

OGGETTO DELL'INCARICO RICEVUTO:

Redazione di stima di fabbricati a destinazione produttiva/magazzino situati in Comune di Turate (CO) con accessi da via Isonzo e via Matteotti, di proprietà del Fallimento

In considerazione dell'assetto planimetrico degli immobili e del loro attuale stato d'uso, si ritiene che ai fini commerciali sia opportuno optare per una scomposizione del compendio immobiliare in due lotti, secondo il seguente criterio:

- ▲ **Fabbricati ed area pertinenziale a destinazione produttiva**, costruiti in tempi successivi ma attualmente costituenti unica entità con pianta articolata in due blocchi tra di loro uniti sul fronte principale da una pensilina di carico/scarico e da manufatti accessori in parte fuori terra ed in parte interrati; l'accesso principale di proprietà esclusiva è dalla via Isonzo n. 4, ma esiste anche un accesso all'area di carico/scarico dalla via Matteotti mediante servitù attiva di passo sul mappale 10797; **questi fabbricati sono di seguito identificati in perizia come “LOTTO A”;**

- ▲ **Fabbricato ed area pertinenziale a destinazione produttiva con annessi uffici**, già predisposto in modo tale da poter essere eventualmente scomposto ed utilizzato anche come due unità separate, con accesso dalla via Matteotti n. 5; **questo fabbricato è di seguito identificato in perizia come “LOTTO B”;**

Allegato 1.e 2. - Estratto mappa vigente con individuazione dei lotti e visura catastale

DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

Le aree e i fabbricati sopra menzionati, sono ubicati in una zona del territorio comunale di Turate ad uso quasi esclusivamente industriale.

Nelle immediate adiacenze esistono anche infrastrutture di servizio ad uso alberghiero e tutta la zona risulta edificata in modo ordinato, completa delle infrastrutture di servizio.

I due lotti sono adiacenti uno all'altro ma costituiscono entità separate, tanto è vero che sono stati utilizzati da società differenti.

Geograficamente l'ubicazione è ottima, in quanto si trova a poche centinaia di metri dall'imbocco del casello "Turate" dell'*Autostrada dei Laghi*, la quale *poco più avanti si interseca con la nuova Autostrada Pedemontana Lombarda*, pertanto strategica rispetto alla rete del sistema viabilistico primario lombardo nel suo complesso.

La zona è completamente urbanizzata e l'area è collegata alle reti pubbliche di sottoservizio esistenti.

Allegato 2.- Estratto da Google

**LOTTO A - Fabbricati a destinazione produttiva/magazzino
con accesso da via Isonzo e da via Matteotti**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' -

CATASTO FABBRICATI : Capannone ad uso produttivo composto da due blocchi edilizi edificati in epoca successiva, con tipologia costruttiva simile ma non identica, tra di loro aggregati da pensilina di carico/scarico posizionata sul prospetto principale; entrambi i blocchi sono costituiti da un solo piano fuori terra, ma con altezza utile interna diversa.

Nella planimetria catastale vigente, le varie parti costituenti il compendio immobiliare sono state così identificate nell'allegato 1:

- A. Capannone h. 6,00 m con ufficio, servizi igienici e altri spazi di servizio
- B. Capannone h. 12,00 m. collegato con bussola a quello di altezza 6,00m.
- C. Tettoia e pedana rialzata per carico/scarico localizzata sulla testata sud dei due corpi edilizi precedenti
- D. Locali tecnici (compressori – C.T. - quadri elettrici ...)
- E. Cabina Enel
- F. Vasca e locali necessari per la rete interna antincendio

Il fabbricato è censito nelle mappe e registri censuari del NCEU di Turate (L470) come segue:

Sez.Urb. ---

Foglio 11

mappale 1541 sub 701

Rendita €. 60.805,00

La parte edificata è posizionata in modo abbastanza baricentrico al lotto.

2. STATO DI POSSESSO

Dalle informazioni assunte e come constatato nei sopralluoghi, attualmente tutti gli immobili di cui al LOTTO A risultano occupati ditta [REDACTED]
[REDACTED]

Tale occupazione è regolata:

▲ per quanto riguarda la parte identificata *nell'allegato A1* con la lettera A (h. 6 m.) è locata con un contratto in essere dal 01.12.2015 della durata di 6 anni con tacito rinnovo per la stessa durata qualora non venga disdetto da una delle due parti almeno 12 mesi prima della scadenza. L'affitto annuo che viene corrisposto a termini contrattuali è di €. 100.000,00 (euro centomila) + IVA .

