

TRIBUNALE DI COMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 05/2024



Giudice Dott. Marco Mancini
Curatore Rag. Maura Bianchi

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
AGGIORNATA**

VALUTAZIONE INERENTE COMPENDIO "LOTTO 1"
Immobile sito in Turate (CO) – Via Isonzo, 26

1. PREMESSA

Come da incarico ricevuto dal Curatore Rag. Maura Bianchi, 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:

- 17.01.2025
ispezioni c/o Ufficio Catastale

- 17.01.2025
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Como
- 28.07.2020, 23.11.2020 e 20.12.2024
sopralluoghi c/o Ufficio Tecnico Comune
- 18.02.2021 e 19.11.2024
sopralluoghi c/o gli immobili oggetto di stima

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

LOTTO 1

Immobile sito in Turate (CO) via Isonzo, 26

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di cabina elettrica

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 10194, Sub. 2, Cat. D/1

Rendita Euro 240,00

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 10194, qualità Ente Urbano, superficie 41.095 mq

BENE 2.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di appartamento custode

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 10194, Sub. 701, Cat. A/3

Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. 67 mq, Rendita Euro 207,87

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 10194, qualità Ente Urbano, superficie 41.095 mq

BENE 3.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di unità produttiva

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 10194, Sub. 702, Cat. D/1

Rendita Euro 142.395,00

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 10194, qualità Ente Urbano, superficie 41.095 mq

BENE 4.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di locali uffici

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 7396, Cat. D/8

Rendita Euro 19.710,00

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 7396, qualità Ente Urbano, superficie 423 mq

BENE 5.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di area urbana

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 10192, Cat. Area Urbana

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 10192, qualità Ente Urbano, superficie 2.104 mq

BENE 6.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di appartamento

sito in Comune di Turate

via Isonzo

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 5237, Cat. A/3

Classe 1, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 75 mq, Rendita Euro 227,76

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 Turate (CO) via Isonzo, 26

- 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.

Il compendio di cui fanno parte tutti i cespiti oggetto di stima, risulta ubicato in prossimità dell'Autostrada A9.

La posizione è sicuramente strategica dal punto di vista logistico.

L'intero compendio è frutto di una sequenza costruttiva temporale con inizio dagli anni 1960/1970.

La caratteristiche costruttive pertanto risultano di differente tipologia.

Pure lo stato conservativo dei beni non risulta omogeneo.

Nell'attribuzione di valore al mq si è tenuto conto delle suddette variabili.

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 17.01.2025.

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; sono state riscontrate numerosissime pratiche edilizie, precisando tuttavia che dalla lettura degli atti di provenienza relativa agli immobili si rinvenivano solo alcune delle pratiche riscontrate.

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 il personale 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 Turate.
- Agenzie Immobiliari della zona di interesse
- FIAP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Como

Agenzia Entrate (ex Ufficio del Registro):

dalle risultanze dell'ispezione effettuata presso l'Ufficio, al fine di verificare la presenza di eventuali preliminari di compravendita, contratti di locazione o comodati insistenti sugli immobili oggetto di stima, eventualmente non trascritti e relativi al bene di cui in epigrafe, si dichiara che il bene risulta libero.

Amministratori condominiali:

Si precisa che i beni di cui in epigrafe non risultano fare parte di un complesso condominiale.

5. STIMA

LOTTO 1

**Immobile sito in Turate (CO)
via Isonzo, 26**

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di cabina elettrica

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 10194, Sub. 2, Cat. D/1

Rendita Euro 240,00

Coerenze:

Da Nord in senso orario a piano terra con strada, area al mappale 10194, ed ancora strada.

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 10194, qualità Ente Urbano, superficie 41.095 mq

Coerenze:

Da Nord in senso orario a piano terra con mappale 10192, mapp. 10193, 10504, 10328, 10326, 10325, 10323, 10322, 1520, 2641, 9631, 5623, 6387, 6199, 6196, 6193, 5663, 6357, 5660, 5235, 5242, 5236.

BENE 2.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di appartamento custode

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 10194, Sub. 701, Cat. A/3

Classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. 67 mq, Rendita Euro 207,87

Coerenze:

Da Nord in senso orario a piano terra con filo edificio su area mapp. 10194, sub. 702.

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 10194, qualità Ente Urbano, superficie 41.095 mq

Coerenze:

Da Nord in senso orario a piano terra con mappale 10192, mapp. 10193, 10504, 10328, 10326, 10325, 10323, 10322, 1520, 2641, 9631, 5623, 6387, 6199, 6196, 6193, 5663, 6357, 5660, 5235, 5242, 5236.

BENE 3.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di unità produttiva

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 10194, Sub. 702, Cat. D/1

Rendita Euro 142.395,00

Coerenze:

Da Nord in senso orario a piano terra con tutt'intorno con filo edificio su mappale 10194, per la palazzina ingresso a piano terra a lato Nord con subalterno 701.

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 10194, qualità Ente Urbano, superficie 41.095 mq

Coerenze:

Da Nord in senso orario a piano terra con mappale 10192, mapp. 10193, 10504, 10328, 10326, 10325, 10323, 10322, 1520, 2641, 9631, 5623, 6387, 6199, 6196, 6193, 5663, 6357, 5660, 5235, 5242, 5236.

BENE 4.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di locali uffici

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 7396, Cat. D/8

Rendita Euro 19.710,00

Coerenze:

Da Nord in senso orario tutt'intorno filo edificio su area al mappale 10192.

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 7396, qualità Ente Urbano, superficie 423 mq

Coerenze:

Da Nord in senso orario tutt'intorno filo edificio su area al mappale 10192.

