ed oneri : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi Difformità Catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 Mesi

BENI IN GALLARATE VIA MONTE LEONE 34

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a GALLARATE Via Monte Leone 34, della superficie commerciale di **815,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (TERZI PROFILATI SRL)

Capannone Industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 6.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 27.314,00 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Leone 98, intestato a Terzi Profilati Srl, derivante da Variazione nel Classamento del 20/04/2015

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2 Km

autostrada distante 5 Km

eccellente 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone industriale costruito con struttura in cemento armato precompresso, pavimentazione in cemento battuto e serramenti in ferro, di ottimo stato manutentivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone Industriale	815,00	x	100 %	=	815,00
Totale:	815,00				815,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione attuale, sono stati presi in considerazione i valori Omi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - primo semestre 2018. Il valore di mercato per la compravendita di immobili di tale destinazione, riportano un valore minimo ed un valore massimo rispettivamente di €470,00 ed €700,00 al metro quadrato.

Tenendo conto del buon stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene €470,00 al metro quadrato, la valutazione più veritiera riepistto al mercato immobiliare odierno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 815,00 x 470,00 = **383.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 383.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 383.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare sono stati ricercati i valori Omi inerenti la zona di interesse pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2018, oltre che aver eseguito una ricerca con le agenzie immobiliari della zona per cercare di realizzare il prezzo più veritiero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Gallarate, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	815,00	0,00	383.050,00	383.050,00
				383.050,00 €	383.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 378.050,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 75.610,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 302.440,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 302.440,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a TRAREGO VIGGIONA, della superficie commerciale di **1.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (TERZI PROFILATI SRL)
TERRENI A PRATO

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 535 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2 , superficie 310, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 0,64 € intestato a TERZI PROFILATI SRL , derivante da MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 03/05/2013 protocollo n. VB0027351 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2013 Repertorio n.: 26951 Rogante: CARRARA PATRIZIA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: Sede: TML Volume: 1T n: 2357 del 17/05/2013 MUTA
- foglio 48 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 880, reddito agrario 2,05 € reddito dominicale 1,14 € intestato a TERZI PROFILATI SRL , derivante da MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 03/05/2013 protocollo n. VB0027351 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2013 Repertorio n.: 26951 Rogante: CARRARA PATRIZIA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: Sede: TML Volume: 1T n: 2357 del 17/05/2013 MUTA

Presenta una forma Variat terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.190,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.000,00
Data della valutazione:	10/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/06/2016 a firma di Tribunale di BUSTO ARSIZIO ai nn. 1657 di repertorio, a favore di Unicredit Spa, contro Terzi profilati Srl, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

TERZI PROFILATI SRL per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRAREGO VIGGIONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRAREGO VIGGIONA, della superficie commerciale di **1.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (TERZI PROFILATI SRL)

TERRENI A PRATO

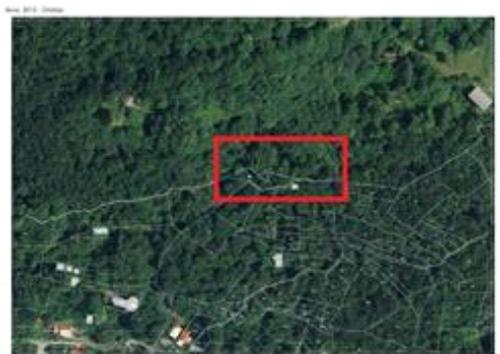
Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 535 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2 , superficie 310, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 0,64 € intestato a TERZI PROFILATI SRL , derivante da MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 03/05/2013 protocollo n. VB0027351 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2013 Repertorio n.: 26951 Rogante: CARRARA PATRIZIA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: Sede: TML Volume: 1T n: 2357 del 17/05/2013 MUTA
- foglio 48 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 880, reddito agrario 2,05 € reddito dominicale 1,14 € intestato a TERZI PROFILATI SRL , derivante da MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 03/05/2013 protocollo n. VB0027351 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2013 Repertorio n.: 26951 Rogante: CARRARA PATRIZIA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: Sede: TML Volume: 1T n: 2357 del 17/05/2013 MUTA

Presenta una forma Variall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENI A PRATO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI A PRATO	1.190,00	x	100 %	=	1.190,00
Totale:	1.190,00				1.190,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione, sono stati presi in considerazione gli ultimi dati disponibili messi a disposizione dall'agenzia delle entrate. Il valore Agricoli Medi della provincia di Verbania - regione

Agraria 5 - indicano un valore ad ettaro pari a 11.350,00.