▲ Per quanto riguarda la parte identificata *nell'allegato A1* con la lettera B (h. 12 m.) è attualmente occupato dalla stessa ditta che occupa la parte di cui al punto precedente ma senza alcun titolo legittimante. Esiste però un impegno scritto nel quale la ditta che lo occupa si impegna a lasciarlo libero da persone o beni, a semplice richiesta da parte del [REDACTED] entro il termine di 60 gg. dalla data di futura aggiudicazione del bene in sede d'asta, obbligandosi anche a corrispondere al [REDACTED] la somma di €. 2.500,00 + IVA per ciascun mese di indebita occupazione , sia essa avvenuta prima o post sottoscrizione della dichiarazione, oltre ad un ulteriore somma di € 100,00 per ogni giorno di ritardo al verificarsi di slittamenti del rilascio del bene oltre i 60gg dalla data della sua aggiudicazione in sede d'asta:

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Esistono i seguenti gravami che necessitano di essere segnalati:

▲ **ISC. 9170/1929 (17.3.2007) – MUTUO** Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA/MILANO e a carico della soc. _____ per €. 12.000.000,00 di cui €. 8.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia del mutuo (durata 16 anni)

▲ **ISC. 13084/1836 (28.5.2013) – IPOTECA GIUDIZIALE** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 10.5.2013 rep. 885/2013 del tribunale di Como a favore di INTESA SANPAOLO SPA/TORINO e a carico della società _____ per €. 498.918,91 di cui €. 498.918,91 di capitale.

▲ **ISC. 22569/3724 (7.10.2015) - IPOTECA LEGALE** Emessa da Equitalia Nord spa di Milano a favore EQUITALIA NORD SPA/MILANO e a carico di _____ per €. 156.922,88 di cui €. 78.461,44 di capitale.

▲ **ISC. 3221/511 (9.2.2017) - IPOTECA GIUDIZIALE** Derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.3.2016 rep. 1504 del Tribunale di Como a favore della soc. _____ e a carico della soc. _____ per €. 150.000,00 di cui €. 125.613,60 di capitale.

▲ **ISC. 3222/512 (9.2.2017) - IPOTECA GIUDIZIALE** Derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 11.7.2016 rep. 2713 del Tribunale di Como a favore della _____ e a carico della soc. _____ per €. 510.000,00 di cui €. 334.270,00 di capitale.

▲ **TRA. 18384/12623 (9.7.2018) - FALLIMENTO** Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 2.8.2017 _____ Tribunale di _____

Como a favore di ~~REDAZIONE DEL DOCUMENTO DEL DOTT. GIUSEPPE~~
~~ROTTA~~

Per ogni maggior dettaglio ed informazione si rimanda alla visura ipotecaria e catastale allegata [Rif. Allegato 4.- Visura ipocatastale ventennale LOTTO A e LOTTO B](#)

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'attuale assetto del complesso immobiliare che compone il LOTTO A è il frutto della successiva costruzione di 3 elementi:

- ♣ il blocco principale con locali tecnici pertinenziali (quello di maggior consistenza in termini di sup. planimetrica + CT ecc.) che risale all'anno 1975
- ♣ un'altro blocco di dimensioni leggermente inferiori ma di maggior altezza che è stato edificato tra l'anno 1999 e 2001 ed è affiancato su di un lato a quello principale;
- ♣ una pensilina con relativa proiezione a pavimento come zona ribalta per carico e scarico, che di fatto unifica sul fronte principale i due blocchi di cui ai punti precedenti ed è stata costruita contemporaneamente al secondo blocco.

(Allegato A1 – Planimetria catastale – docfa vigente)

Principali caratteristiche tecniche e costruttive.

Il corpo di fabbrica principale – LETTERA A - è costituito da struttura prefabbricata in C.A a travi e pilastri di tipo precompresso di un piano fuori terra con altezza utile di m. 6,00.

La copertura è del tipo a microsched sviluppata su 3 campate perpendicolari al lato lungo e correttamente orientata sugli assi cardinali con presa di luce da nord.

I microsched e l'estradosso dei tegoli di copertura sono rivestiti con lamiera di tipo preverniciato, la parte piana del tegolo che fa da canale è invece impermeabilizzata con guaina bituminosa.

