

## **PERIZIA DI STIMA**

**Curatore:** Andrea Giordano

**Proprietario in Liquidazione:** Filati D'Arte S.r.l.



**Lotto costituito da laboratorio e magazzino al piano terra + uffici al piano primo + cabina Enel + porzione di area urbana siti in Arcisate (VA) Via Egidio Comolli 15**

**Varese, 27 dicembre 2023**

## **PREMESSA**

La sottoscritta arch. Alessandra Bianchetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1472 ed al n. 1347 dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, con residenza a Varese in Via C. Battisti 7, e-mail [architettura@studiobianchetti.eu](mailto:architettura@studiobianchetti.eu), PEC: [alessandra.bianchetti@archiworldpec.it](mailto:alessandra.bianchetti@archiworldpec.it), in data 08/11/2023 veniva incaricata per la redazione della perizia dal dott. Andrea Giordano Curatore della liquidazione Giudiziale.

---

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite in:

verifica della documentazione agli atti; acquisizione visure e schede catastali; accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arcisate per la consultazione e verifica della documentazione di progetto; sopralluogo dell'immobile, documentazione fotografica e verifica dei luoghi; elaborazione della perizia.

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 12/10/2023 e proseguirono il 30/10/2023.

La proprietà era accessibile.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Arcisate per la consultazione delle Pratiche Edilizie agli Atti, fu effettuato l'accesso in data 21/11/2023.

---

## RELAZIONE PERITALE

### **a) Identificazione dei beni oggetto della vendita:**

I beni oggetto della presente procedura si trovano in Arcisate (VA), Via Egidio Comolli n. 15. (Sulla visura è erroneamente riportato via Luciano Comolli )

Trattasi di un laboratorio e magazzino al piano terra e uffici al piano primo in complesso di fabbricati artigianali con la presenza di altre aziende, catastalmente identificato come segue:

- 1) Catasto fabbricati Sez AR - Fg. 8 - part. 1770, sub 9 - categoria F/1, consistenza 25 mq; Porzione area urbana adiacente l'ingresso del laboratorio oggetto della perizia.
- 2) Catasto fabbricati Sez AR - Fg. 8 - part. 1770, sub 508 - categoria D/1, rendita catastale euro 11'031,00; confini: altra unità immobiliare artigianale a sud; strada di accesso e cortile comune con terzi a est, ovest e nord.
- 3) Catasto fabbricati Sez AR - Fg. 8 - part. 7582 - categoria D/1, rendita catastale euro 246, 00; Locale adibito a cabina Enel adiacente il fabbricato oggetto della perizia.

[allegato 1]

La vendita non è soggetta ad I.V.A. S.&. O.

I beni non sono conformi alle schede catastali

---

### **b) Sommara descrizione dei beni:**

Si tratta di un laboratorio in stabile artigianale sito nella zona industriale di Arcisate, composto da ampio laboratorio e magazzino al piano terra e uffici al piano primo.

L'accesso è pedonale e carrabile dalla Via Egidio Comolli al civico 15, attraverso cortile comune con altri fabbricati artigianali.

Gli uffici sono accessibili, oltre che dal magazzino con scala interna, anche dal cortile con scala esterna indipendente.

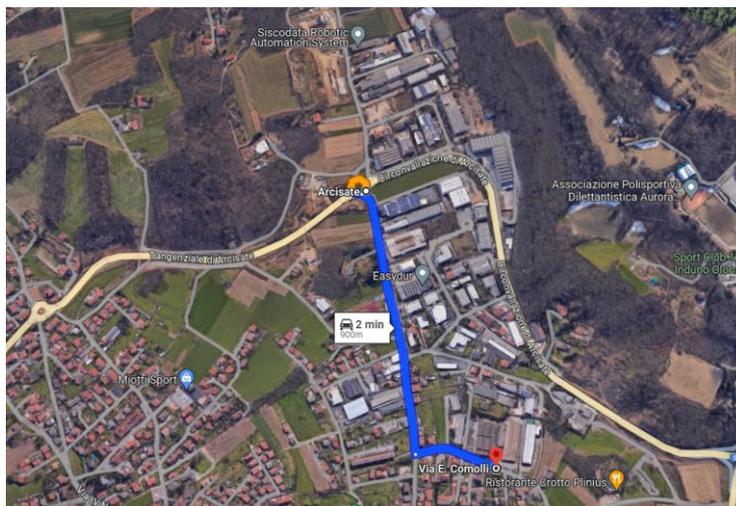
Il laboratorio è accessibile direttamente dal cortile con ampi portoni carrabili.

