

TRIBUNALE DI COMO
FALLIMENTI

FALLIMENTO

PERIZIA DI STIMA
IMMOBILI IN COMUNE DI TURATE

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

<p style="text-align: center;">LOTTO B - Fabbricato a destinazione produttiva e uffici</p>
--

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' -

CATASTO FABBRICATI : Capannone ad uso produttivo con annessi uffici posizionati con il fronte principale rivolto verso la via Matteotti da cui si accede, composto da due piani fuori terra nella la parte produttiva e da un PT più piano mezzanino nella parte uffici.

Esistono inoltre dei locali interrati posti alle due estremità opposte del piazzale d'ingresso, da una parte tali locali sono adibiti a centrale termica e dall'altra a cabina elettrica di trasformazione.

Quest'ultima dispone di un ingresso pedonale autonomo dall'esterno per la gestione autonoma da parte dell'ente gestore.

L'ingresso carraio e pedonale avviene dalla via Matteotti mediante attraversamento di area ad uso parcheggio pubblico.

I fabbricati risultano edificati in posizione baricentrica rispetto all'area pertinenziale e solo su un lato - quello del fronte principale - la distanza tra fabbricato e recinzione è leggermente superiore.

La disponibilità di aree a parcheggio e manovra interne ad uso esclusivo internamente alla proprietà sono buone, così come la possibilità di accesso dalla strada pubblica e la disponibilità di parcheggi ad uso pubblico esternamente alla proprietà.

Catastalmente gli immobili risultano così individuati:

Immobile principale (fabbricato uso produttivo ed uffici)

Sez.Urb. ---

Foglio 11

mappale 7587 sub 2

Cat. D/1

Rendita €. 43.444,35

Piani S1 – T - 1

Questa unità immobiliare risulta raffigurata nella planimetria catastale depositata al NCEU di Como in data 14/01/1999

Immobile accessorio (cabina di trasformazione elettrica interrata in parte ad uso ENEL)

Sez.Urb. ---

Foglio 11

mappale 7587 sub 3

Cat. D/1

Rendita €. 185,92

Piani S1

Questa unità immobiliare risulta raffigurata nella planimetria catastale depositata al NCEU di Como in data 14/01/1999 .

*Rif. Allegato 1.- Planimetria generale e B1 Planimetria catastale -
fabbricato LOTTO B*

DITTA INTESTATARIA – FINGALVAS SPA - proprietà per 1/1

La banca dati catastale la ditta NON è perfettamente allineata in quanto ancora intestata a non essendo stata aggiornata l'ultima trasformazione societaria avvenuta in data 2 marzo 2009 con atto

Si tratta comunque della stessa società in quanto esiste perfetta coincidenza del codice fiscale e l'allineamento verrà svolto solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione dei beni.

Coerenze in unico corpo con riferimento alla mappa: a nord smapp. 1541 – ad est mappale 10045 – a sud mapp. 7588 (parcheggio pubblico) – ad ovest mapp. 10797

PROPRIETA' ATTUALE E PROVENIENZA DEI BENI

I beni risultano intestati a _____ in piena proprietà in forza di
atto pubblico _____ del 28/06/2006 a rogito del Notaio

Trascritto a Como al _____, il 13/07/2006.

Come già precedentemente evidenziato, non risulta invece trascritta l'ultima
trasformazione societaria attraverso la quale _____ è stata
trasformata in _____ con _____ rep. A firma
Notaio _____ del 2 marzo 2009.

Per ogni maggior dettaglio sui passaggi proprietari precedenti si rimanda
all'allegata relazione ipocatastale ventennale.

2. STATO DI POSSESSO

Dalle informazioni assunte e come constatato nell'ultimo sopralluogo,
attualmente gli immobili in esame risultano essere completamente liberi e
disponibili.

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. _____ 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. 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 _____ 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 _____ del Tribunale di Como a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' _____ e a carico della soc. _____.

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'immobile oggetto di stima è stato edificato nell'anno 1995 ed è costituito da struttura prefabbricata in travi e pilastri in C.A. precompresso, con il blocco principale di due piani fuori terra suddiviso in 4 campate; un muro divisorio a tutta altezza nella campata centrale divide in due zone tutta la superficie produttiva sia al PT che al 1°P.

In entrambi i piani le due zone derivate da questa divisione muraria sono comunque tra loro collegate mediante 2 portoni piuttosto ampi che consentono un uso congiunto.