I tamponamenti perimetrali sono in pannelli di cemento prefabbricati a finitura liscia (fondo cassero) tinteggiati in tinta chiara (bianco/grigio chiaro).

I serramenti sono in alluminio e pur essendo di vecchia data sono ancora in discreto stato di conservazione.

Alla data di sopralluogo sono stati riscontrati evidenti segni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, che a detta degli occupanti sono causati in parte dai bocchettoni di scarico ed in parte da alcuni distacchi delle guaine, problematiche che sono piuttosto normali con gli anni trascorsi dalla realizzazione della copertura stessa, sulla quale necessiterà intervenire a breve termine con riparazioni piuttosto significative.

La pavimentazione è in calcestruzzo di tipo industriale ancora in discrete condizioni di manutenzione.

Le divisioni interne fatte per ricavare una zona uffici, sono del tipo a pareti modulari parzialmente vetrate per la zona uffici ed in muratura per la zona dei servizi igienici.

Lo stato delle divisioni interne raffigurato nella scheda catastale risulta sostanzialmente conforme a quanto ritrovato in fase di sopralluogo.

Lo stato manutentivo complessivo è discreto, anche se nel fabbricato sono ritrovabili tutte le caratteristiche tipiche dei fabbricati di quest'epoca (1975) che sono certamente lontane dagli attuali standard normativi e qualitativi che vengono richiesti nelle nuove costruzioni industriali, nel senso che manca ogni tipo di isolamento termico sia nelle parti strutturali che nelle finiture.

L'impiantistica esistente è adeguata all'attività di magazzinaggio che viene

attualmente svolta, probabilmente realizzata in buona parte se non totalmente dalla stessa ditta insediata.

Il corpo di fabbrica adiacente – LETTERA B - è stato realizzato successivamente ed è anch'esso costituito da struttura prefabbricata di un piano fuori terra realizzata a travi e pilastri precompressi, la copertura è a due campate, costituita da tegoli a canale in CLS prefabbricato con fondo impermeabilizzato in guaina bituminosa ed interposti lucernari in policarbonato.

L'altezza utile è di 12 m. circa.

Dal punto di vista normativo i lucernari andrebbero adeguati sia sotto l'aspetto della sicurezza che per gli aspetti relativi alla dispersione termica.

Il tamponamento perimetrale è in pannelli prefabbricati in lastra unica a tutta altezza.

Praticamente non vi sono serramenti sulle facciate se non le uscite di sicurezza ed i portoni sul lato che rimane sotto alla pensilina.

Anche per questo blocco edilizio lo stato manutentivo complessivo è discreto ma vi sono due evidenze abbastanza importanti da segnalare, la prima è legata a problemi di infiltrazioni d'acqua dalla copertura sicuramente dovuta alla vetustà delle guaine impermeabili o ai raccordi tra guaine - lucernari - rialzi murari perimetrali, la seconda – ma non per importanza – è che alcuni pannelli del tamponamento perimetrale presentano lesioni piuttosto significative dovute al distacco degli strati di cemento costitutivi del pannello.

Questi pannelli denotano segni di torsione ed è sicuramente un aspetto sul quale bisognerà intervenire in modo serio e con tecniche idonee, perchè potrebbero determinarsi distacchi di materiale con caduta dall'alto, con tutta la pericolosità che ne consegue.

Non è da escludere che si debba addirittura arrivare alla sostituzione di una parte dei pannelli.

Anche in questo caso l'impiantistica esistente è stata quasi completamente realizzata dalla ditta che vi è insediata e dunque è funzionale alle loro attuali esigenze d'uso.

I due corpi di fabbrica di cui alla LETTERA A e B sono collegati sul fronte principale da una tettoia di carico e scarico (LETTERA C) la cui superficie proiettata a terra rispecchia l'area pavimentata, che è alla stessa quota del pavimento capannoni ma più alta della quota parcheggio antistante, in modo tale da costituire banchina di carico e scarico in piano col bancale dei camion. Gli altri corpi accessori corpi accessori identificati in scheda catastale (LETTERA D – E – F) sono tutti costituiti da strutture murarie informate alla massima semplicità, funzionali all'uso accessorio al quale sono destinati.