BENE 5.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di area urbana

sito in Comune di Turate

via Isonzo, 26

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 10192, Cat. Area Urbana

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mappale 10193, 10194, 5236.

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio 9, Particella 10192, qualità Ente Urbano, superficie 2.104 mq

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mappale 10193, 10194, 5236.

BENE 6.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di appartamento

sito in Comune di Turate

via Isonzo

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11, Particella 5237, Cat. A/3

Classe 1, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 75 mq, Rendita Euro 227,76

Coerenze:

-

Descrizione sommaria dei beni LOTTO 1:

Beni inseriti in un contesto di notevole interesse dal punto di vista logistico.

Ubicato all'interno del perimetro del Comune di Turate si sviluppa nella zona industriale/produttiva dello stesso comune.

Come precedentemente specificato, allo stato dei luoghi, le condizioni manutentive risultano essere di vario genere.

Vi sono porzioni sufficientemente mantenute, mentre altre presentano uno stato di conservazione di tipo pessimo.

Possiamo affermare che il compendio necessita sicuramente di interventi manutentivi importanti.

Proprietari:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Provenienza:**TRA.7611/6278 (26.7.68)**

Atto in data 24.6.68 rep.51380 Notaio Nicola Marsico di Melegnano con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo –

██████████ vende alla ██████████
██████████ immobili siti in TURATE e
precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.1507 are 34.00 (ex mapp.1507/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.2.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo –

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vendono alla [REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in TURATE e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.1515 are 30.80

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.2.200.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in terzo luogo –

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vendono alla [REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in TURATE e
precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.1514 are 30.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.2.200.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in quarto luogo –

[REDACTED]
[REDACTED]
(21.8.21) vendono alla [REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in TURATE e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.3387/c are 09.40 (poi sostituito con il mapp.6358)

mapp.1635/c are 16.10 (poi sostituito con il mapp.5664)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.800.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in quinto luogo –

la società “ [REDACTED] vende
alla società [REDACTED] anche
immobili siti in TURATE e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.605/c are 59.20 poi sostituito con il mapp.5237
mapp.606/c are 15.30 poi sostituito con il mapp.5240
mapp.1634/c are 09.25 poi sostituito con il mapp.5661
mapp.2956/c are 15.00 poi sostituito con il mapp.6194
mapp.2957/c are 14.70 poi sostituito con il mapp.6197
mapp.2958/c are 14.70 poi sostituito con il mapp.6200
mapp.3460/c are 13.70 poi sostituito con il mapp.6388
mapp.1518 are 37.00
mapp.2212 are 24.40
mapp.2213 are 13.20
mapp.948 are 65.10
mapp.1517 are 16.90
mapp.3235 are 17.00
mapp.1516 are 37.30
mapp.1506 are 29.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.36.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.9094/7222 (26.6.82)

Atto in data 27.6.77 rep.181147/2605 Notaio Italo Tarsia di Milano
portante trasferimento sede della [REDACTED]
[REDACTED] da Lainate a Turate.

TRA.15386/11658 (22.9.89)

Atto in data 13.7.89 rep.9813/1207 Notaio Antonio Scalamogna di San
Giuliano Milanese portante trasformazione della [REDACTED]
[REDACTED] in

**precisando che il mapp.1635/c di mq.1610 (poi sostituito con il
mapp.5664), risulta indicato come mapp.3635/c, sia dalla
consultazione della nota di trascrizione sia dalla consultazione del
titolo.**

TRA.795/563 (11.1.90)

Atto in data 27.12.89 rep.99114/6880 Notaio Francesco Cavallone di
Milano portante fusione per incorporazione della [REDACTED]
[REDACTED] in
[REDACTED]

Risultano di proprietà della società incorporata anche immobili siti in
TURATE Via Isonzo nr.26 e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.3387/c are 09.40 poi sostituito con il mapp.6358
**mapp.3635/c are 16.10 – dovrebbe essere mapp.1635/c
poi sostituito con il mapp.5664**

mapp.1507 are 34.00

mapp.1515 are 30.80

mapp.1514 are 30.60

mapp.2212 are 24.40

mapp.2213 are 13.20

mapp.3235 are 17.00

mapp.948 are 65.10

mapp.1506 are 29.40

mapp.1517 are 16.90

mapp.1516 are 37.30

mapp.1518 are 37.00

mapp.606/c are 15.30 poi sostituito con il mapp.5240

mapp.1634/c are 09.25 poi sostituito con il mapp.5661

mapp.2956/c are 15.00 poi sostituito con il mapp.6194

mapp.2957/c are 14.70 poi sostituito con il mapp.6197

mapp.2958/c are 14.70 poi sostituito con il mapp.6200

mapp.3460/c are 13.40 poi sostituito con il mapp.6388

mapp.605/c are 59.20 poi sostituito con il mapp.5237

.porzione di fabbricato ad uso industriale denunciata presso UTE con scheda nr.30/1 in data 13.4.88 (a variazione delle schede nr.44 del 26.4.71, scheda nr.113 del 31.7.76, scheda nr.132/1 del 17.6.82 e scheda nr.323/1 del 8.10.85)

.porzione di fabbricato ad uso abitazione del portiere denunciata presso UTE con scheda **nr.232/2 in data 8.10.85**

OSSERVAZIONI: Si precisa quanto segue:

- mentre dalla consultazione della nota di trascrizione viene erroneamente indicata scheda nr.232/2 del 1985, dalla consultazione del titolo risulta indicata l'esatta scheda nr.323/2 del 1985.