Il contesto è misto, con presenza di fabbricati industriali e condomini residenziali.

Il traffico urbano sulla via Comolli è moderato.

Il fabbricato è in prossimità della tangenziale di Arcisate, strada principale che collega Arcisate con Bisuschio, Porto Ceresio, Valichi Svizzeri verso Nord e Varese e rete autostradale verso sud. La distanza dal centro di Arcisate è di circa 1,5 km.

Possibilità di parcheggio nel cortile comune.



---

### **c) Stato di possesso:**

Il lotto di vendita composto da tre unità immobiliari (fabbricato+ cabina Enel + area urbana) è intestato a:

Filati D'Arte S.R.L., codice fiscale 01727520122, proprietario per l'intero.

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati solo dal proprietario.

**Precedenti proprietari e passaggi di proprietà:**

Al ventennio:

- Tecnofil SAS di Giuliano Galeandro & C;
- Filati D'Arte SAS di Giuliano Galeandro & C. 01727520122; Atto del 02/02/2009, Notaio MINOLI Sede VARESE (VA) Repertorio n. 46974 - Mutamento di denominazione o ragione sociale Nota presentata con Modello Unico n. 1459.1/2009 Reparto PI di VARESE in atti dal 11/02/2009, fino al 02/02/2009;
- Filati D'arte srl; atto del 02/02/2009 notaio Minoli sede Varese (va) repertorio n. 46974 - mutamento di denominazione o ragione sociale nota presentata con modello unico n. 1459.1/2009 reparto PI di Varese in atti dal 11/02/2009. Attuale proprietario.

---

**d) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico**

**dell'acquirente:**

- Vincoli derivati da utilizzo comune delle aeree produttive: non sono segnalati vincoli specifici. Trattandosi di un contesto in comunione, ci si deve attenere al Regolamento interno e al rispetto delle aree comuni. I millesimi di proprietà generale sono 62,26/1000. (In alcuni atti sono riportati 42,26/1000).
- Vincoli connessi al carattere storico-artistico: N.P:
- Vincoli connessi al carattere paesaggistico: Ambiti del paesaggio P5 dell'industria
- Sensibilità paesistica: classe 2
- Classe di fattibilità geologica: classe 2a

- Vincoli connessi al carattere idrogeologico: area di riserva a scala provinciale della risorsa idrica
- Costo annuo di gestione dell'unità immobiliare: spese di riscaldamento
- Oneri per condono e agibilità come meglio descritti alla seguente lettera f);
- Altre cause in corso: non rilevate
- Altre informazioni:

1) *Si precisa che l'unità immobiliare al mappale numero 7582 di n.c.e.u. consiste in area urbana. Si fa avvertenza che il mappale numero 7582 di n.c.e.u. deriva dalla variazione del mappale numero 1770 sub. 504 (denuncia di variazione con proposta di classamento, sistema docfa, presentata in data 21 febbraio 2001 n. 62377), il quale, unitamente ad altro, deriva dalla variazione dei mappali numeri 1770 sub. 8, 1770 sub. 3, 1770 sub. 4 e 1770 sub. 5 (denuncia di variazione con proposta di classamento - sistema docfa - presentata in data 22 dicembre 1997 n. g03113 prot.), che a loro volta derivavano: quanto al mappale numero 1770 sub. 8, unitamente ad altro, dalla variazione del mappale numero 1770 sub. 1 (mod. d presentato al n.c.e.u. in data 23 febbraio 1995 n. 5443 prot.); quanto ai mappali numeri 1770 sub. 3, 1770 sub. 4, 1770 sub. 5 ed al mappale numero 1770 sub. 1, unitamente ad altro, dalla variazione dei mappali numeri 1770 = 1772= 1773 sub. 6 = 1774 (mod. d presentato al n.c.e.u. in data 22 settembre 1994 n. 19137 prot.) i quali, a loro volta, andavano così a precensirsi in forza del mod. d presentato al n.c.e.u. in data 15 maggio 1991 n. 25 prot. la società acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare per se, successori ed aventi causa, tutto quanto contenuto nei seguenti atti a rogito notaio Franca Bellorini di Varese: in data 30 gennaio 1998 n. 38983/5313 di rep. (registrato a Varese il 4 febbraio 1998 al n. 160 mod. 71/m serie i?v - trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Varese in data 2 febbraio 1998 ai numeri 1025/747 ed ai numeri 1026/748); in data 10 novembre 1998 n. 40780/5708 di rep. (registrato a Varese il 16 novembre 1998 al n. 2085 mod. 71/m serie i?v - trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Varese in data 13 novembre 1998 ai numeri 15191/9707). patto speciale la società acquirente si è impegnata a provvedere, a proprie cura e spese, a fornirsi di autonomo impianto/cabina per l'erogazione dell'energia elettrica, rinunciando all'utilizzo della cabina elettrica ad oggi esistente e di proprietà della società venditrice. ". (Nota di trascrizione RG 1762/ RP 1288 del 01/02/2002)*

2) *alla porzione di fabbricato in contratto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà. pari a  $62,26/1000$  (sessantadue virgola ventisei millesimi) sugli enti comuni, precisandosi che la porzione di area comune, quale contornata in rosso ed in giallo nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "e" al tiolo, sarà. in uso e godimento, perpetuo ed esclusivo, ad entrambe le proprietà. "C.IS. INVEST s.r.l." e "filati d'arte - s.a.s. di Giuliano Galeandro e c."; la porzione della stessa, quale contornata in rosso in tipo, sar. in uso e godimento, perpetuo ed esclusivo, unicamente alla proprietà. "C.IS. INVEST s.r. l.". (Nota di trascrizione RG 1025/ RP 747 del 02/02/1998)*

3) *alla porzione di fabbricato spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà pari a  $44,26/1000$  sugli enti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte, quali previsti dall'art.1117 e seg. Del C.C.*

Le parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza che:

- 1) il piccolo porticato facente parte della porzione immobiliare oggetto della presente vendita, viene gravato da diritto di passo pedonale a favore della residua proprietà di parte venditrice, che potrà utilizzarlo per l'accesso al tunnel sotterraneo ad esso collegato, limitatamente ad eventuali ed occasionali opere di manutenzione dello stesso. Sarà analogamente consentita la manutenzione al pozzetto contenente la saracinesca dell'anello antincendio è garantita la possibilità di utilizzo della lancia del sistema antincendio ubicata sulla parete del portichetto stesso;
- 2) L'accesso alla porzione immobiliare oggetto della presente vendita avverrà attraverso il cancello carraio esistente sulla via Comolli ma attualmente non utilizzato. Fino alla riapertura diretto cancello, che dovrà essere effettuata entro non oltre il 31 dicembre 1995, la parte acquirente potrà accedere dal cancello attualmente utilizzato.
- 3) Le eventuali opere di sistemazione ed adeguamento della porzione immobiliare oggetto della presente vendita saranno interamente sostenute dalla parte acquirente. Essa si impegna altresì, a contribuire in misura proporzionale ai millesimi di proprietà sopra menzionati corrispondente alla porzione immobiliare oggetto del presente atto e così come già sopra detto, per quanto concerne le spese condominiali di fabbricato industriale costituita da tre locali ad uso deposito/laboratorio, locali igienici e piccolo porticato, con antistante pertinenziale reliquato diarrea e con altra piccola porzione pertinenziale di area." (Nota di trascrizione RG 556/ RP 438 del 12/01/1995)

