

TRIBUNALE DI COMO

CONCORDATO PREVENTIVO N. 31/2024

ITALGRAF SRL

con sede in Mozzate (Co) via Anna Frank, 3/d

C.F. 01483590137

Giudice Dott. Marco Mancini

Commissario Giudiziale Dott. Daniele Marazzi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

AGGIORNATA ALLA DATA DEL 06.11.2024

VALUTAZIONE INERENTE COMPENDIO "LOTTO 1"

Immobile sito in Mozzate (CO) – Via Anna Frank, 3/d

1. PREMESSA

Come da incarico ricevuto dal Commissario Giudiziale Dott. Daniele Marazzi, la sottoscritta Architetto Raffaella Nespoli, nata a Como il 18.10.1973 C.F. NSP RFL 73R58 C933L, con studio in Erba (Co) via Turati, 3, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Como al n. 1837 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Como, nominata, esplicita la seguente relazione relativa ai seguenti beni così come risultanti da ispezione ipo/catastale effettuata al fine dell'individuazione dell'esatta consistenza in capo alla società, nel caso specifico limitatamente ai beni appartenenti al compendio denominato "LOTTO 1".

2. OPERAZIONI PERITALI

Stante il recupero della documentazione necessaria all'esatta individuazione degli oggetti di stima, la sottoscritta, unitamente ai suoi collaboratori, compieva nelle date di:

- 02.07.2024
ispezioni c/o Ufficio Catastale



- 09.07.2024
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Como
- 09.07.2024 e 18.09.2024
sopralluoghi c/o Ufficio Tecnico Comune
- 15.07.2024
sopralluogo c/o gli immobili oggetto di stima

3. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE COME RISULTANTI DALLA CONSISTENZA IPO/CATASTALE

LOTTO 1

Immobile sito in Mozzate (CO) Via Anna Frank, 3/d

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di capannone

sito in Comune di Mozzate

Via Piero Piccinelli snc

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 7, Particella 256, Sub. 10, Cat. D/1

Rendita Euro 6.941,10

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di stima adottati ai fini valutativi sono differenti tra loro,
dipendentemente dagli oggetti di stima, più precisamente:

per il beni di cui al LOTTO 1

Immobile sito in Mozzate (CO) Via Anna Frank, 3/d

- metodo di stima sintetico comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o



su piazze concorrenziali, già considerando lo stato di conservazione dei fabbricati e le aree di pertinenza ai fabbricati ove presenti;

- nel caso specifico, alla data del sopralluogo, il bene risultava essere occupato dalla proprietaria.

All'uopo veniva resa dichiarazione per mezzo mail al Commissario Giudiziale, da parte della proprietà, attestante l'inesistenza di contratti di locazione, comodati ed eventuali preliminari di compravendita non trascritti.

Le fonti di informazioni utilizzate ai fini valutativi sono le seguenti:

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate tutte le schede inerenti gli immobili, le visure catastali e le mappe di cui al Catasto Terreni (in allegati).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni al fine della ricostruzione della consistenza immobiliare aggiornate al 09.07.2024.

Al fine di riferire in merito allo stato pregiudizievole sono state inoltre compiute analisi delle titolarità dei beni su base ultraventennale.

Ufficio Tecnico del Comune:

sono state effettuate ricerche per nominativo degli attuali proprietari dalla data di acquisizione dei beni ad oggi e per nominativo dei precedenti proprietari, al fine di verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie presentate presso il comune.

Il comune ha dichiarato in merito alla ricerca richiesta la seguente (in allegati):

“ ... si comunica che al momento non risultano reperibili in archivio le pratiche edilizie n. 57/82 e n. 118/82 e che l'ufficio si è attivato con ogni forma di ricerca per renderla disponibile al più presto alla visione ma senza risultato conseguito ad oggi ...”.

Il Ctu alla data del sopralluogo c/o l'Ufficio, all'interno del fascicolo inerente altre pratiche intestate alla precedente proprietà avente come oggetto la costruzione di manufatti ubicati sul mappale 256, ha rinvenuto copia del rilascio della Concessione Edilizia n. 57/82, pur non essendo presenti le tavole grafiche, ed il Certificato di Agibilità inerente l'intero compendio.



La proprietà ha altresì trasmesso stralcio delle tavole grafiche rese in copia conforme alla pratica edilizia risalente al mese di marzo dell'anno 1982.

Si precisa che le ricerche delle pratiche presso gli Uffici Tecnici sono state compiute unicamente dal personale degli uffici, pertanto il perito ha potuto verificare solo ciò che l'Ufficio ha recuperato.

In data 31.10.2024, l'Ufficio Tecnico, dichiarava per mezzo PEC, l'acquisizione agli atti della pratica edilizia risalente all'anno 1995 avente come oggetto la costruzione del soppalco.