- sia dalla consultazione della nota di trascrizione sia dalla consultazione del titolo, risulta indicato il mapp.3635/c di mq.1610, anziché il mapp.1635/c di mq.1610 poi sostituito con il mapp.5664.

TRA.4695/3453 (16.3.93)

Atto in data 16.2.93 rep.122158/8489 Notaio Francesco Cavallone di Milano portante trasferimento sede della [REDACTED] da Milano a Turate; precisando che risultano erroneamente indicati mapp.3635/c di mq.1610 – dovrebbe essere mapp.1635/c – poi sostituito con il mapp.5664 – e scheda nr.232/2 del 1985, anziché scheda nr.323/2 del 1985.

TRA.6412/4758 (22.3.2001)

Atto in data 20.10.99 rep.164510/13676 Notaio Francesco Cavallone di Milano portante trasformazione della [REDACTED] in [REDACTED]

TRA.6855/3398 (25.2.2003)

Atto in data 30.10.2002 rep.187023/17405 Notaio Francesco Cavallone di Milano portante trasformazione della [REDACTED] in [REDACTED]

TRA.6856/3399 (25.2.2003)

Atto ricognitivo in data 14.2.2003 rep.189054/17771 Notaio Francesco Cavallone di Milano, con il quale la [REDACTED] precisa che in forza di atto in data 24.6.68 rep.51380/1903 Notaio Nicola Marsico, la società [REDACTED] acquistava anche striscia di terreno già destinata a strada interposta tra i mapp.948 e mapp.1506, declassificata dalle strade pubbliche in forza di decreto emesso dalla Regione Lombardia in data 21.4.97 nr.54294/242 e distinta, in forza di frazionamento nr.385 in data 7.4.94, con il mapp.7506 di mq.457 (ex mapp.948/1/2), pertanto di proprietà della

TRA.1707/1267 (14.1.2006)

Atto in data 13.1.2006 rep.189218/37476 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] immobili siti in TURATE Via Isonzo nr.26 e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.10192 are 21.04 ente urbano

mapp.10194 are 410.95 ente urbano

.fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.5237 – PT – A/3 – v.4,5

.area urbana censita al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.10192 – PT

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.7396 – PS1,T,1 – D/8

mapp.10194/1 – PS1,T,1 – D/1

mapp.10194/2 – PT – D/1

mapp.10194/3 – PT – A/3 – v.6

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €6.000.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.30395/19122 (08.8.2006)

TRA. 7971/ 4856 (13.3.2008)

Atto in data 29.6.2006 rep.19988/8399 Notaio Armando Santus di Bergamo portante fusione per incorporazione della [REDACTED] in [REDACTED] e modifica della denominazione sociale in [REDACTED]
Risultano di proprietà della società anche immobili siti in TURATE Via Isonzo nr.26 e precisamente:

.fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.7396 – PS1,T,1 – D/8

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.5237 – PT – A/3 – v.4,5

mapp.10194/1 – PS1,T,1 – D/1

mapp.10194/2 – PT – D/1

mapp.10194/3 – PT – A/3 – v.6

TRA.13870/8334 (21.4.2007)

Atto in data 27.3.2007 rep.22923 Notaio Armando Santus di Bergamo portante fusione per incorporazione della [REDACTED] in [REDACTED] e modifica della denominazione sociale in [REDACTED]
Risultano di proprietà della società anche immobili siti in TURATE Via Isonzo nr.26 e precisamente:

.area urbana al piano terra censita al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.10192 – PT – area urbana – mq.2104

TRA.23599/14859 (22.7.2008)

Atto in data 30.6.2008 rep.27285 Notaio Armando Santus di Bergamo portante fusione per incorporazione della [REDACTED] in [REDACTED] e modifica della denominazione sociale [REDACTED]
Risultano di proprietà della società anche immobili siti in TURATE Via Isonzo nr.26 e precisamente:

.fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.7396 – PS1,T,1 – D/8

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.5237 – PT – A/3 – v.4,5

mapp.10194/1 – PS1,T,1 – D/1

mapp.10194/2 – PT – D/1

mapp.10194/3 – PT – A/3 – v.6

.area urbana censita al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.10192 – PT

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risultano rettifiche relative ad immobili estranei a quelli oggetto di ispezione, nonostante vengono nuovamente anche indicati gli immobili di cui in premessa, trascritte in data 8.10.2008 ai nn.30912/19643, in data 24.5.2010 ai nn.13807/8270, in data 21.5.2012 ai nn.12305/8722, in data 20.10.2014 ai nn.22866/16013 e in data 3.1.2018 ai nn.209/157.

TRA.26728/16960 (24.9.2009)

Atto in data 15.9.2009 rep.197620/43582 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] immobili siti in TURATE Via Isonzo nr.26 e precisamente:

.complesso immobiliare articolato in più corpi di fabbricato staccati ed annessa area di pertinenza, il tutto distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.10194 are 410.95 ente urbano

mapp.7396 are 04.23 ente urbano

mapp.10192 are 21.04 ente urbano

e censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.7396 – PS1,T,1 – D/8

mapp.5237 – PT – A/3 – v.4,5

mapp.10194/2 – PT – D/1

mapp.10194/701 – PT – A/3 – v.3,5

mapp.10194/702 – PS1 – D/1

mapp.10192 – PT – area urbana

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il mapp.5237 al Catasto Fabbricati è un doppio impianto catastale in quanto la sua consistenza è già compresa nella restante consistenza.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €3.127.507,41 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto atto in data 24.11.2017 rep.32809 Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio, portante trasformazione della società in

OSSERVAZIONI: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.3034/2625 (10.3.72) – SERVITU'

Atto in data 30.12.71 rep.21914 e in data 15.2.72 rep.22047 Notaio Alessandro Giuliani di Milano portante costituzione di servitù di elettrodotto a favore [REDACTED] e a carico della [REDACTED]
[REDACTED] relativamente ai mapp.2211, mapp.1507 e mapp.1506.

