



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PU CONCORDATO PREVENTIVO

131-1/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott. Michele Grisoni Commissario Giudiziale

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Claudio Cavattoni

CF: CVTCLD52H06M172Q

con studio in COMO (CO) Via Ambrosoli 1

telefono: 031260231

email: claudio.cavattoni@tiscali.it

PEC: claudio.cavattoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PU CONCORDATO PREVENTIVO 131-1/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **esposizione** a APPIANO GENTILE VIA ALDO MORO 8, della superficie commerciale di **298,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) capannone con tipica struttura prefabbricata accessibile da via Aldo Moro attraverso cancello carraio e pedonale arretrato rispetto al filo stradale. E' dotato di un'area di pertinenza recintata, pavimentata con autobloccanti ad inerbimento, che lo contorna su due lati. Gli altri due lati sono a confine con proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala interna a rampe parallele. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 6133 sub. 703-704 (catasto fabbricati), sezione urbana APP, scheda nr.53285 del 16.6.2021, categoria D/8, rendita 3.633,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO 8, piano: PT, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario. P.T. sub. 704 corte esclusiva al sub 703 su due lati; altra unità immobiliare su due lati. P. 1° affaccio su tre lati ente urbano mappale 6133; mapp. 6132. Porzione di fabbricato commerciale denunciata presso UTE con la scheda nr.53285 del 16.6.2021 (a variazione del mapp.6133/703 graffato mapp.6133/704 già scheda nr.17987 del 25.6.2020 a parte del mapp.6133/701 graffato mapp.6133/702 già scheda nr.23859 del 29.5.2017 a parte del mapp.6133/4 graffato mapp.6133/2 già scheda di nuova costruzione nr.70 del 17.6.95)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2017.

B **terreno agricolo** a APPIANO GENTILE VIA ALDO MORO 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6135 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato cl.2o, superficie 109, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ex mappale 907/d) frazionamento nr.829 del 23.2.95, fg.1 (logico) fg.12 (reale)
Coerenze: Da Nord in senso orario con strada su tre lati, mapp.6133.
sede stradale

C **ENTE URBANO** a APPIANO GENTILE VIA ALDO MORO 8 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6133 (catasto terreni), superficie 774, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento nr.829 del 23.2.95, fg.1 (logico) fg.12 (reale)
Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 6869, mapp. 6135, mapp. 6134, mapp.6132.
ex mapp.907/b

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	298,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 273.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.000,00
Data della valutazione:	07/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+7 mesi, stipulato il 29/05/2023, con scadenza il 31/12/2024, registrato il 13/06/2023 a Como ai nn. 11451 serie 1T, con l'importo dichiarato di € 2000 mensili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 941 di repertorio, trascritta il 21/09/2023 a COMO ai nn. 27087/19948, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava – per quota intera di piena proprietà – su immobili siti in APPIANO GENTILE Sez. APPIANO in Viale dello Sport nr.29 e precisamente: .Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.12 con mapp.6133/703 graffato mapp.6133/704 – PT,1 – D/8 .Terreno distinto al Catasto Terreni

fg.12 con: mapp.6135 are 01.09

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 27/05/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 131/2023 di repertorio, trascritta il 21/06/2024 a COMO ai nn. 18501/13945, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di ammissione concordato preventivo .

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto per cambio sede, con atto stipulato il 11/09/2017 a firma di Notaio Francesco Paolo Visconti di Milano ai nn. 1208/684 di repertorio, trascritto il 13/09/2017 ai nn. 23633/15494 .

Il titolo è riferito solamente a la società trasferisce la sede da Bulgarograsso ad Appiano Gentile.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 27/12/2016), con atto stipulato il 27/12/2016 a firma di Tribunale di Como ai nn. 6315 di repertorio, trascritto il 23/01/2017 a COMO ai nn. 1502/1012 .

Il titolo è riferito solamente a Capannone ad uso laboratorio artigianale composto da ingresso, ripostiglio, vano scala, e area di pertinenza al piano terra; laboratorio, camera oscura, servizi, spogliatoio, centrale termica e vano scala al primo piano; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.12 con: mapp.6133/2 - mapp.6133/4 - PT,1 - C/3 - cl.4 - mq.234 Terreno distinto al Catasto Terreni fg.12 con: mapp.6135 are 01.09 (ex mapp.907/d) .

