

TRIBUNALE DI COMO

CONCORDATO PREVENTIVO N. 31/2024

ITAGRAF 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

VALUTAZIONE INERENTE COMPENDIO "LOTTO 2"

Immobile sito in Mozzate (CO) – Via Giovanni Falcone snc

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 2".

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 2

Immobile sito in Mozzate (CO) Via Giovanni Falcone snc

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 5308, Cat. D/1
Rendita Euro 12.472,43

BENE 2.

quota pari a 1/1 di ente urbano
sito in Comune di Mozzate
distinto al Catasto Terreni come segue:
Foglio 9, Particella 5308, Cat. Ente Urbano

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 2

**Immobile sito in Mozzate (CO)
Via Giovanni Falcone snc**

- 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.

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.

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 2

**Immobile sito in Mozzate (CO)
Via Giovanni Falcone snc**

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 5308, Cat. D/1

Rendita Euro 12.472,43

Coerenze:

a piano terra da Nord in senso orario con mappale 5307, filo edificio su area al mappale 5308.

Identificato al Catasto Terreni:

quota pari a 1/1 di ente urbano

sito in Comune di Mozzate

distinto al Catasto Terreni come segue:

Foglio 9, Particella 5308, Cat. Ente Urbano

Coerenze:

a piano terra da Nord in senso orario con mappale 5307, mappale 3185, mappale 5307, mappale 256.

Descrizione sommaria dei beni LOTTO 2:

Beni inseriti in un contesto edificato negli anni 1996, in buonissime condizioni manutentive, ubicato in zona semicentrale, di facile raggiungimento dalla strada provinciale.

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

Posta al piano terra, risulta composta dai seguenti locali:

a piano terra locali destinati a laboratorio, locali uffici, servizi e locali tecnici;

a piano primo porzione di soppalco non autorizzata;

Il bene oggetto di stima, risulta avere un'area di proprietà ad orografia piana, utile per manovra e parcheggio.

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

Proprietari:

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

Provenienza:

TRA.2279/1760 (10.2.96)

Atto in data 23.1.96 rep.78148 Notaio Ferruccio Brambilla di Milano con il quale Guffanti Giuditta (4.10.40) – libera – Guffanti Mario Valentino (23.11.63), Guffanti Antonio Gian Camillo (21.3.38) – entrambi coniugati in regime di separazione dei beni – e Guffanti Alessandro (20.2.65) – celibe – vendono alla società “Pina Dama srl/Mozzate” immobili siti in MOZZATE e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.7 con:

mapp.5308 are 19.45

AVVERTENZA: Si precisa in atto quanto segue:

1) Con atto in data 18.12.95 rep.77404/l800l Notaio Francesco Peronese di Como la parte venditrice relativamente al mapp.5308 e Sapia Vito Antonio e Cornacchia Felicia nonché Sap1a Adolfo nella sua relativamente al mapp.5309 si sono riconosciuti reciprocamente la facoltà di edificare a confine dei rispettivi terreni di proprietà o comunque a una distanza inferiore a quella legale

2) Con atto in data 18.12.95 rep.77403/l8000 Notaio Francesco Peronese di Como la parte venditrice relativamente al mapp.5308 e "Impresa Costruzioni Edili Ceriani geom. Gianfranco" relativamente al mapp.5307 si sono riconosciuti reciprocamente la facoltà di edificare a confine dei rispettivi terreni di proprietà o comunque a una distanza inferiore a quella legale.

3) Con atto in data 18.12.95 rep.77402/l7999 Notaio Francesco Peronese di Como a reciproco favore e carico dei mapp.5310, mapp.5307, mapp.5308 e mapp.5309 è stata costituita servitù di

passo carraio su una striscia di terreno della larghezza ai metri tre che corre lungo il confine tra i mapp.5307, mapp.5308, mapp.5309, mapp.5310, mapp.256 e mapp.3l86 nonché servitù di interrare nel sottosuolo sulla striscia stessa tubazioni per acquedotto gasdotto elettrodotto fognatura telefono e servizi tecnologici in genere per le erigende costruzioni.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.219.226.700 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. 53/1996

Rilasciato il 16.10.1996

Intestata a Pina Dama Srl

Oggetto: realizzazione edificio industriale

CONCESSIONE EDILIZIA N. 26/1997 (variante alla precedente)