TRA.3741/3263 (7.4.76) – SERVITU'

Atto in data 2.3.76 rep.112891 e in data 16.3.76 rep.113133 Notaio Ezechiele Zanzi di Busto Arsizio portante costituzione di servitù di elettrodotto a favore [REDACTED] e a carico della [REDACTED]
[REDACTED] relativamente al mapp.2956/c di mq.1500 (poi sostituito con il mapp.6194).

TRA.14428/11653 (29.10.80) - VINCOLO

Atto in data 10.10.80 rep.15315 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED]
[REDACTED] relativamente anche ai beni di cui in premessa.

TRA.17276/13744 (24.12.81) - VINCOLO

Atto in data 16.12.81 rep.289 Dott. Giovanni Chiofalo Segretario Comunale di Turate portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche ai beni di cui in premessa.

TRA.4649/3712 (22.4.85) - VINCOLO

Atto in data 5.4.85 rep.576 del Comune di Turate portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche ai beni di cui in premessa.

TRA.18960/13576 (3.12.87) - VINCOLO

Atto in data 18.11.87 rep.7225 Notaio Antonio Scalamogna di Giuliano Milanese portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche ai beni di cui in premessa.

TRA.12542/8302 (4.7.90) - VINCOLO

Atto in data 29.6.90 rep.73524/2168 Notaio Antonio Farinaro di Saronno portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai mapp.2213, mapp.1517 e mapp.3235.

TRA.24060/15523 (5.12.92) - VINCOLO

Atto in data 17.11.92 rep.120253/8336 Notaio Francesco Cavallone di Milano portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al mapp.948.

TRA.20649/11172 (24.6.2003) – SERVITU'

Atto in data 29.5.2003 rep.183588/13145 Notaio Enrico Somma di Angera portante anche costituzione di patto speciale e precisamente sull'area scoperta pertinenziale al fabbricato al

mapp.10193 oggetto del presente atto di compravendita a favore della società [REDACTED]

insiste un pozzo per la captazione dell'acqua, che rimane in uso esclusivo alla società venditrice [REDACTED] Questa ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguente costituzione di servitù di acquedotto e di passaggio a carico della

proprietà venduta e a favore della restante proprietà della [REDACTED]
[REDACTED]

Pratiche edilizie:

elenco pratiche consultate e disponibili presso l'Ufficio Tecnico

LICENZA EDILIZIA N. 1/1968

Rilasciata il 17.12.1970

Intestata a

Oggetto: costruzione di un complesso industriale

AGIBILITA'

Rilasciata il 13.05.1983

Intestata a

LICENZA EDILIZIA N. 13/1972

Rilasciata il 08.05.1972

Intestata a

Oggetto: costruzione di capannone

AGIBILITA'

Rilasciata il 23.05.1983

Intestata a

LICENZA EDILIZIA N. 28/1976

Rilasciata il 09.07.1976

Intestata a

Oggetto: ampliamento di opificio

AGIBILITA'

Rilasciata il 23.05.1983

Intestata a

CONCESSIONE A EDIFICARE N. 255/1976

Rilasciata il 14.03.1977

Intestata a

Oggetto: costruzione di sopralzo deposito

PRATICA EDILIZIA N. 121/1980

Rilasciata il 05.07.1980

NON RECUPERATA DALL'UFFICIO

CONCESSIONE EDILIZIA N. 165/1980

Rilasciata il 19.08.1980

Intestata a

Oggetto: costruzione centrale termica

CONCESSIONE EDILIZIA N. 232/1980

Rilasciata il 12.02.1981

Intestata a

Oggetto: costruzione alloggio custode

AGIBILITA'

Rilasciata il 28.05.1985

Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA N. 186/1983

Rilasciato il 26.11.1983

Intestata a

Oggetto: costruzione di ufficio al piano secondo e cambio di destinazione d'uso

AGIBILITA'

Rilasciata il 15.02.1989

Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA N. 187/1983

Rilasciata il 26.11.1983

Intestata a

Oggetto: costruzione di tettoia

AGIBILITA'

Rilasciata il 15.02.1989

Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA N. 27/1985

Rilasciata il 29.03.1985

Intestata a

Oggetto: costruzione di capannone uso laboratorio ed uffici

AGIBILITA'

Rilasciata il 15.02.1989

Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA N. 176/1985

Rilasciata il 29.11.1985

Intestata a

Oggetto: costruzione tettoia aperta

AGIBILITA'

Rilasciata il 15.02.1989

Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA N. 150/1987 e VARIANTI

Rilasciata il 04.09.1987

Intestata a

Oggetto: costruzione di tre capannoni industriali senza specifica destinazione d'uso

Variante rilasciata il 10.02.1994

Intestata a

AGIBILITA'

Rilasciato il 15.02.1989

Intestata a

ORDINANZA N. 50/1993

NON RECUPERATA DALL'UFFICIO

CONCESSIONE EDILIZIA N. 233/1989 e VARIANTI

Rilasciata il 21.05.1990

Intestata a

Oggetto: ampliamento ad uso industriale

Variante rilasciata il 31.11.1991

Intestata a

Variante rilasciata il 10.03.1993

Intestata a F.I.A.P. Spa

AGIBILITA'