OSSERVAZIONI: Si precisa che vengono ordinate di cancellazione le seguenti formalità: - ISC.6017/1153 DEL 06.03.2009 SVINC.ANN.8741/1731 DEL 06.04.2017 - ISC.2131/425 DEL 28.01.2010 SVINC.ANN.8742/1732 DEL 06.04.2017 - TRA.4150/2813 DEL 26.02.2015 SVINC.ANN.8743/1733 DEL 06.04.2017

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 27/12/2016), con atto stipulato il 27/12/2016 a firma di Tribunale di Como ai nn. 6315 di repertorio, trascritto il 23/01/2017 a COMO ai nn. 1502/1012 .

Il titolo è riferito solamente a Terreno distinto al Catasto Terreni fg.12 con: mapp.6133 are 07.74 ente urbano (ex mapp.907/b) .

OSSERVAZIONI: Si precisa che vengono ordinate di cancellazione le seguenti formalità: - ISC.6017/1153 DEL 06.03.2009 SVINC.ANN.8741/1731 DEL 06.04.2017 - ISC.2131/425 DEL 28.01.2010 SVINC.ANN.8742/1732 DEL 06.04.2017 - TRA.4150/2813 DEL 26.02.2015

SVINC.ANN.8743/1733 DEL 06.04.2017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2003 fino al 27/12/2016), con atto stipulato il 29/07/2003 a firma di Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco ai nn. 45943 di repertorio, trascritto il 07/08/2003 a COMO ai nn. 27199/15180 .

Il titolo è riferito solamente a Capannone ad uso laboratori artigianale composto da ingresso, ripostiglio, vano scala, e area di pertinenza al piano terra; laboratorio, camera oscura, servizi, spogliatoio, centrale termica e vano scala al primo piano; il tutto denunciato presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.70 del 17.6.95 e precensito al Catasto Fabbricati fg.12 con: mapp.6133/2 - mapp.6133/4 – PT,1 Terreno distinto al Catasto Terreni fg.12 con: mapp.6135 are 01.09 (ex mapp.907/d)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2003 fino al 27/12/2016), con atto stipulato il 29/07/2003 a firma di Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco ai nn. 45943 di repertorio, trascritto il 07/08/2003 a COMO ai nn. 27199/15180 .

Il titolo è riferito solamente a Terreno distinto al Catasto Terreni fg.12 con: mapp.6133 are 07.74 (ex mapp.907/b)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3141/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVO CAPANNONE INDUSTRIALE, rilasciata il 27/04/1992, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3349/1992** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE INDUSTRIALE E RECINZIONE, rilasciata il 18/11/1992

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3349/V1/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 3349/92, rilasciata il 01/06/1995, agibilità del 15/10/1996

C.I.L.A. N. **M402** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria edificio esistente, presentata il 22/04/2017 con il n. 5383 di protocollo di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a lavori di nuova distribuzione interna, modifica impianti e rifacimento pavimenti e rivestimenti.

Manca la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità

COMUNICAZIONE N. **prot. 4041**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO D'USO SENZA OPERE, presentata il 09/04/2020 con il n. 4041 di protocollo di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

COMUNICAZIONE N. **F9/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO, presentata il 26/03/2021 con il n. 3526 di protocollo di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PAT - piano di assetto del territorio vigente, in forza di delibera n. 22 del 27.07.2012 pubblicato sul