La soletta divisoria tra i piani è sempre di tipo prefabbricato, così come i tegoli di copertura che sono del tipo “a canale” tra di loro raccordati da strisce di lucernari in policarbonato.

Davanti al corpo di fabbrica principale, sul lato ingresso verso la via Matteotti, esiste una zona uffici composta da un piano terra e da un piano mezzanino, cioè un piano collocato ad una quota intermedia tra il PT ed il 1° P del corpo di fabbrica principale.

Questo piano non si trova infatti alla stessa quota di pavimento del primo piano della parte produttiva del corpo di fabbrica principale, alla quale è possibile accedere solo salendo un'ulteriore rampa di scale.

Le lattonerie di tutto il fabbricato sono in lamiera preverniciata e per quanto si è potuto constatare in fase di sopralluogo, pur presentando qualche criticità per mancata manutenzione, in generale non sembrano necessitare per forza di una sostituzione immediata.

La copertura ha evidenziato problemi di infiltrazioni che hanno interessato alcune locali della zona uffici, soprattutto in prossimità bocchettoni dei pluviali, per cui necessita certamente lo svolgimento di lavori manutentivi.

I tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli di tipo prefabbricato intercalati da strisce vetrate sia al Pt che al primo piano.

Il collegamento tra i vari livelli, oltre che dai due corpi scale, è anche garantito da un ascensore e da un montacarichi.

Risulta evidente che il fabbricato è stato pensato e realizzato in modo tale da poter essere eventualmente scisso in due unità indipendenti, come in effetti risulta sia stato tenuto in uso fino ad oggi, seppur con qualche sovrapposizione in alcuni punti di passaggio come l'ingresso al PT che è unico.

Nella palazzina uffici la pavimentazione è di tipo galleggiante a quadrotti con finitura in laminato al PT e con finitura a mouquette al piano mezzanino, in un paio di locali, quelli più rappresentativi – direzionali o sala riunioni – il pavimento è in legno.

La mouquette in parecchi punti presenta macchie anche piuttosto evidenti che sono state causate sia da infiltrazioni provenienti dalla copertura (le già citate bocchette di scarico) ma anche da una perdita impiantistica avvenuta nel passato.

Le solette strutturali prefabbricate sono controsoffittate in parte con quadrotti 60x60 in gessofibra e nei locali più rappresentativi con riquadri in lamiera microforate.

Analogamente alla pavimentazione in mouquette anche i soffitti denotano evidenti macchie laddove sono avvenute le infiltrazioni d'acqua.

Le divisioni interne sono in cartongesso o muratura nelle separazioni principali – corridoi e servizi igienici – mentre una buona parte delle partiture tra i vari uffici sono realizzate con pareti mobili parzialmente vetrate.

I serramenti sono in alluminio preverniciato con i vetri che in buona parte presentano problemi di alonature non ripulibili, probabilmente causate da

condense createsi nel tempo all'interno del vetrocamera, tali vetri andrebbero integralmente sostituiti.

I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica secondo normativa ASL e più in generale la dotazione di locali di servizio, spogliatoi ecc. è presente e adeguata su ogni piano.

Relativamente al rispetto normativo in tema di superamento delle barriere architettoniche, il fabbricato è sostanzialmente conforme in quanto vi è la presenza dei già citati ascensori.

Le scale interne sono ampie e pavimentate con marmo rosa sardo.

In alcuni locali ci sono dei mobili ai quali in fase di stima non è stato attribuito alcun valore.

Nel corpo di fabbrica principale ad uso magazzino, la pavimentazione su entrambi i piani è costituita dal classico pavimento industriale in calcestruzzo, al primo piano in talune parti è stato poi ultimato con vernice a smalto o resine antipolvere.

Da quando visionato al momento del sopralluogo, il piano terra è tutto adibito a magazzino, al primo piano invece una parte della superficie catastalmente identificata come magazzino risulta in realtà parzialmente suddivisa con pareti mobili o cartongesso; si tratta comunque di separazioni postume, cioè fatte sopra al pavimento di tipo industriale originario che a quanto si è potuto apprendere derivano dal fatto che questo spazio veniva utilizzato in modo piuttosto flessibile come esposizione e/o sala fotografica degli articoli commercializzati dalla ditta che vi era insediata.

Probabilmente proprio in funzione di questo uso, una parte del piano ha come pavimentazione un laminato finto legno che può essere facilmente rimosso in quanto posato sopra al pavimento originario.