Richiesta il 21.10.1993

Intestata a

Integrazione documentazione richiesta il 03.11.1993

NON HA PIU' AVUTO SEGUITO

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11/1992 e VARIANTI

Rilasciata il 05.02.1992

Intestata a

Oggetto: spostamento di edificio prefabbricato residenza custode

Variante rilasciata il 10.03.1993

Intestata a

AGIBILITA'

Richiesta il 21.10.1993

Intestata a

Integrazione documentazione richiesta il 11.01.1999

Deposito documentazione relativa ad agibilità già rilasciata in data
28.05.1985

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12/1992 e VARIANTI

Rilasciata il 12.03.1992

Intestata a

Oggetto: costruzione palazzina uffici

Variante rilasciata il 21.04.1993

Intestata a

AGIBILITA'

Rilasciata il 05.04.1996

Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA N. 149/1992

Rilasciata il 21.10.1992

Intestata a

Oggetto: costruzione silos

D.I.A. N. 185/2005 - protocollo 18942

Presentata il 10.12.2005

Intestata a

Oggetto: opere di demolizione

Fine lavori del 31.08.2008

D.I.A. N. 9/2007 - protocollo 857

Presentata il 18.01.2007

Intestata a

Oggetto: opere interne, sostituzione coperture in amianto

Variante presentata il 15.12.2007

Intestata a

Fine lavori del 31.01.2008

Dichiarazione di agibilità edifici destinati ad attività economiche

Presentata il 31.01.2008

D.I.A. N. 55/2008 - protocollo 6775

Presentata il 23.04.2008

Intestata a

Oggetto: costruzione di edificio con funzione di spazio ricreativo

Fine lavori del 14.01.2008 – presentata il 22.01.2009

Dichiarazione di agibilità edifici destinati ad attività economiche

Presentata il 17.04.2009

D.I.A. N. 56/2008 - protocollo 6776

Presentata il 23.04.2008

Intestata a

Oggetto: cambio di destinazione d'uso senza realizzazione di opere al piano terra della palazzina ingresso da uffici ad alloggio custode

Fine lavori del 08.07.2008 – presentata il 29.07.2009

D.I.A. N. 111/2008 - protocollo 10962

Presentata il 09.07.2008

Intestata a

Oggetto: modifica posizione posti auto parcheggio esistente

Fine lavori del 16.12.2008 – presentata il 18.12.2008

D.I.A. N. 129/2008 - protocollo 13749

Presentata il 11.09.2008

Intestata a

Oggetto: dismissione e sigillatura di due pozzi di derivazione d'acqua

Fine lavori del 16.12.2008 – presentata il 18.12.2008

Destinazione urbanistica:

Alla data del 18.09.2020 lo strumento urbanistico valido risulta:

- PGT adottato con D.C.C. n. 18 del 24.10.2013, pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 del 06.11.2013 approvato con D.C.C. n. 1 del 02.04.2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 del 25.06.2014;
- Vista la rettifica di errori materiali, interpretazione autentica e norme, adeguamento alla normativa di rango sovraordinata, miglior definizione norme ambiti ATU e Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori, aggiornamento cartografico sull'esclusività di alcune opere pubbliche e sui vincoli ambientali. Approvata con D.C.C. n. 14 del 07 maggio 2016 della DGR 3836 del 25.07.2012. Pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 14.09.2016;
- Vista la Variante di PGT adottata con D.C.C. n. 1 del 22.01.2020;
- Vista la Legge 28.02.1985 n. 47;
- Visto il D.P.R. n. 380/2001 art. 30;

Alla data del 22.01.2025 gli strumenti urbanistici validi risultano così aggiornati:

Variante approvata con D.C.C. n. 8 del 07.07.2020 B.U.R.L. n. 48 del 21.11.2020.

Correzione di errori materiali o rettifica variante D.C.C. n. 3 del 01.03.2021 B.U.R.L. n. 20 del 19.05.2021.

Si precisa che la destinazione urbanistica dell'oggetto di stima è la seguente:

Ambiti APP2

Ambiti prevalentemente produttivi soggetti a piano operativo – Art. 19

In allegati le N.T.A.

Per quanto concerne il sistema vincolistico si rimanda al redigendo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Caratteristiche descrittive:

tipo di struttura: mista c.a., ferro, muratura

infissi esterni: ferro

pavimentazione interna: battuto di cemento, ceramica

copertura: mista a falde e piana

impianti: alla data dell'ultimo sopralluogo alcuni impianti risultano non più in uso e privi di elementi costitutivi

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

La situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo avvenuto in data 18.02.2021 e 19.11.2024 origina le seguenti:

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

mapp. 10194 sub. 2

si tratta di una cabina elettrica

non è stato possibile effettuare l'accesso interno, pertanto non risulta possibile riferire in merito ad eventuali difformità dello stato attuale rispetto alla scheda catastale

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

mapp. 10194 sub. 701

si tratta di unità immobiliare destinata ad appartamento custode

non è stato possibile effettuare l'accesso interno, pertanto non risulta possibile riferire in merito ad eventuali difformità dello stato attuale rispetto alla scheda catastale

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

mapp. 10194 sub. 702

al C.E.U. la scheda per quanto concerne la sagoma risulta corretta; alcune altezze indicate in scheda non sono corrette.

Ci sono invece piccole difformità relative alla diversa distribuzione interna dei locali ed ad alcune aperture.

DISCORDANZA CATASTALE SANABILE:

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

Onorario Tecnico presumibile	€uro 4.000,00
Tributi preventivati	€uro 200,00

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

mapp. 7396

al C.E.U. la scheda per quanto concerne la sagoma risulta corretta.

