

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - FALLIMENTARE 28/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a CADORAGO Via Antonio Vivaldi 6, della superficie commerciale di **1.272,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Cadorago zona industriale con edifici di tipo industriali/artigianali.

Trattasi di edificio commerciale sito in via Antonio Vivaldi al civico 6.

La zona riprende le caratteristiche del bene oggetto di stima con immobili risalenti alla fine degli anni '80 inizio '90 con immobili a carattere industriale/artigianale. L'edificio in esame risulta essere adibito a edificio di tipo artigianale / commerciale senza accesso al pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 3m, 4.50m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3082 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CAD, categoria D/1, rendita 19.000,00 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi 6, piano: S1,T,1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/12/1995 Pratica n. CO0009249 in atti dal 19/01/2009 LABORATORIO E ABITAZIONEUFFICI- F.O.9199 DEL 19/01/2009 (n. 133.1/1995)
Coerenze: Strada via Antonio Vivaldi 6, mappale 3614, mappale 462, mappale 1908, mappale 2924, mappale 464, mappale 3612

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.272,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 821.943,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 698.651,55
Data della valutazione:	18/07/2024

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+6, stipulato il 15/03/2011, con scadenza il 14/03/2017 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 66.000,00 + iva

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: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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 *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 09/10/2023 Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 54150 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Rettifica la trasc. n.21866/2023 Nota presentata con Modello Unico n. 27292.1/2023 Reparto PI di COMO in atti dal 1 (dal 09/10/2023), con atto stipulato il 09/10/2023 a firma di Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA ai nn. 54150 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VARIAZIONE del 22/12/1995 Pratica n. CO0009249 in atti dal 19/01/2009 LABORATORIO E ABITAZIONEUFFICI- F.O.9199 DEL 19/01/2009 (n. 133.1/1995) (dal 22/12/1995 fino al 04/12/2009).

Particella 3082 Sub. 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/12/2009 Pratica n. CO0237811 in atti dal 04/12/2009 UFFICI AMMINISTRATIVI-LABORATORIO (n. 27017.1/2009) (dal 04/12/2009 fino al 10/12/2009).

Particella 3082 Sub. 701

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 10/12/2009 Pubblico ufficiale GALVALISI FABIO Sede APPIANO GENTILE (CO) Repertorio n. 964 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22705.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 18/12/2009 (dal 10/12/2009 fino al 15/09/2011), con atto stipulato il 10/12/2009 a firma di Pubblico ufficiale GALVALISI FABIO ai nn. 964 di repertorio, registrato il 18/12/2009 a Como ai nn. 22705.1/2009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VERBALE del 15/09/2011 Pubblico ufficiale DR. GRASSI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 157387 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 33096 registrato in data 20/09/2011 - CAMBIO DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 4651.1/2014 - Pratica n. CO0041358 in atti dal (dal 15/09/2011 fino al 09/10/2023), con atto stipulato il 15/09/2011 a firma di Pubblico ufficiale DR. GRASSI ai nn. 157387 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/10/2023 Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 54150 - Nota presentata con Modello Unico n. 27292/2023 Reparto PI di COMO in atti dal 15/12/2023 (dal 09/10/2023 fino al 09/10/2023), con atto stipulato il 09/10/2023 a firma di Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA ai nn. 54150 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 09/10/2023 Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 54150 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 21866.1/2023 Reparto PI di COMO in atti dal 13/10/2023 (dal 09/10/2023 fino al 09/10/2023), con atto stipulato il 09/10/2023 a firma di Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA ai nn. 54150 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **84_88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di laboratorio con uffici, rilasciata il 15/12/1988 con il n. 84/88 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **8/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante C.E. 84/88, rilasciata il 22/02/1989 con il n. 8/89 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **80/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione recinzione, rilasciata il 05/07/1989 con il n. 80/89 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **53/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante C.E. 84/88 E 8/89, rilasciata il 28/04/1990 con il n. 53/90 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **171/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne con cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 05/10/1993 con il n. 171/92 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **24/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 29/03/2000 con il n. PROT 4036 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **35/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione ingresso e marciapiede, presentata il 20/04/2000 con il n. PROT. 5197 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **52/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento parcheggi, presentata il 19/06/2000 con il n. PROT. 7404 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **84/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche distribuzione interna e realizzazione bussola di ingresso, presentata il 07/11/2000 con il n. PROT. 12909 di protocollo