B.U.R.L. n. 5 del 30.01.2013 - Variante PGT D.C.C. n. 15 del 15.04.2015, l'immobile ricade in zona Art. 17.5 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le parti del territorio comunale contrassegnate da settori produttivi consolidati. Destinazioni Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di grande struttura di vendita, secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti il 25% della s.l.p. autorizzata (min. s.l.p. mq 100 per ogni unità immobiliare di produzione), con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive. In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti. Parametri •Rapporto massimo di copertura 50%, superiore se esistente alla data di adozione della presente P.G.T.. •Altezza massima mt 8,50, salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico. •La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme. •Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme. •Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9. •Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini. Prescrizioni speciali •Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero o di ampliamento max 10% della superficie coperta, dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso. •Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione. nei seguenti casi: a) ampliamenti eccedenti il 10% della superficie coperta; b) ove gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso comportante un carico urbanistico maggiore ovvero alla classe degli esercizi commerciali da vicinato a media struttura di vendita; c) per nuove costruzioni. Il calcolo delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente a quelle stabilite dall'art. 11 delle presenti norme. •Gli ambiti contrassegnati da apposita perimetrazione nella tavola R2' del P.dR., non costituiscono componente edificabile, né computabile ai fini edificatori. •Relativamente al comparto della ex Tessitura Campi è consentito un rapporto di copertura non eccedente il 60% purché il soggetto interessato sottoscriva l'impegno a cedere gratuitamente al Comune l'ambito APGc n°. 3 come identificato e descritto nel Piano dei Servizi ed a concorrere nella realizzazione del raccordo stradale fra via delle Strette e via della Resistenza secondo quanto indicato in cartografia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - parziale modifica della divisione interna e delle destinazioni d'uso - manca la pratica di agibilità relativa alla M402 prot. 5383 del 22.04.2017 - manca l'omologazione dell'impianto di terra

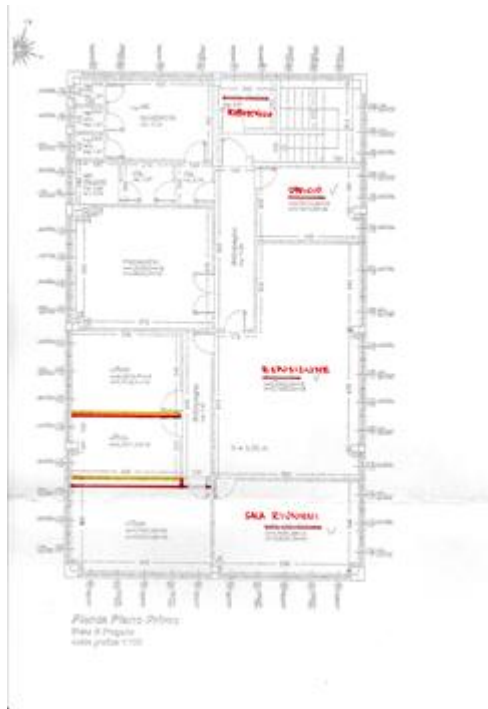
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e omologazione impianto di terra

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

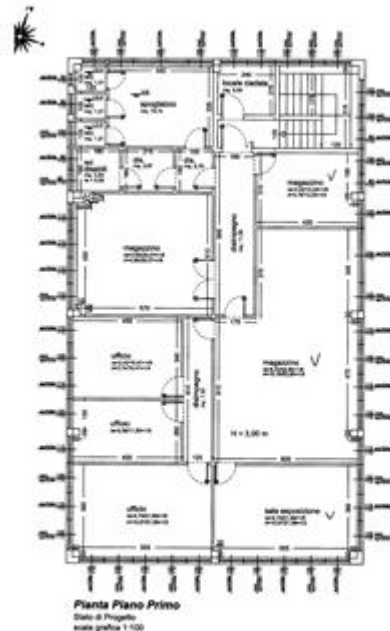
Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria, omologazione impianto di messa a terra, presentazione pratica di agibilità con le relative certificazioni: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



modifiche riscontrate



pianta approvata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

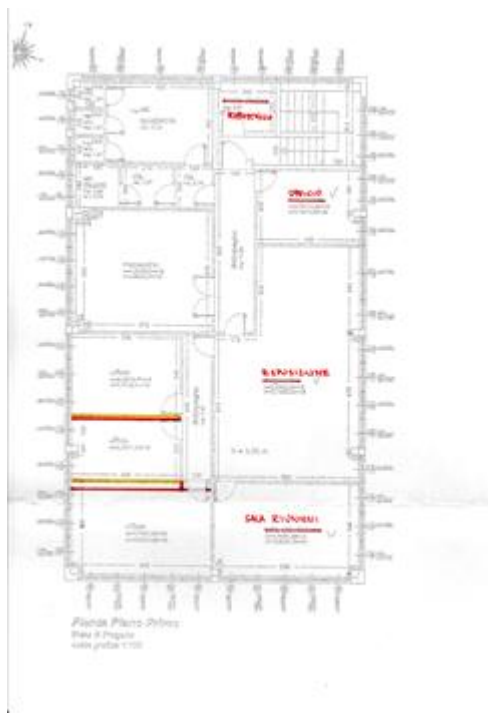
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA e nuova scheda