Tenendo conto della posizione e dello stato in cui si trova il terreno, il sottoscritto ritiene che il suo più probabile valore a corpo, sia pari a €10.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VERBANIA, ufficio del registro di VERBANIA, conservatoria dei registri immobiliari di VERBANIA, ufficio tecnico di TRAREGO VIGGIONA, agenzie: TRAREGO VIGGIONA, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA ENTRATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.190,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 2.000,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 103/2018

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **deposito industriale** a GALLARATE Via Monteleone 98, della superficie commerciale di **2.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Capannoni industriali con annessi uffici e locali tecnici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t - s1, ha un'altezza interna di Varie .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1632 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 27.314,00 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Leone n. 98, piano: T - S1, intestato a MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede in SIENA (SI), derivante da Variazione nel Classamento
- foglio 8 particella 1632 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 138,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE LEONE N. 98, piano: S1 - EDIFICIO 2, intestato a MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede in SIENA (SI), derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
- foglio 8 particella 1632 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 132,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE LEONE 98, piano: S1 EDIFICIO 2, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.830,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.325.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.060.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.060.080,00
Data della valutazione:	10/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da TERZI PROFILATI SRL .

Immobile di Proprietà MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE SPA con sede in Siena - P.i. 01073170522 ed occupato dalla

Società TERZI PROFILATI SRL in qualità di Utilizzatore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 83590 Registro Generale 144109
Pubblico ufficiale DOTTOR ANDREA TOSI Repertorio 6702 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 11/12/2002 - Registro Particolare 91528 Registro Generale 157580
Pubblico ufficiale DOTTOR ANDREA TOSI Repertorio 6700 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Nota disponibile in formato elettronico

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE SPA con sede in Siena - P.i. 92034720521 per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/10/2002), con atto stipulato il 28/10/2002 a firma di NOTAIO FRANCESCO DE LUCA - Prato ai nn. 137172 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mattia Srl per la quota di 1/1, in forza di Compravendita - Atto Notarile (dal 10/04/2000 fino al

29/10/2002), con atto stipulato il 29/10/2002 a firma di Notaio Tosi ai nn. 6702/2731 di repertorio, registrato il 15/11/2002 a Gallarate ai nn. 3698

Terzi profilati Spa per la quota di 1/1, in forza di Edificazione (dal 10/04/2019 fino al 10/04/2000)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **161/1996**, agibilità del 13/12/2006

Concessione Edilizia in variante N. **59/1998**

Concessione Edilizia N. **1/2006**, intestata a Terzi Profilati Spa, per lavori di Ampliamento Capannone industriale, rilasciata il 18/01/2006 con il n. 24215 di protocollo

Permesso di Costruire N. **104/2008**, intestata a Terzi Profilati Spa, per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso industriale, rilasciata il 19/12/2008 con il n. 47757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal punto di vista catastale è stato riscontrato il mancato aggiornamento delle planimetrie in relazione agli atti di compravendita intercorso nel 2002 tra la terza e profilati S.p.A. e la Mattia Srl ed il successivo atto di compravendita tra la Mattia Srl e la Monte dei Paschi di Siena Leasing, Registrato nel 2002 e nello specifico: - Nel primo atto di compravendita stipulato tra la Terzi Profilati Spa (venditore) e la Mattia Srl (acquirente) venivano compravendute le proprietà immobili, meglio descritte graficamente nell'allegato B dell'atto notarile Re. 961 Racc. 354 stipulato in data 10.04.2000 Notaio Tosi, gravanti sulle aree identificate al mappale 2109 e mappale 1632 del foglio 8 (logico 9), Nell'atto notarile le parti davano altresì atto che il mappale confinante identificato al foglio 8 part. 1634 (identificato con evidenziazione verde e di proprietà del venditore) non rientrava all'interno del trasferimento di proprietà e veniva contestualmente destinato a parcheggio pubblico con vincolo di asseveramento e diritto di uso a vantaggio esclusivo della parte compravenduta. - Il 01.10.2002 veniva presentato al catasto fabbricati della provincia di Varese, a firma del Dott. Arch. Passarotti, denuncia di cambiamento n. 292189 dove venivano soppressi i mappali 2109, 1632 e 1634 per essere tutti accorpati nell'unico mappale 1632 sub 1. Venivano altresì identificati i seguenti immobili :

- Fgl 8- Part 1632 sub 2 - Capannone industriale D/1 - rendita €17.391,00

- Fgl 8- Part 1632 sub 3 - Cabina Enel D/1 - rendita €

138,00

- Fgl 8- Part 1632 sub 4 -

Cabina Elettric D/1 - rendita € 132,00 - Il giorno 29.10.2010 prendeva luogo un nuovo atto di compravendita, questa volta tra la società Mattia Srl e La MPS Leasing Spa - Rep 6702 - Racc 2731 - Notaio Tosi, nel quale veniva venduta l'area con sovrastante porzione di fabbricato ad uso produttivo con uffici al pian terreno, nonché accessori e servizi ed accessori il tutto meglio contraddistinto ai

seguenti dati :