---

**e) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla**

**procedura:**

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/1995 - Registro Particolare 997 Registro Generale 6208 Pubblico ufficiale BELLORINI FRANCA Repertorio 34725 del 26/04/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ARCISATE(VA)
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/1998 - Registro Particolare 200 Registro Generale 1027 Pubblico ufficiale BELLORINI FRANCA Repertorio 38984 del 30/01/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/1999 - Registro Particolare 2327  
Registro Generale 8968 Pubblico ufficiale MINOLI GIUSEPPE  
MASSIMO Repertorio 37012/7828 del 01/06/1999 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
FINANZIAMENTO
  
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2023 - Registro Particolare 2014  
Registro Generale 14853 Pubblico ufficiale AGENZIA  
DELL'ENTARTE-RISCOSSIONE Repertorio 4608/11723 del  
14/07/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Immobili siti in ARCISATE(VA)  
SOGGETTO DEBITORE FILATI D'ARTE SRL
  
- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/09/2023 Registro Particolare 13331  
Registro Generale 18665 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI  
VARESE Repertorio 50 del 12/07/2023 SENTENZA PER  
APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in ARCISATE(VA)  
SOGGETTI A FAVORE: massa dei creditori dell'apertura della  
liquidazione controllata FILATI D'ARTE SRL  
SOGGETTI CONTRO: FILATI D'ARTE SRL

[allegato 2]

---

**f) Altre informazioni per l'acquirente: regolarità edilizia e  
urbanistica e agibilità**

Il fabbricato attualmente si inserisce in zona AMF1 aree monofunzionali per attività secondarie e terziarie

Pratiche edilizie: Non sono state fornite alla scrivente altre pratiche oltre alle seguenti:

- CE n. 1461/1995 Prot. 9869/11665 del 21/08/1995 per la ristrutturazione e ampliamento di fabbricato ad uso produttivo [allegato 3a ]
- CE n. 1461/1995 Prot. 1798/7106 del 21/08/1995 in variante [allegato 3b ]
- DIA n. 167 del 28/08/2003 PE N 1461/1995 attività per cambio d'uso da magazzino a laboratorio con apertura vano porta per il collegamento alla porzione già esistente e rifacimento di impianto elettrico di fabbricato ad uso produttivo [allegato 3c ]
- Certificato di agibilità a seguito delle PE 1461/95 e DIA 167/2003 rilasciato il 21/12/2004 [allegato 3d ]

Lo stato rilevato dei luoghi e le pratiche edilizie autorizzate non sono conformi; sarà necessario procedere a sanatoria / fiscalizzazione per regolarizzare le difformità.