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

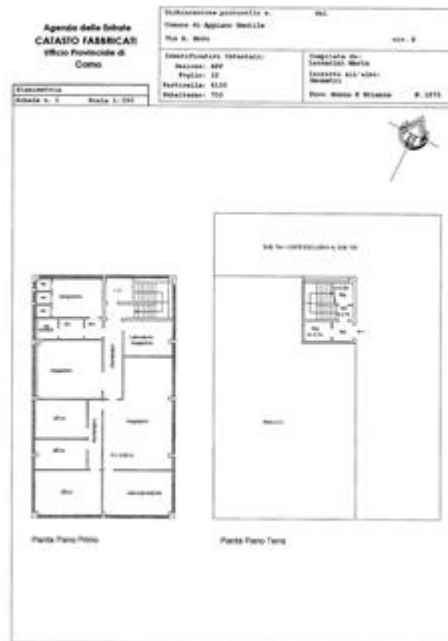
Costi di regolarizzazione:

- DOCFA e nuova scheda: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



modifiche riscontrate



scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN APPIANO GENTILE VIA ALDO MORO 8

ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

esposizione a APPIANO GENTILE VIA ALDO MORO 8, della superficie commerciale di **298,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) capannone con tipica struttura prefabbricata accessibile da via Aldo Moro attraverso cancello carraio e pedonale arretrato rispetto al filo stradale. E' dotato di un'area di pertinenza recintata, pavimentata con autobloccanti ad inerbimento, che lo contorna su due lati. Gli altri due lati sono a confine con proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala interna a rampe parallele. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 6133 sub. 703-704 (catasto fabbricati), sezione urbana APP, scheda nr.53285 del 16.6.2021 , categoria D/8, rendita 3.633,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO 8, piano: PT, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario. P.T. sub. 704 corte esclusiva al sub 703 su due lati; altra unità immobiliare su due lati. P. 1° affaccio su tre lati ente urbano mappale 6133; mapp. 6132. Porzione di fabbricato commerciale denunciata presso UTE con la scheda nr.53285 del 16.6.2021 (a variazione del mapp.6133/703 graffato mapp.6133/704 già scheda nr.17987 del

25.6.2020 a parte del mapp.6133/701 graffato mapp.6133/702 già scheda nr.23859 del 29.5.2017 a parte del mapp.6133/4 graffato mapp.6133/2 già scheda di nuova costruzione nr.70 del 17.6.95)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



google



estratto mappa



estratto PGT

IMPIANTO RECENTE

	T.U.C.-1	TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO
	T.U.C.-2	TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO
	T.U.C.-3	TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO
	T.U.V.	TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE
	T.P.C.	TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO
	P.A.V.R.	AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUALE VIGENTE - RESIDENZIALE
	P.A.V.P.	AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUALE VIGENTE - PRODUTTIVA
	P.A.V.T.	AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUALE VIGENTE - TURISTICO-RECREATIVO

legenda PGT

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dall'area di pertinenza si accede ad una porzione del piano terra (la maggior parte è di proprietà di terzi) con ingresso, vano scala con sottoscala accessibile e un ripostiglio. Al primo piano si trova un ripostiglio (ex locale caldaia) collegato al pianerottolo d'arrivo e un primo disimpegno da cui si accede alla zona dello spogliatoio e dei servizi igienici, ad un magazzino, ad un primo ufficio (ex magazzino) e ad un'ampia sala esposizioni (ex magazzino). Dalla sala esposizione si accede direttamente ad una sala di riunione (ex ufficio) e a un secondo disimpegno di collegamento con gli ultimi tre uffici.

Le finiture sono simili in tutti i locali ottenuti con divisioni in cartongesso e controsoffitti. Le pareti sono a civile e con rivestimento in piastrelle nei servizi igienici, tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono del tipo "a nastro" sviluppati su tutta la facciata, in alluminio con vetrocamera, con parti fisse e parti ad anta. Il portoncino d'ingresso è in ferro e vetro ad anta.