Al piano seminterrato sono presenti alcune pareti in cartongesso non autorizzate.

Si consiglia la rimozione delle stesse.

DISCORDANZA CATASTALE SANABILE:

mediante rimozione delle stesse

Costi per rimozione presumibile	€uro 500,00
--	--------------------

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

mapp. 5237

allo stato dei luoghi il fabbricato al mapp. 5237 non esiste più.

DISCORDANZA CATASTALE SANABILE:

mediante richiesta di soppressione della scheda ancora esistente

Onorario Tecnico presumibile	€uro 500,00
-------------------------------------	--------------------

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

mapp. 10194

al Catasto Terreni, nella mappa sono presenti delle piccole difformità relative alla sagoma.

DISCORDANZA CATASTALE SANABILE:

mediante presentazione di Tipo Mappale per modifica della sagoma

Onorario Tecnico presumibile	€uro 1.000,00
Tributi preventivati	€uro 150,00

DISCORDANZA EDILIZIA RISCONTRATA:

mapp. 10194 sub. 2

si tratta di una cabina elettrica

non è stato possibile effettuare l'accesso interno, pertanto non risulta possibile riferire in merito ad eventuali difformità dello stato attuale rispetto ai titoli abilitativi.

DISCORDANZA EDILIZIA RISCONTRATA:

mapp. 10194 sub. 701

si tratta di unità immobiliare destinata ad appartamento custode
non è stato possibile effettuare l'accesso interno, pertanto non risulta
possibile riferire in merito ad eventuali difformità dello stato attuale

DISCORDANZA EDILIZIA RISCONTRATA:

mapp. 5237

scheda da sopprimere

DISCORDANZA EDILIZIA RISCONTRATA:

mapp. 7396

rispetto alle pratiche depositate si riscontrano:

- spostamenti di tavolati interni ed aperture sia al piano
terra che al piano primo
- presenza di tavolati in cartongesso non autorizzati

DISCORDANZA EDILIZIA SANABILE:

mediante presentazione pratica in sanatoria

Onorario Tecnico presumibile	€uro 4.500,00
-------------------------------------	----------------------

Sanzioni solo ipotizzate	€uro 5.000,00
---------------------------------	----------------------

DISCORDANZA EDILIZIA RISCONTRATA:

mapp. 10194 sub. 702

palazzina ingresso

rispetto alle pratiche depositate si riscontrano:

- si riscontrano piccole difformità al piano terra.

palazzina 2

rispetto alle pratiche depositate si riscontrano:

- si riscontrano piccole difformità interne per quanto
concerne il posizionamento di alcuni tavolati su tutti i
piani
- al piano seminterrato ci sono differenti altezze
dichiarate rispetto alle attuali rilevate

Per motivi di sicurezza il perito non ha potuto accedere sull'intera
estensione della copertura al fine di verificare i materiali utilizzati per la
costruzione:

dai rilievi fotografici consultati, unitamente all'analisi delle pratiche edilizie, si desume che alcune porzioni della copertura siano state realizzate con lastre in cemento – amianto oggi ancora presenti

per il resto del compendio

rispetto alle pratiche depositate si riscontrano:

- sostanzialmente le misure indicate nella pratica edilizia, per quanto concerne la consistenza risultano corrette pur anche considerano le ammesse tolleranze
- si riscontrano difformità relative ad alcuni tavolati interni ed ad alcune aperture
- per quanto concerne le altezze, si rileva che una porzione di fabbricato presenta un'altezza superiore rispetto a quella autorizzata, si tratta di una porzione assentita con la pratica edilizia dell'anno 1968 – attualmente identificata nell'ultima pratica edilizia con “Magazzino 7”

Per motivi di sicurezza il perito non ha potuto accedere sull'intera estensione della copertura al fine di verificare i materiali utilizzati per la costruzione:

dai rilievi fotografici consultati, unitamente all'analisi delle pratiche edilizie, si desume che alcune porzioni della copertura siano state realizzate con lastre in cemento – amianto oggi ancora presenti.

In particolare ci si riferisce alle porzioni denominate nell'ultima pratica edilizia con “Magazzino 1”, “Magazzino 5”, “Magazzino 6”, “Magazzino 8”, “Magazzino 9”, “Magazzino 10”, “Magazzino 11”, “Magazzino 12” e i depositi esterni.

DISCORDANZA EDILIZIA SANABILE:

mediante presentazione pratica in sanatoria e verifica della possibile regolarizzazione dell'altezza in eccedenza della porzione di fabbricato di cui al punto precedente

Onorario Tecnico presumibile	€uro 30.000,00
Sanzioni solo ipotizzate	€uro 5.000,00

In merito alla presenza di lastre in cemento amianto presenti su di una considerevole superficie del compendio, stimata in circa 7.600,00 mq di estensione, non potendo verificare lo stato di conservazione delle stesse ed il loro grado di criticità, si ipotizza un importo ricavato dalla

media tra la soluzione della rimozione e successiva sostituzione della copertura interessata e la soluzione dell'incapsulamento della stessa.
Ai fini valutativi tale importo, a parere del perito, dovrà essere posto in detrazione al valore.

Si stima un'ipotetica detrazione pari ad Euro 400.000,00

Si segnala inoltre, a seguito di straordinari fenomeni atmosferici che si sono manifestati nella fascia del comune di Turate nell'anno 2023, si riscontrano all'attualità svariati danni alla copertura ed ai fabbricati oggetto di stima.

Il valore, così come esposto nell'elaborato, è stato attribuito in via prudenziale, tenendo già in considerazione l'attuale stato dei luoghi ivi compreso il sedime dei fabbricati, l'area libera ed eventuali passività ambientali.