Come epoca di costruzione sono tutti riconducibili alla realizzazione del corpo di fabbrica principale ma poiché sono praticamente inutilizzati da anni, essi necessitano di manutenzioni piuttosto consistenti e come tali sono da considerarsi puri volumi/SLP urbanisticamente acquisiti ma, allo stato in cui si trovano, con ben poca possibilità di utilizzo.

La vasca di contenimento acqua e più in generale il sistema degli spazi e locali finalizzati alla rispondenza tecnica alla normativa VV.F sono in condizioni di efficienza, ma lo stato delle finiture esterne (pavimentazioni – impermeabilizzazioni ecc.) denunciano evidenti segni di vetustà che comporteranno lo svolgimento di opere manutentive di una certa consistenza.

Si potrebbe sintetizzare dicendo che la dotazione della vasca di riserva idrica legata al discorso sicurezza antincendio è sicuramente da considerarsi molto positiva in un insediamento industriale di queste dimensioni perchè consente

di ottemperare alle norme in tema sicurezza anche nel caso della presenza di attività con alti carichi d'incendio, ma l'attuale stato di manutenzione riduce la positività di questa dotazione tecnica aggiuntiva.

L'accesso principale di tutto il complesso immobiliare che compone il LOTTO A è da via Isonzo, mediante cancello autonomo che su questo lato definisce anche il limite di mappale; questo cancello è affiancato ad un'altro cancello di analoghe dimensioni che costituisce l'ingresso al mappale limitrofo n. 10797 di proprietà di terzi.

Oltre ai cancelli, internamente alle proprietà non esistono elementi dividenti (muretti o recinzioni di alcun tipo) tra il mappale oggetto di stima ed il contiguo mappale 10797, pertanto l'uso dell'area cortilizia viene esercitata in modo piuttosto libero e da quanto si è potuto appurare in modo corretto, cioè nel rispetto dei reciproci diritti e doveri.

Tutta questa area è pavimentata in asfalto in normali condizioni di manutenzione.

L'altro accesso esistente è dalla via Marconi e viene esercitato in virtù di servitù attiva di passo attraverso il mappale 10797; questo accesso è molto largo, tale cioè da consentire il comodo transito e manovra anche ad automezzi di grosse dimensioni nella zona di carico/scarico, che si sviluppa lungo tutto il fronte principale del complesso immobiliare oggetto di stima.

La pavimentazione di tutta questa area è in massetti autobloccanti in buono stato di manutenzione.

Dalle informazioni raccolte presso i pubblici uffici ed in loco attraverso i locatari, nonché dalle ispezioni visive che è stato possibile svolgere sul posto, non sono risultate evidenze di passività ambientali, tutta l'area pertinenziale è ben tenuta e dove non è pavimentata è lasciata a prato.

In copertura, per quanto è stato possibile ispezionare, non vi sono materiali con presenza di amianto.

ALLEGATO A2 – Documentazione fotografica LOTTO A

5. CONFORMITA' URBANISTICA E TECNICA – PRATICHE EDILIZIE DI RIFERIMENTO – VINCOLI E LIMITI DI NATURA URBANISTICA

Dalle ispezioni svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Turate, ai fabbricati costituenti il LOTTO A., a vario titolo di nominativo del richiedente secondo il periodo in cui la domanda è stata fatta, sono cronologicamente collegate le seguenti pratiche:

- ♣ Conc. Ed. 38/75 rilasciata a Several Cosmetics per costruzione capannone ad uso industriale con annessi edifici accessori (costruzione *blocco A* e accessori *C-D-E-F*)
- ♣ D.I.A 75/99 e succ. varianti rilasciati a Galvas spa per formazione ribalta e rampe per carico e scarico
- ♣ Autorizzaz. Ed. n. 211/99 rilasciata a Galvas spa per creazione pensilina nella zona ribalta di cui alla D.I.A. 75/99
- ♣ Conc. Ed. n. 8/2000 e successive varianti rilasciati a Galvas Spa per Ampliamento edificio industriale (costruzione *blocco B.*)

Nell'azzonamento del vigente PRG del Comune di Turate, per questo contesto immobiliare viene riconfermata la destinazione urbanistica produttiva, v'è però detto che non esistono possibilità di ampliamenti.

6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE.

Da parte della procedura fallimentare, è in corso di sistemazione un adempimento nel passato assunto dalla nei confronti nel Comune di Turate nelle more di un Piano di Lottizzazione che interessava la proprietà, consistente nella cessione di un'area a standard ad uso parcheggio pubblico posto in adiacenza alla via Isonzo.