- Fgl 8- Part 1632 sub 2 -

Capannone industriale D/1 - rendita €17.391,00

- Fgl 8- Part 1632 sub 3 - Cabina Enel D/1 - rendita € 138,00

- Fgl 8- Part 1632 sub 4 - Cabina Elettric D/1 - rendita € 132,00

Nell'atto veniva inoltre precisato che, il mappale 1632 sub 1, rappresentava la corte comune e la scala di accesso alle cabine elettriche con riferimento all'aggiornamento catastale avvenuto il 01.10.2002, il tutto comunque meglio identificato nell'allegato B del suddetto atto notarile. Procura speciale veniva contestualmente rilasciata da parte di MPS Leasing Spa alla Terzi Profilati SPA affinché quest'ultima si facesse carico di effettuare l'esatta identificazione catastale, a seguito di frazionamento, della parte di mappale 1632 sub 1 escluso dall'atto di compravendita, in modo da identificare la corretta proprietà Terzi Profilati Spa. Tale operazione non venne più eseguita, ed inoltre, venne rilasciato in data 22.09.2010, al numero 24 prot. 47757, regolare permesso a cortuire di un edificio a destinazione produttiva di circa metri quadri 815 con struttura portante in cemento armato e tegoloni in cemento amato precompresso con altezza utile interna di metri 6.55, che sarebbe stato edificato poi sull'area di proprietà Terzi Profilati Spa mai identificata catastalmente. (normativa di riferimento: 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento aree

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievi, aggiornamenti ed oneri : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi Difformità Catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 Mesi

BENI IN GALLARATE VIA MONTELEONE 98

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito industriale a GALLARATE Via Monteleone 98, della superficie commerciale di **2.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Capannoni industriali con annessi uffici e locali tecnici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t - s1, ha un'altezza interna di Varie .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1632 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 27.314,00 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Leone n. 98, piano: T - S1, intestato a MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede in SIENA (SI), derivante da Variazione nel Classamento
- foglio 8 particella 1632 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 138,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE LEONE N. 98, piano: S1 - EDIFICIO 2, intestato a MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA

PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede in SIENA (SI), derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

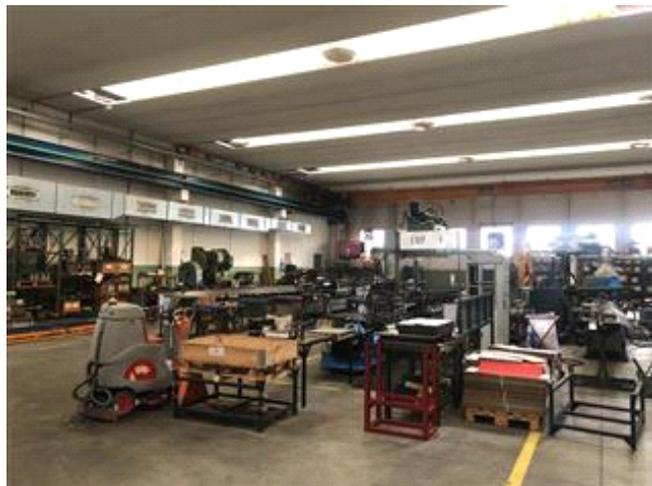
- foglio 8 particella 1632 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 132,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE LEONE 98, piano: S1 EDIFICIO 2, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Identificazione proprietà'

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2 km
autostrada distante 5 km

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:

buono

buono

buono

panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di capannoni industriali con annessi uffici della direzione e della produzione.

Gli uffici si trovano nella parte che si affaccia sulla Via Monte Leone. e si sviluppano su un totale di due piani uno dei quali semi-interrato. Le pavimentazioni sono tutte eseguite con pavimenti galleggianti al di sotto dei quali vengono distribuiti gli impianti.

Il grande corpo di fabbrica di produzione presenta pavimentazioni in cemento battuto, serramenti in ferro e si presenta in uno stato manutentivo ottimo. La struttura è stata eseguita in pannelli prefabbricati di cemento, strutture in c.a. e strutture in ferro.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone Industriale ed uffici	2.815,00	x	100 %	=	2.815,00
Centrali termiche e impianti	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	2.830,00				2.830,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione attuale, sono stati presi in considerazione i valori Omi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - primo semestre 2018. Il valore di mercato per la compravendita di immobili di tale destinazione, riportano un valore minimo ed un valore massimo rispettivamente di €470,00 ed €700,00 al metro quadrato.

Tenendo conto del buon stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene €470,00 al metro quadrato, la valutazione più veritiera riepistto al mercato immobiliare odierno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.830,00 x 470,00 = **1.330.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.330.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.330.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare sono stati ricercati i valori Omi inerenti la zona di interesse pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2018, oltre che aver eseguito una ricerca con le agenzie immobiliari della zona per cercare di realizzare il prezzo più veritiero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GALALRATE, agenzie: GALLARATE, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito industriale	2.830,00	0,00	1.330.100,00	1.330.100,00
				1.330.100,00 €	1.330.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.325.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 265.020,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e **€ 1.060.080,00**

di diritto in cui si trova:

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.060.080,00**

data 10/04/2019

il tecnico incaricato
SIMONE BRIOSCHI