Nel 2021 è stata eliminata la caldaia a gas sostituita con un impianto di climatizzazione a split collegato a pannelli fotovoltaici installati sul tetto piano (pratica depositata in comune). L'impianto di climatizzazione è formato in parte da rete canalizzata con bocchette inserite nel controsoffitto e in parte con split installati negli uffici ad integrazione del precedente. L'acqua calda sanitaria è prodotta

da un boiler elettrico.

L'impianto elettrico è sottotraccia e provvisto di certificazione. E' presente un impianto citofonico.

L'edificio dispone di spogliatoio serizi igienici e servizio disabili piastrellati e con impianto idrosanitario sottotraccia con certificazione allegata alla prima agibilità.

Le caratteristiche costruttive e di finitura non differenziano le varie destinazioni interne dando a tutti gli ambienti un aspetto dignitoso e in buono stato di conservazione.



esposizione



sala riunioni



servizi igienici



magazzino



ufficio



ufficio

CLASSE ENERGETICA:



[347.25 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1301000013023 registrata in data 29/05/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

P.T. ingresso	4,40	x	50 %	=	2,20
P.T. ripostiglio	5,20	x	50 %	=	2,60
P.T. vano scala e sottoscala	17,60	x	50 %	=	8,80
P.1 vano scala già calcolato in proiezione sul piano terra	0,00	x	%	=	0,00
P.1 pianerottolo	3,60	x	50 %	=	1,80
P.1 ripostiglio (ex centrale termica)	6,30	x	50 %	=	3,15
P.1 spogliatoio e w.c.	32,35	x	100 %	=	32,35
P.1 magazzino	32,00	x	100 %	=	32,00
Esposizione, uffici, sala riunioni e disimpegni	187,50	x	100 %	=	187,50
area di pertinenza recintata utilizzabile come parcheggio esclusivo	278,00	x	10 %	=	27,80
Totale:	566,95				298,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo dell'edificio è compiutamente descritto dalla categoria catastale "D/8-Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Nel caso specifico ha solo una funzione amministrativa e di rappresentanza e non ha laboratori dove si possa svolgere una attività artigianale. Per questo motivo il riferimento alle schematiche categorie commerciali dei vari Borsini Immobiliari e Osservatori del Mercato Immobiliare risulta problematico. Inoltre sul mercato immobiliare non si sono trovate in vendita tipologie perfettamente aderenti all'immobile in oggetto. In seguito alle precedenti considerazioni si è scelto di considerare, per una prima approssimazione del valore commerciale, tra i vari parametri quelli riportati nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023-Semestre 2 Comune di Appiano Gentile Zona periferica codice di zona D3 Microzona catastale n. 1 e in particolare i valori corrispondenti a Capannoli/Magazzini e Uffici considerati al valore di mercato minimo in considerazione dell'epoca di costruzione e dell'accessibilità del compendio. In particolare si espongono i seguenti valori:

P.T. ingresso, ripostiglio, vano scala e sottoscala superficie commerciale mq 13,60 x €/mq 500 = € 6.800

P.1 vano scala già calcolato in proiezione sul piano terra

P.1. pianerottolo e ripostiglio(ex c.t) sup. commerciale mq 4,95 x €/mq 500 = € 2.475

P.1 spogliatoio e w.c. superficie commerciale mq 32,35 x €/mq 1.100 = € 35.750

P.1 magazzino superficie commerciale mq 32,00 x €/mq 500 = € 16.000

P.1 esposizione, uffici, sala riunioni e disimpegni superficie commerciale mq 187,50 x €/mq 1.100 = € 206.250

Area di pertinenza superficie commerciale mq 27,80 x €/mq 500 =

€ 13.900

Valutazione unità immobiliare €

281.175

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico installato sul tetto dell'unità immobiliare oggetto di concordato è stato chiesto un parere di valutazione a idoneo soggetto specializzato individuato nella società Astexpo srl, regolarmente iscritta al PDG n.49 del Ministero della Giustizia nell'apposito registro dei Gestori Vendite Telematiche. La valutazione, che si allega, riporta un valore attuale dell'impianto fotovoltaico di **€ 3.500** che si somma al precedente valore di stima.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO € 281.175 + € 3.500 = € 284.675
che si arrotonda a corpo a € 284.000**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **284.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 284.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 284.000,00