A seguito di una negoziazione svolta con la P.A. di Turate per sistemare questa pendenza, è stata effettuata un'operazione di frazionamento ed accorpamento di mappali dalla quale è stato derivato il lotto che costituisce l'oggetto della cessione, tale area ha assunto l'identificativo catastale n. 14070 e poiché è in cessione al Comune è stata tenuta estranea dalla consistenza di entrambi i lotti della perizia.

Dalle ispezioni svolte non risulta sia mai stato predisposta “L'Attestazione di Prestazione Energetica”;

Dalle ispezioni svolte in Comune non si è riusciti a trovare traccia di rilascio o richiesta di “certificato di agibilità” collegato alle procedure edilizie elencate, probabilmente in quanto mai richieste.

7. CONSIDERAZIONI FINALI E CRITERIO DI VALUTAZIONE

DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Dato lo stato complessivo dei fabbricati come precedentemente descritti, si può concludere dicendo che il complesso immobiliare oggetto di stima è localizzato in una posizione veramente molto appetibile dal punto di vista commerciale in quanto situato nelle immediate vicinanze di uno dei principali snodi viabilistici regionali, inoltre esiste una buona area pertinenziale la quale, pur non essendo molto vasta, è però ben organizzata o organizzabile in termini di possibilità di

parcheggio, di movimentazione carichi e di manovra, anche per mezzi di grosse dimensioni.

Questi due importanti argomenti tendono a rendere meno evidenti e porre in posizione marginale tutti quei limiti tecnici che sono tipici e connessi all'epoca di costruzione di questi fabbricati i quali, essendo superati rispetto alle vigenti normative, porterebbero a considerarli di limitata appetibilità commerciale.

Determinazione delle entità da stimare.

A fronte delle precedenti considerazioni, l'analisi da svolgere deve preliminarmente consistere nell'individuare le superfici oggetto di stima, quantificandole con l'applicazione di un coefficiente secondo la loro caratteristiche tecniche e di possibilità d'uso, con misurazioni dedotte dalle planimetrie catastali vigenti:

Fabbricati ad uso magazzino/uffici:

▲	capannone	h. 6 m	mq. 4.372,87 x coeff. 1	= mq. 4.372,87
▲	capannone	h.12 m	mq. 2.708,75 x coeff. 1	= mq. 2.708,75

Altri accessori:

▲	tettoia/pedana di carico	mq. 547,50 x coeff. 0,5	= mq. 273,75
▲	locali tecnici	mq. 164,50 x coeff. 0,3	= mq. 49,35
▲	locali tecnici	mq. 51,75 x coeff. 0,3	= mq. 15,52
▲	Dotazioni antincendio	mq. 313,50 x coeff. 0,5	= mq. 156,75

TOTALE (arrotondato) mq. 7.577,00

Il valore d'area pertinenziale, essendo completamente saturata dalle superfici esistenti, viene considerata intrinseca e connessa a quello dei fabbricati.

Valori unitari da applicare nella stima.

Il valore unitario al mq. è stato ricavato con riferimento ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, ubicazione, caratteristiche edilizie e costruttive, nonché di stato di conservazione.

E' stato fatto specifico riferimento a quanto consigliato nel periodico "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Como e Provincia" editi dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Como insieme a "OSMI" Borsa Immobiliare di Milano e F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) d'intesa con Confcommercio di Como confrontato con la Banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

I dati riportati in tali pubblicazioni sono stati confrontati con proposte immobiliari dello stesso tipo e dimensione ritrovabili nello stesso Comune o Comuni limitrofi.

Nell'assunzione del valore di mercato si è dovuto necessariamente tenere in debito conto del particolare momento in cui si trova il mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda gli immobili di carattere produttivo, caratterizzato una limitata ricettività di beni di questo genere e dimensione.

Per quanto riguarda la zona uffici interni e zona servizi, in considerazione della loro tipologia, dimensione e stato complessivo di manutenzione, non si ritiene necessario attribuire valore diverso da quello del capannone.

Fatte tutte le debite considerazioni, confronti e analisi al fine della definizione del più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, il valore unitario al mq. deriva dal seguente calcolo:

▲ Valore base sul nuovo (min. 550-max 900€/mq.)	€.	730,00
▲ Coeff. di vetustà		0,71
▲ Coeff. Per posizione		1,20