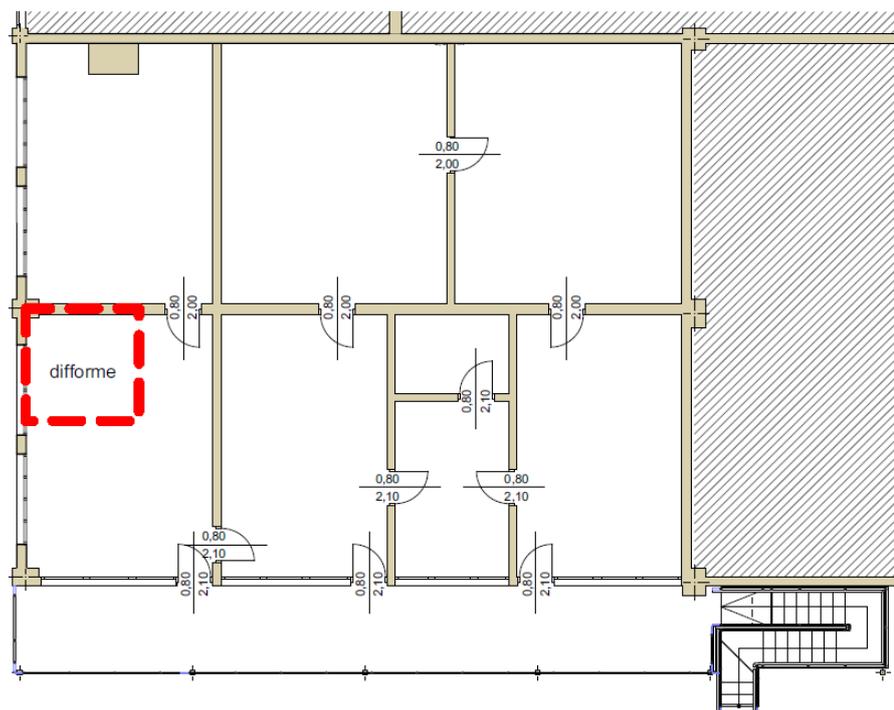


Figura 2\_PIANO PRIMO

- Altre informazioni per l'acquirente: La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno considerare un importo di regolarizzazione per le opere difformi, stimato in euro 1000.00, quale pagamento della sanzione ai sensi del d.P.R. n° 380/2001, articolo 36 - 37, oltre alle spese

tecniche e schede catastali, approssimativamente pari ad Euro 2.500,00, indicate nel quadro di riepilogo al punto i) della relazione.

Trattandosi di vendita giudiziaria, le opere abusive risultano sanabili ai sensi dell'Art. 40 comma 6 della L. 47/85; il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva avviando e seguendo c/o gli Uffici Comunali l'iter secondo i disposti dell'Art. 46 del D. Lgs 378/2001, per l'eventuale regolarizzazione edilizia necessaria entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

*La documentazione sopra indicata è pervenuta alla scrivente, a seguito di ricerche condotte, presso gli archivi comunali per nominativo e per particella; non si esclude possano essere state depositate altre pratiche / convenzioni inerenti i beni pignorati e, pertanto, non citati in perizia.*

---

#### **g) Attestato di Prestazione Energetica**

Mancante.

---

#### **h) Descrizione analitica dei beni**

Si tratta di un fabbricato artigianale privo di connotati di pregio che non ha subito negli anni interventi di ammodernamento. Le finiture sono modeste ed i materiali utilizzati sono di tipo economico risalenti all'epoca di costruzione. L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione.

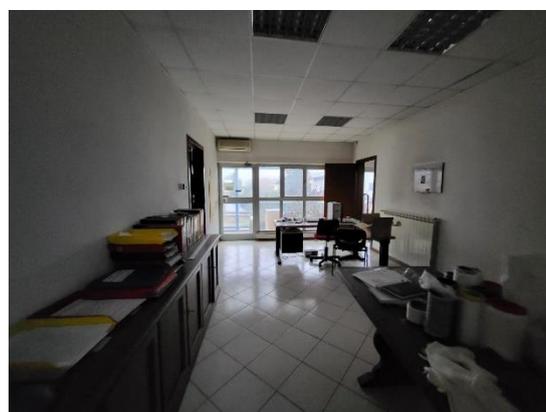
L'immobile è costituito da laboratorio, magazzino, spogliatoi e bagni distribuito al piano terra, oltre a uffici e bagni al piano primo.

Il riscaldamento è autonomo, negli uffici sono presenti i radiatori, un boiler a gas per l'acqua calda sanitaria e condizionatori per il raffrescamento dell'aria, mentre nel laboratorio e nel magazzino ventilconvettori ad aria.

L'altezza degli uffici è m 2.70 al controsoffitto, 3.05 senza controsoffitto.

L'altezza dei magazzini e del laboratorio è m 5.10 nel punto più basso della copertura.

La cabina Enel è stata realizzata per esigenze produttive.