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato:

- Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di Mozzate
- Agenzie Immobiliari della zona di interesse
- FIAP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Como

Ufficio del Registro:

E' presente in allegati, dichiarazione per mezzo mail, effettuata da parte della proprietà, attestante l'inesistenza di contratti di locazione, comodati ed eventuali preliminari di compravendita non trascritti.

Amministratori condominiali:

E' presente in allegati, dichiarazione per mezzo mail, effettuata da parte della proprietà, attestante l'inesistenza della figura dell'amministratore condominiale, unitamente alla dichiarazione di assenza di spese insolute inerenti le parti comuni ai fabbricati.



5. STIMA

LOTTO 1

Immobile sito in Mozzate (CO) Via Anna Frank, 3/d

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di capannone

sito in Comune di Mozzate

Via Pier Piccinelli snc

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 7, Particella 256, Sub. 10, Cat. D/1

Rendita Euro 6.941,10

Coerenze:

a piano terra da Nord in senso orario con altra unità immobiliare, filo edificio su mappale 256, altra unità immobiliare ed ancora filo edificio su mappale 256.

Descrizione sommaria dei beni LOTTO 1:

Beni inseriti in un contesto edificato negli anni 1982, in buone condizioni manutentive, ubicato in zona semicentrale, di facile raggiungimento dalla strada provinciale.

Avente forma regolare, il bene è ben fruibile ai fini logistici.

Si specifica inoltre, come si riporta nell'atto di provenienza, che l'area recintata posta sui due lati liberi del bene, sia ad uso esclusivo del bene stesso.

Nell'atto così viene riportato: “ ... viene inoltre assegnata in uso esclusivo alla parte acquirente parte dell'area nuda colorata ed indicata in verde nel tipo planimetrico come infra allegato ... ”.

Posta al piano terra, risulta composta dai seguenti locali:

a piano terra locale destinato a laboratorio, locali uffici, servizi e portico;

a piano primo due porzioni di soppalco, la prima utilizzata ad ufficio, la seconda utilizzata come deposito;

Il bene oggetto di stima, risulta all'attualità collegato all'adiacente porzione di fabbricato posta a lato nord-ovest.



Lo stato di conservazione dei beni internamente è da considerarsi buono.

Per quanto attiene la materia impiantistica, in merito all'impianto di riscaldamento e raffrescamento, da sopralluogo avvenuto si evince la presenza di unico impianto riguardante l'unità oggetto di stima unitamente alla porzione adiacente.

Sempre da una prima ispezione, relativamente all'impianto elettrico, si evince la predisposizione riguardante la possibilità di separare gli impianti delle due unità oggi invece comuni.

Al fine della separazione degli impianti, eventualmente necessaria se il bene sarà singolarmente trasferito, pare congruo l'importo di Euro 15.000,00 attribuibile alla proprietà.

Proprietari:

- **Società ITAGRAF SRL con sede in Mozzate (Co)**
C.F. 01483590137
per la quota di 1/1 di piena proprietà

Provenienza:

TRA.15489/12201 (24.10.84)

Atto in data 8.10.84 rep.60612/6712 Notaio Ferruccio Brambilla di Milano con il quale la società "Lariana Commerciale srl/Milano" vende alla società "Pina Dama srl/Mozzate" immobili siti in MOZZATE in Via Piero Piccinelli snc e precisamente:

.Porzione di capannone industriale al piano terra denunciata presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.205 del 30.9.83

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.250.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



TRA.8217/6187 (19.5.98)

Atto in data 5.5.98 rep.95068/20334 Notaio Francesco Peronese di Como con il quale la società "Pina Dama srl/Mozzate" si trasforma nella società "Italgraf srl/Mozzate".

Pratiche edilizie:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 57/1982

(pratica non reperita dall'ufficio)

Rilasciato il 10.05.1982

Intestata a Lariana Commerciale Srl

Oggetto: costruzione di edifici per attività produttiva e recinzione

CONCESSIONE EDILIZIA N. 118/1982

(pratica non reperita dall'ufficio)

Rilasciato il 15.11.1982

Intestata a Lariana Commerciale Srl

Oggetto: costruzione di edifici per attività produttiva e recinzione

AGIBILITA'

Rilasciato il 25.01.1984

Intestata a Lariana Commerciale Srl

Oggetto: costruzione edifici industriali

CONCESSIONE EDILIZIA N. 60/1991

Rilasciato il 27.05.1991

Intestata a Lariana Commerciale Srl

Oggetto: costruzione n. 2 box prefabbricati ad uso deposito

CONCESSIONE EDILIZIA presentata in data 29.03.1995

Attestazione della validità della pratica da parte del Comune
in data 30.10.2024

Intestata a Pina Dama Srl

Oggetto: costruzione soppalco ad uso deposito

Destinazione urbanistica:

Alla data del 31.07.2024 lo strumento urbanistico valido risulta il PGT approvato con D.C.C. n. 57 del 03.12.2018 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 9 del 27.02.2019 e successiva variante puntuale approvata con D.C.C. n. 17 del 28.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 4 del 25.01.2023.