Rilasciato il 28.04.1997

Intestata a Pina Dama Srl

Oggetto: realizzazione edificio industriale

D.I.A. Prot. N. 3786

Presentata il 06.05.1998

Intestata a Pina Dama Srl

Oggetto: costruzione recinzione

AGIBILITA'

Rilasciato il 13.07.1998

Intestata a Pina Dama Srl

Oggetto: costruzione edifici industriali

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 e alluminio

pavimentazione interna: battuto di cemento verniciato, ceramica e materiale plastico nella zona uffici

impianto di riscaldamento: autonomo - conformità non reperibile

impianto elettrico: autonomo – conformità non reperibile

copertura: a falde in lamiera

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

L'immobile è stato costruito negli anni 1996.

Le pratiche edilizie indicate sono state recuperate dall'ufficio.

Ai fini di riferire in merito alla regolarità urbanistico/edilizia, ad oggi è possibile porre il riferimento alle pratiche reperite dall'ufficio.

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

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

mapp. 5308

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

- al piano terra si riscontrano difformità relative alla suddivisione interna

DISCORDANZA CATASTALE SANABILE:

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

Onorario Tecnico presumibile	€uro 1.000,00
Tributi preventivati	€uro 100,00

DISCORDANZA EDILIZIA RISCONTRATA:

mapp. 5308

al piano terra

rispetto alle pratiche edilizie depositate agli atti, si rilevano imprecisioni tra le misure indicate nella pratica edilizia e lo stato dei luoghi.

Vi sono difformità relativamente alla distribuzione interna riguardante alcuni locali.

Il soppalco, come realizzato non risulta essere mai stato autorizzato. La superficie utilizzata è da considerarsi unicamente quale copertura degli uffici sottostanti.

Per quanto concerne la possibilità di procedere ad una sanatoria relativamente al soppalco, il perito preferisce prudenzialmente considerare unicamente il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto la sanatoria del soppalco, implica inevitabilmente un incremento di S.L.P. unitamente alla verifica strutturale della copertura degli uffici.

L'altezza interna relativamente agli uffici, come dichiarata nella pratica, non risulta corrispondere allo stato dei luoghi rilevato.

DISCORDANZA EDILIZIA SANABILE:

mediante presentazione pratica in sanatoria

Onorario Tecnico presumibile	€uro 3.000,00
Sanzioni non preventivabili	

ripristino dello stato come assentito per quanto concerne il soppalco

Costi per ripristino ipotizzati

€uro 2.000,00

Valutazione metodo diretto:

BENE 1.

a piano terra:

laboratorio 1	mq lordi	463,37
laboratorio 2	mq lordi	527,28
totale	mq lordi	990,65

totale mq lordi 990,65 x €/mq 950,00 x C. 1 = € 941.117,50

uffici	mq lordi	99,03
servizi	mq lordi	34,45
totale	mq lordi	133,48

totale mq lordi 133,48 x €/mq 1.000,00 x C. 1 = € 133.480,00

locali tecnici	mq lordi	29,78
totale	mq lordi	29,78

totale mq lordi 29,78 x €/mq 700,00 x C. 1 = € 20.846,00

totale complessivo valore € 1.095.443,50

TOTALE QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

APPARTENENTE ALLA SOCIETA'

(al lordo delle regolarizzazioni)

ARROTONDATO AD € 1.100.000,00

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.

6. ULTERIORI INFORMAZIONI

In merito alle eventuali passività ambientali inerenti il compendio oggetto di valutazione si rimanda interamente alla Relazione Tecnica agli atti redatta dall'Ing. Andrea Tagliabue.

Nel capitolo denominato "Conclusioni" si riporta " ***... sulla base delle evidenze sopra riportate, nel sito in esame non risultano essere presenti passività ambientali ...*** ".

7. RIEPILOGO VALORI

LOTTO 2

**Immobile sito in Mozzate (CO)
Via Giovanni Falcone snc**

BENE 1

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = **€uro 1.100.000,00**

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = **€uro 1.093.900,00**

Riduzione del 15%

per differenza tra oneri tributari su base catastale e per assenza di garanzia per vizi strutturali, di finitura e relativamente ad impianti esistenti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

= Euro 929.815,00

8. CONCLUSIONI

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 18.10.2024

Arch. Raffaella Nespoli