BENI IN APPIANO GENTILE VIA ALDO MORO 8

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a APPIANO GENTILE VIA ALDO MORO 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà
(*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6135 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato cl.2o, superficie 109, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ex mappale 907/d) frazionamento nr.829 del 23.2.95, fg.1 (logico) fg.12 (reale)

Coerenze: Da Nord in senso orario con strada su tre lati, mapp.6133.
sede stradale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

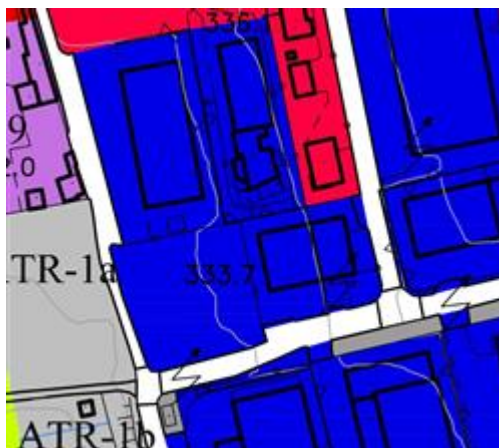
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



google



estratto mappa



estratto PGT

IMPIANTO RECENTE

	T.U.C.-1	TESSUTO URBANO DI COMPLEMENTO
	T.U.C.-2	TESSUTO URBANO DI COMPLEMENTO
	T.U.C.-3	TESSUTO URBANO DI COMPLEMENTO
	T.U.V.	TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE
	T.P.C.	TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO
	P.A.V.R.	AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUALE VIGENTE - RESIDENZIALE
	P.A.V.P.	AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUALE VIGENTE - PRODUTTIVA
	P.A.V.T.	AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUALE VIGENTE - TURISTICO-RECREATIVO

legenda PGT

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN APPIANO GENTILE VIA ALDO MORO 8

ENTE URBANO

DI CUI AL PUNTO C

ENTE URBANO a APPIANO GENTILE VIA ALDO MORO 8 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6133 (catasto terreni), superficie 774, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento nr.829 del 23.2.95, fg.1 (logico) fg.12 (reale)
Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 6869, mapp. 6135, mapp. 6134, mapp.6132.
ex mapp.907/b

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



google



estratto mappa



estratto PGT

IMPIANTO RECENTE

	T.U.C.-1	TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO
	T.U.C.-2	TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO
	T.U.C.-3	TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO
	T.U.V.	TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE
	T.P.C.	TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO
	P.A.V.R.	AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUALE IN URBANISTICA - RESIDENZIALE
	P.A.V.P.	AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUALE IN URBANISTICA - PRODUTTIVA
	P.A.V.T.	AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUALE IN URBANISTICA - TURISTICO-RECREATIVA

legenda PGT

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima scelto è quello sintetico-comparativo. La stima è stata effettuata con

successive approssimazioni a partire dai prezzi di mercato desunti dalle fonti di seguito elencate.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di procedura sono state considerate le seguenti caratteristiche: - Caratteristiche del contesto : ubicazione rispetto al centro città, vie di comunicazione, servizi pubblici e tessuto urbanistico; - Caratteristiche dello stato di fatto del fabbricato : destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensioni, visuale panoramica, piano fuori terra, pertinenze. Inoltre sono stati considerati gli aspetti legali e catastali, quali: regolarità e completezza delle procedure concessorie e catastali, mutui ipotecari, ecc.

Per la determinazione della superficie commerciale e della superficie utile dell'immobile sono stati utilizzati i parametri previsti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le valutazioni conclusive si intendono espresse, tenuto conto dello stato di completamento delle opere interne, a corpo e non a misura.

Nella valutazione del compendio si intendono comprese pertinenze e parti di uso comune.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Appiano Gentile, agenzie: Appiano Gentile e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare F.I.A.I.P., Borsino Immobiliare F.I.M.A.A., ed inoltre: siti internet di intermediazione immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	esposizione	298,20	0,00	284.000,00	284.000,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
C	ENTE URBANO	0,00	0,00	0,00	0,00
				284.000,00 €	284.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 11.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 273.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 40.950,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 50,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.000,00

data 07/08/2024

il tecnico incaricato
Claudio Cavattoni