BENE 1.

Ricade in:

- TUC Tessuto Urbano Consolidato
Zone per attività produttive art. 11 NTA

Caratteristiche descrittive:

tipo di struttura: c.a.

infissi esterni: ferro ed alluminio

pavimentazione interna: battuto di cemento, ceramica e legno zona uffici

impianto di riscaldamento: comune con unità adiacente – conformità non reperibile

impianto elettrico: comune con unità adiacente – conformità non reperibile

copertura: a falde in lamiera

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

L'immobile è stato costruito negli anni 1982.

Le pratiche edilizie indicate non sono state recuperate dall'ufficio.

Ai fini di riferire in merito alla regolarità urbanistico/edilizia, ad oggi è possibile porre il riferimento alle tavole fornite ed alla planimetria catastale disponibile risalente all'anno 1983.

Come riportato in precedenza, sono state fornite dalla proprietà delle tavole grafiche, timbrate dal comune ed inerenti alla pratica edilizia originaria.

La situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo avvenuto in data 15.07.2024 origina le seguenti:

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

mapp. 256 sub. 10

al C.E.U. la scheda non corrisponde esattamente con lo stato attuale rilevato in seguito al sopralluogo per:

- al piano terra si rilevano difformità relative alla suddivisione interna unitamente alle aperture esistenti a confine con altra unità
- al piano primo si rilevano difformità relative alla suddivisione interna

DISCORDANZA CATASTALE SANABILE:

mediante presentazione scheda corretta con procedura D.O.C.F.A.



Onorario Tecnico presumibile	€uro	800,00
Tributi preventivati	€uro	100,00

DISCORDANZA EDILIZIA RISCONTRATA:

mapp. 256 sub. 10

Premesso che i documenti grafici in nostro possesso sono costituiti da tavole realizzate a mano e scansionate a bassa definizione, per quanto concerne l'ingombro del fabbricato, a seguito della verifica metrica effettuata in loco, la lunghezza totale è conforme a quanto denunciato, mentre per quanto concerne la larghezza, lo stato dei luoghi è stato realizzato con un minore dimensionamento rispetto a quanto assentito. Si rileva inoltre all'attualità una diversa distribuzione interna dei locali rispetto allo stato assentito.

Il collegamento con l'unità adiacente non è stato autorizzato.

DISCORDANZA EDILIZIA SANABILE:

mediante presentazione pratica in sanatoria per diverso dimensionamento e diversa distribuzione spazi interni

Onorario Tecnico presumibile	€uro 3.800,00
Sanzioni non preventivabili	
Costi ripristino delle aperture con altra unità	€uro 2.000,00

Valutazione metodo diretto:

BENE 1.

a piano terra:

<u>laboratorio</u>	mq lordi	695,51
totale	mq lordi	695,51

totale mq lordi 695,51 x €/mq 750,00 x C. 1 = € 521.632,50

uffici	mq lordi	39,06
<u>servizi</u>	<u>mq lordi</u>	<u>13,50</u>
totale	mq lordi	52,56

totale mq lordi 52,56 x €/mq 850,00 x C. 1 = € 44.676,00

<u>portico</u>	mq lordi	36,88
totale	mq lordi	36,88



totale mq lordi $36,88 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 \times \text{C. } 0,35 = \text{€ } 10.971,80$

a piano primo:

soppalco (uffici)	mq lordi	92,93
-------------------	----------	-------

totale	mq lordi	92,93
--------	----------	-------

totale mq lordi $92,93 \times \text{€}/\text{mq } 850,00 \times \text{C. } 1 = \text{€ } 78.990,50$

soppalco (deposito)	mq lordi	119,85
---------------------	----------	--------

totale	mq lordi	119,85
--------	----------	--------

totale mq lordi $119,85 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 \times \text{C. } 0,50 = \text{€ } 44.943,75$

totale complessivo valore	€ 701.214,55
---------------------------	--------------

TOTALE QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

APPARTENENTE ALLA SOCIETA'

(al lordo delle regolarizzazioni)

<u>ARROTONDATO AD</u>	<u>€ 702.000,00</u>
------------------------------	----------------------------

Stato di possesso:

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere occupato dalla proprietà.

Gravami rilevati:

TRA.20467/15338 (9.7.2024) – CONCORDATO PREVENTIVO

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso in data 10.6.2024 rep.31/2024 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO ITALGRAF SRL e a carico della società "Italgraf srl/Mozzate".

Grava anche su beni di cui alla premessa.



8. CONCLUSIONI

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 06.11.2024

Arch. Raffaella Nespoli