Le suddivisioni descritte al primo piano non sono raffigurate in scheda catastale.

Il primo piano, sul lato opposto a quello di arrivo con le scale o ascensore, è anche dotato di uscita e scala di emergenza.

Il sedime d'area cortilizia sul perimetro edificato è di larghezza tale da consentire il parcheggio di automobili mantenendo comunque un buon margine per il passaggio veicolare.

Gli unici portoni di carico /scarico sono entrambi collocati agli estremi opposti del prospetto principale – ossia quello che si affaccia verso la via Matteotti – dove gli spazi di manovra sono più ampi.

Esistono inoltre due pertinenze interrato, localizzate ai due estremi opposti dell'area cortilizia di proprietà, sul fronte verso il parcheggio comunale/via Matteotti.

Una delle due pertinenze è la centrale termica interrata che da informazioni assunte è ancora attiva anche se certamente necessitante di manutenzioni e/o adeguamenti sia nelle parti murarie (presenza di infiltrazioni) sia in quelle più propriamente impiantistiche.

L'altro manufatto, sempre interrato, è costituito da una cabina di trasformazione elettrica che in parte è occupato direttamente dall'ente gestore (ENEL) e la restante parte è invece a servizio dell'immobile principale.

L'area cortilizia è pavimentata con massetti in cemento di tipo autobloccante ancora in buone condizioni e sul lato ingresso esistono zone piantumate/a verde che però sono piuttosto mal tenute.

Il cancello carraio e quello pedonale sono di buona dimensione, in buona posizione in quanto centrali rispetto al prospetto del fabbricato.

Tra il cancello delimitante la proprietà e la via Matteotti esiste un'area di parcheggio ad uso pubblico anch'essa con presenza di piantumazioni varie.

Dall'analisi visiva che si è potuta svolgere e dalle informazioni che è stato possibile assumere, all'interno dell'area oggetto della stima non sono risultate rilevanze che possano far pensare alla sussistenza di passività ecologico/ambientali, sia in considerazione dello stato dei luoghi che in considerazione del tipo di attività storicamente svolta nell'insediamento, che è sempre stata sostanzialmente di tipo commerciale all'ingrosso e non di tipo produttivo con presenza di attività insalubri o comunque con lavorazioni a rischio di inquinamento ambientale.

Lo stato generale del fabbricato è discreto, intendendo con ciò che è allineato alla media dei fabbricati della stessa epoca costruttiva, peraltro molto diffusa sul territorio; come tale manifesta però anche quei limiti costruttivi tipici di quegli anni, in particolar modo riguardo alla scarsa sensibilità allora esistente in tema di risparmio sui consumi energetici, il che significa che gli isolamenti termici ed acustici sono piuttosto scarsi ed anche gli impianti sono impostati senza considerare il risparmio energetico come una priorità.

Possiamo dunque dire che questo fabbricato appartiene a quella categoria molto diffusa di immobili a destinazione produttiva/magazzino piuttosto datata, certamente distante da quegli standard qualitativi che attualmente per legge devono essere rispettati anche in questa tipologia edilizia; l'adeguamento alle attuali normative richiederebbe costi piuttosto impegnativi.

In positivo si ribadisce che la vicinanza alla rete autostradale - con un casello a poche centinaia di metri - fa sì che la posizione sia da considerare decisamente ottima.

Dal punto di vista urbanistico l'area è saturata dalle sup. coperte e SLP esistenti.

ALLEGATO B2 – Documentazione fotografica LOTTO B

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, alla parte di proprietà che costituisce il LOTTO B. , sono cronologicamente collegate le seguenti pratiche:

- ⤴ Conc. Ed. 135/95 del 19.02.1996 e relative varianti ad essa collegate per costruzione dell'immobile in attuazione di quanto previsto per questo lotto nel PL. 18
- ⤴ Conc. Ed. n. 133/96 per la realizzazione di Cabina ENEL interrata
- ⤴ Conc. Ed. n. 76/2000 per modifiche interne ed esterne
- ⤴ Aut. Ed. n. 112/2007 per realizzazione di recinzione
- ⤴ Aut. Ed. n. 114/2007 per spostamento di recinzione
- ⤴ Prat. Ed. 26/2001 per ampliamento da realizzarsi mediante procedura SUAP comportante variante di piano regolatore ai tempi vigente.