COMUNICAZIONE N. **064/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere, presentata il 03/12/2009 con il n. prot. 4318 di protocollo

Richiesta di agibilità N. **066/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/12/2009 con il n. prot. 4380/09 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n°41 del 21/11/2023, l'immobile ricade in zona IA - Aree ed ambiti per attività produttive industriali o artigianali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica distribuzione interna dei locali

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA/CILA IN SANATORIA: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica distribuzione interna dei locali mediante formazioni di pareti e pareti mobili in diversa posizione

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCFA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

NON VERIFICATA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICATA

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICATA

BENI IN CADORAGO VIA ANTONIO VIVALDI 6

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a CADORAGO Via Antonio Vivaldi 6, della superficie commerciale di **1.272,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Cadorago zona industriale con edifici di tipo industriali/artigianali.

Trattasi di edificio commerciale sito in via Antonio Vivaldi al civico 6.

La zona riprende le caratteristiche del bene oggetto di stima con immobili risalenti alla fine degli anni '80 inizio '90 con immobili a carattere industriale/artigianale. L'edificio in esame risulta essere adibito a edificio di tipo artigianale / commerciale senza accesso al pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 3m, 4.50m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3082 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CAD, categoria D/1, rendita 19.000,00 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi 6, piano: S1,T,1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/12/1995 Pratica n. CO0009249 in atti dal 19/01/2009 LABORATORIO E ABITAZIONEUFFICI- F.O.9199 DEL 19/01/2009 (n. 133.1/1995)
Coerenze: Strada via Antonio Vivaldi 6, mappale 3614, mappale 462, mappale 1908, mappale 2924, mappale 464, mappale 3612

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Cadorago, Comune di Guanzate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia è un edificio di tipo artigianale/commerciale edificato nel periodo fine anni '80 e inizi degli anni '90, nella zona periferica industriale del comune di Cadorago.

L'unità trattata risulta essere un edificio artigianale convertito a edificio commerciale senza accesso al pubblico privato nel corso degli anni, si presenta in buono stato conservativo soggetto a manutenzioni regolari nel corso degli anni, non presenta, a livello puramente visivo globale, necessità di interventi urgenti di manutenzione straordinaria di carattere urgente.

Il fabbricato risulta essere disposto su tre livelli, piano interrato ove è presente un magazzino con accesso da rampa carrabile, centrale termica e una zona adibita a spogliatoio e servizi igienici al personale.

Al piano terra risultano essere presenti una zona a laboratorio produttiva, laboratorio esposizione oltre a zona uffici e servizio igienico, a piano primo invece sono presenti zona abitate a ufficio con pareti mobili oltre servizi.

Le finiture risultano essere di tipo civile oggetto di manutenzioni.

A corredo dell'unità si rileva la presenza di ampia area esterna adibita a parcheggi con finitura in masselli autobloccanti in cemento.

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
Piano Interrato - accessori	298,50	x	50 %	=	149,25
Piano Terra area esterna	2.180,00	x	3 %	=	65,40
Piano terra - Uffici	128,70	x	110 %	=	141,57
Piano terra laboratorio	630,00	x	100 %	=	630,00
Piano Primo -Uffici	260,00	x	110 %	=	286,00
Totale:	3.497,20				1.272,22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.272,22 x 650,00 = **826.943,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 826.943,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 826.943,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Comune di Cadorago (CO), osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della provincia di Como

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	1.272,22	0,00	826.943,00	826.943,00
				826.943,00 €	826.943,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 821.943,00**

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: **€. 123.291,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 698.651,55**

data 18/07/2024

il tecnico incaricato
Per. Ind. Paolo Fasana