**Caratteristiche dell'immobile:**

**anno costruzione:** 1963

**esposizione:** nord, est, ovest

**strutture portanti:** prefabbricato in CA;

**partizioni interne:** mattoni intonacati su entrambi i lati;

**tetto:** a falde con rivestimento metallico

**facciate esterne:** le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate;

**infissi esterni:** serramenti in ferro con vetro singolo nella zona di laboratorio e magazzino e serramenti in alluminio doppio vetro nella zona di ufficio;

**sistemi oscuranti:** veneziane esterne sui serramenti degli uffici;

**porte interne:** in legno;

**porta entrata:** portoni in ferro;

**pavimenti interni:** piastrelle in ceramica negli uffici, cemento battuto per magazzino e laboratorio;

**rivestimenti bagno:** piastrelle in ceramica;

**apparecchi sanitari:** in ceramica di tipo economico;

**rubinetteria:** ottone cromato;

**impianti:** elettrico, riscaldamento, telefonico. Cabina Enel privata.

[allegato 4]

---

**i) Valutazione complessiva del bene:**

Il criterio di stima adottato è quello del "più probabile valore di mercato".

Per quanto attiene alla formulazione del giudizio di stima, si procede con il "metodo comparativo" per giungere alla determinazione del valore del bene preso in esame.

Nell'ambito del metodo comparativo, si segue il procedimento di stima per confronto diretto, che si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato è la superficie.

Tanto premesso, la sottoscritta procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de quo* col metodo comparativo, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

La determinazione della superficie catastale fa riferimento al DPR 138/98 del 23/03/1998 – allegato C.

Le indagini condotte mediante la consultazione della pubblicazione annuale della Camera di Commercio di Varese – anno 2023 sulla rilevazione dei prezzi degli immobili industriali e artigianali condotti nella provincia di Varese "AREA VALLI", riferiscono di una quotazione pari ad €/mq 250,00 – 400,00 per immobili usati.

[allegato 5]

Mediante la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate il prezzo è pari ad €/m 325,00 – 495,00 per capannoni industriali;

Si dispone un prezzo di vendita pari a €/mq 350,00.

Consistenza:

legenda: SU Superficie Utile - SL Superficie Lorda

	identificazione	SU	SL	coefficiente	Sup. commerciale
FG 8 mapp 1770 sub 508	laboratorio	948,94	980,30	1,00	980,30
	magazzino	253,80	280,10	0,50	140,05
	uffici	160,87	178,85	1,00	178,85
	portico pt	29,45	29,45	0,10	2,95
	balcone p1	36,50	36,50	0,10	3,65
				Tot sub 508	1305,80
FG 8 mapp 7582	cabina ENEL	23,80	30,26	0,25	7,57
				Tot	7,57
FG 8 mapp 1770 sub 9	area esclusiva	25,00	25,00	0,10	2,50
				Tot sub 9	2,50

descrizione	consistenza	valore al mq	Totale
mapp 1770 sub 508	1305,80	€ 350,00	€ 457.028,25
mapp 7582	7,57	€ 350,00	€ 2.647,75
mapp 1770 sub 9	2,50	€ 350,00	€ 875,00
			€ 460.551,00

È stato previsto l'abbattimento del 5 %, a tutela di eventuali vizi occulti. Sono state applicate le riduzioni per le opere necessarie alla sanatoria/condono e all'abitabilità.

Valore totale		€ 460.551,00
Decurtazione per eventuali vizi occulti	5%	-€ 23.027,55
Sanatoria circa		-€ 1.000,00
Spese tecniche e schede catastali		-€ 2.500,00
		€ 434.023,45

Si indica di seguito il valore dell'immobile, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**Valore del lotto: euro 434'023,45 – Arrotondato a euro 434.000,00.-**

(QUATTROCENTOTRENTAQUATTROMILA/00)

---

**j) Divisibilità del bene:**

Il bene non è divisibile.

---

**ALLEGATI**

- all 1- Visure e schede catastali
- all 2- Ispezioni Ipotecaria
- all 3- Pratiche edilizie
- all 4- Documentazione fotografica
- all 5- Listini immobiliari CAM COM Varese e OMI

La sottoscritta ritiene di aver così espletato l'incarico ricevuto e coglie l'occasione per porgere deferenti ossequi.

Varese, 27 dicembre 2023

CTU

Arch. Alessandra Bianchetti