Questa procedura venne però archiviata nell'anno 2014 senza essere portata a compimento, annullandone di fatto ogni efficacia.

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 trovata traccia di rilascio o richiesta di “certificato di agibilità” collegato alle procedure edilizie elencate.

7. CONSIDERAZIONI FINALI E CRITERIO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Dato lo stato complessivo del fabbricato descritto, si può concludere dicendo che anche per questo lotto un aspetto molto positivo è la sua localizzazione, in quanto posto nelle immediate vicinanze di uno dei principali snodi viabilistici regionali ed il fatto che l'area pertinenziale, pur non essendo molto vasta, è comunque costituita da una superficie sufficiente a fornire una buona dotazione di parcheggi pertinenziali e spazi per la movimentazione dei mezzi di piccole e medie dimensioni, un po' meno per quelli di dimensioni più rilevanti.

Ciò bilancia in modo molto positivo e pone in secondo piano quelli che sono i limiti tipici dell'epoca di costruzione, che diversamente ridurrebbero di molto la potenzialità commerciale del bene.

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 un coefficiente secondo la loro caratteristica di appartenenza, così come rilevate dalle planimetrie catastali vigenti:

Porzioni di fabbricato ad uso magazzino/laboratorio + scale e spazi di servizio:

▲ Piano terra	mq.	2.143,29	x coeff. 1	= mq.	2.143,29
▲ Primo piano	mq.	2.143,29	x coeff. 0,8	= mq.	1.714,63

Porzioni di fabbricato ad uso uffici o usi ad esso riconducibile:

▲ Piano terra	mq.	314,03	x coeff. 1,3	= mq.	408,23
▲ Piano mezzanino	mq.	314,03	x coeff. 1,3	= mq.	408,23

Dotazioni complementari:

▲ C.T. interrata	mq.	80,00	x coeff. 0,5	= mq.	40,00
▲ Cabina elettrica	mq.	80,00	x coeff. 0,3	= mq.	24,00

TOTALE mq. 4.738,38

L'area pertinenziale, essendo completamente saturata dalle superfici esistenti viene considerata come valore intrinseco e connesso al valore dei fabbricati.

Valori unitari da applicare nella stima.

I valori unitari al mq. sono stati ricavati 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 scarsa ricettività di beni di questo genere e dimensione.

Per quanto riguarda la zona scale e spazi di servizio interni al corpo di fabbrica principale, in considerazione della loro tipologia, dimensione e stato complessivo di manutenzione, non si ritiene necessario attribuire valore diverso da quello della parte adibita ad uso deposito.

E' stato invece già attribuito un diverso valore alla parte più propriamente adibita ad uffici al PT e piano mezzanino attraverso l'applicazione dei coefficienti correttivi.

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.)	€.	760,00
▲ Coeff. di vetustà		0,715
▲ Coeff. Per posizione		1,20
€ 760,00 * 0,715*1,20	=	€/mq. 652,08
▲ ulteriore riduzione per bassa classificazione energetica		€/mq. 90,08

Valore unitario da applicare €/mq. 562,00

8. STIMA

Il valore di stima che si ottiene con l'applicazione dei parametri sopra individuati risulta essere il seguente:

▲ Valore dell'immobile

mq. 4.738,38 x €/mq. 562,00 €. 2.662.969,56

Adeguamenti e correzioni di stima:

▲ Riduzione di valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi.

€. 2.662.969,56 x (-)15% €. 399.445,43

TOTALE (arrotond.) €. 2.263.524,13

9. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO B.

Il prezzo stimato da porre a base d'asta del LOTTO B, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di eventuale regolarizzazione catastale e/o urbanistica a carico dell'acquirente è di €. 2.263.524,00 (eurodueemilioniduecentosessantatremilacinquecentoventiquattro/00).

ELENCO ALLEGATI :

- ALLEGATO 1 Estratto mappa vigente con individuazione dei lotti*
- ALLEGATO 2 Visura catastale vigente*
- ALLEGATO 3 Identificazione da Google dei lotti*
- ALLEGATO 4 Visura ipocatastale ventennale LOTTO A e LOTTO B*
- ALLEGATO A1 Planimetria catastale fabbricato LOTTO A*
- ALLEGATO A2 Documentazione fotografica LOTTO A*
- ALLEGATO B1 Planimetria catastale fabbricato LOTTO B*

Cantù, 26 ottobre 2020.

IL PERITO