Si precisa inoltre che i beni sono stati valutati e vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano.

Valutazione:

BENE 1.

consistenza come da scheda catastale

valutata a corpo Euro 3.000,00

BENE 2.

consistenza come da scheda catastale

a piano terra:

<u>appartamento custode</u>	<u>mq lordi</u>	<u>68,00</u>
-----------------------------	-----------------	--------------

<u>totale</u>	<u>mq lordi</u>	<u>68,00</u>
---------------	-----------------	--------------

totale mq lordi 68,00 x €/mq 500,00 x C. 1 = € 34.000,00

BENE 3.

palazzina ingresso

a piano terra:

<u>uffici</u>	<u>mq lordi</u>	<u>61,00</u>
totale	mq lordi	61,00

totale mq lordi 61,00 x €/mq 400,00 x C. 1 = € 24.400,00

a piano terra:

<u>portineria</u>	<u>mq lordi</u>	<u>21,00</u>
totale	mq lordi	21,00

totale mq lordi 21,00 x €/mq 400,00 x C. 1 = € 8.400,00

a piano terra:

<u>bagni, infermeria</u>	<u>mq lordi</u>	<u>194,00</u>
totale	mq lordi	194,00

totale mq lordi 194,00 x €/mq 400,00 x C. 1 = € 77.600,00

a piano terra:

<u>deposito</u>	<u>mq lordi</u>	<u>104,00</u>
totale	mq lordi	104,00

totale mq lordi 104,00 x €/mq 300,00 x C. 1 = € 31.200,00

a piano terra:

<u>locali tecnici</u>	<u>mq lordi</u>	<u>10,00</u>
totale	mq lordi	10,00

totale mq lordi 10,00 x €/mq 300,00 x C. 0,3 = € 900,00

a piano terra:

<u>vano scala</u>	<u>mq lordi</u>	<u>30,00</u>
totale	mq lordi	30,00

totale mq lordi 30,00 x €/mq 300,00 x C. 0,5 = € 4.500,00

a piano terra:

<u>portici, tettoie</u>	<u>mq lordi</u>	<u>84,00</u>
-------------------------	-----------------	--------------

totale mq lordi 84,00

totale mq lordi 84,00 x €/mq 300,00 x C. 0,2 = € 5.040,00

a piano primo:

esposizione mq lordi 374,00

totale mq lordi 374,00

totale mq lordi 374,00 x €/mq 400,00 x C. 1 = € 149.600,00

a piano primo:

locali tecnici mq lordi 17,00

totale mq lordi 17,00

totale mq lordi 17,00 x €/mq 400,00 x C. 0,3 = € 2.040,00

a piano primo:

vano scala mq lordi 20,00

totale mq lordi 20,00

totale mq lordi 20,00 x €/mq 400,00 x C. 0,5 = € 4.000,00

palazzina uffici 2

a piano terra:

uffici mq lordi 239,00

totale mq lordi 239,00

totale mq lordi 239,00 x €/mq 400,00 x C. 1 = € 95.600,00

a piano terra:

bagni mq lordi 30,00

totale mq lordi 30,00

totale mq lordi 30,00 x €/mq 400,00 x C. 1 = € 12.000,00

a piano terra:

vano scala mq lordi 21,00

totale mq lordi 21,00

totale mq lordi 21,00 x €/mq 400,00 x C. 0,5 = € 4.200,00

a piano primo:

<u>uffici</u>	<u>mq lordi</u>	<u>253,00</u>
totale	mq lordi	253,00

totale mq lordi 253,00 x €/mq 400,00 x C. 1 = € 101.200,00

a piano primo:

<u>bagni</u>	<u>mq lordi</u>	<u>19,00</u>
totale	mq lordi	19,00

totale mq lordi 19,00 x €/mq 400,00 x C. 1 = € 7.600,00

a piano primo:

<u>vano scala</u>	<u>mq lordi</u>	<u>20,00</u>
totale	mq lordi	20,00

totale mq lordi 21,00 x €/mq 400,00 x C. 0,5 = € 4.200,00

a piano primo:

<u>locali tecnici</u>	<u>mq lordi</u>	<u>05,00</u>
totale	mq lordi	05,00

totale mq lordi 05,00 x €/mq 400,00 x C. 0,3 = € 600,00

a piano seminterrato:

<u>locali tecnici</u>	<u>mq lordi</u>	<u>46,00</u>
totale	mq lordi	46,00

totale mq lordi 46,00 x €/mq 400,00 x C. 0,3 = € 5.520,00

a piano seminterrato:

<u>vano scala</u>	<u>mq lordi</u>	<u>20,00</u>
totale	mq lordi	20,00

totale mq lordi 20,00 x €/mq 400,00 x C. 0,5 = € 4.000,00

a piano seminterrato:

<u>magazzino/deposito</u>	<u>mq lordi</u>	<u>230,00</u>
---------------------------	-----------------	---------------

totale mq lordi 230,00

totale mq lordi 230,00 x €/mq 400,00 x C. 0,3 = € 27.600,00

resto del compendio

a piano terra:

destinazione laboratorio mq lordi 5.152,00

totale mq lordi 5.152,00

totale mq lordi 5.152,00 x €/mq 380,00 x C. 1 = € 1.957.760,00

a piano terra:

destinaz. magazzino/dep. mq lordi 9.280,00

totale mq lordi 9.280,00

totale mq lordi 9.280,00 x €/mq 280,00 x C. 1 = € 2.598.400,00

a piano terra:

destinazione esposizione mq lordi 805,00

totale mq lordi 805,00

totale mq lordi 805,00 x €/mq 430,00 x C. 1 = € 346.150,00

a piano terra:

destinazione uffici mq lordi 142,00

totale mq lordi 142,00

totale mq lordi 142,00 x €/mq 380,00 x C. 1 = € 53.960,00

a piano terra:

destinazione carico/scar. mq lordi 243,00

totale mq lordi 243,00

totale mq lordi 243,00 x €/mq 280,00 x C. 1 = € 68.040,00

a piano terra:

destinazione servizi mq lordi 156,00

totale mq lordi 156,00

totale mq lordi 156,00 x €/mq 280,00 x C. 1 = € 43.680,00

a piano terra:

destinazione locali tecnici mq lordi 314,00

totale mq lordi 314,00

totale mq lordi 314,00 x €/mq 280,00 x C. 0,3 = € 26.376,00

a piano terra:

vano scala mq lordi 27,00

totale mq lordi 27,00

totale mq lordi 27,00 x €/mq 280,00 x C. 0,5 = € 3.780,00

a piano terra:

tettoie mq lordi 845,00

totale mq lordi 845,00

totale mq lordi 845,00 x €/mq 280,00 x C. 0,2 = € 47.320,00

a piano seminterrato:

magazzino mq lordi 370,00

totale mq lordi 370,00

totale mq lordi 370,00 x €/mq 280,00 x C. 0,4 = € 41.440,00

a piano seminterrato:

vasca riserva d'acqua mq lordi 343,00

totale mq lordi 343,00

totale mq lordi 343,00 x €/mq 280,00 x C. 0,1 = € 96.040,00

BENE 4. E BENE 5.

a piano terra:

locale adibiti ad uffici mq lordi 378,00

<u>bagni e servizi</u>	mq lordi	15,00
totale	mq lordi	393,00

totale mq lordi 393,00 x €/mq 640,00 x C. 1 = € 251.520,00

a piano terra:

<u>vano scala</u>	mq lordi	19,00
totale	mq lordi	19,00

totale mq lordi 19,00 x €/mq 640,00 x C. 0,5 = € 6.080,00

a piano terra:

<u>portico</u>	mq lordi	8,00
totale	mq lordi	8,00

totale mq lordi 8,00 x €/mq 640,00 x C. 0,2 = € 1.024,00

a piano primo:

locale adibiti ad uffici	mq lordi	384,00
<u>bagni e servizi</u>	mq lordi	21,00
totale	mq lordi	405,00

totale mq lordi 405,00 x €/mq 640,00 x C. 1 = € 259.200,00

a piano primo:

<u>vano scala</u>	mq lordi	19,00
totale	mq lordi	19,00

totale mq lordi 19,00 x €/mq 640,00 x C. 0,5 = € 6.080,00

a piano primo sottostrada:

<u>locale adibiti a deposito</u>	mq lordi	354,00
totale	mq lordi	354,00

totale mq lordi 354,00 x €/mq 640,00 x C. 0,5 = € 113.280,00

a piano primo sottostrada:

<u>vano scala</u>	mq lordi	17,00
totale	mq lordi	17,00

totale mq lordi 17,00 x €/mq 640,00 x C. 0,5 = € 5.440,00

a piano primo sottostrada:

locali tecnici	mq lordi	34,00
----------------	----------	-------

totale	mq lordi	34,00
--------	----------	-------

totale mq lordi 34,00 x €/mq 640,00 x C. 0,3 = € 6.528,00

BENE 6.

bene non più esistente

totale complessivo valore € 6.539.298,00

TOTALE QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

APPARTENENTE ALLA SOCIETA'

(al lordo delle regolarizzazioni)

ARROTONDATO AD € 6.540.000,00

Stato di possesso:

L'immobile alla data dell'ultimo sopralluogo risulta essere libero.

Gravami rilevati:

**GRAVAMI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE E CURA DELLA
PROCEDURA**

ISC.26729/5641 (24.9.2009) - MUTUO

Atto in data 15.9.2009 rep.197621/43583 Notaio Alessio Michele
Chiambretti di Saronno con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a
favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] per €.14.400.000,00 di cui €.8.000.000,00 derivanti da
concessione a garanzia di mutuo. (durata 15 anni)

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

TRA.8113/5635 (22.4.2020) – CONCORDATO PREVENTIVO

Decreto di ammissione a concordato preventivo emesso in data 13.5.2019 rep.13/2018 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA [REDACTED] e a carico della [REDACTED]

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

TRA.8344/6396 (26.3.2024) – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale emessa in data 19.2.2024 rep.5/2024 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] e a carico della [REDACTED]

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

VINCOLI CHE NON SARANNO CANCELLATI A SPESE E CURA DELLA PROCEDURA

TRA.3034/2625 (10.3.72) – SERVITU'

Atto in data 30.12.71 rep.21914 e in data 15.2.72 rep.22047 Notaio Alessandro Giuliani di Milano portante costituzione di servitù di elettrodotto a favore [REDACTED] e a carico della [REDACTED] relativamente ai mapp.2211, mapp.1507 e mapp.1506.

TRA.3741/3263 (7.4.76) – SERVITU'

Atto in data 2.3.76 rep.112891 e in data 16.3.76 rep.113133 Notaio Ezechiele Zanzi di Busto Arsizio portante costituzione di servitù di elettrodotto a favore [REDACTED] e a carico della [REDACTED] relativamente al mapp.2956/c di mq.1500 (poi sostituito con il mapp.6194).

TRA.14428/11653 (29.10.80) - VINCOLO

Atto in data 10.10.80 rep.15315 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED] relativamente anche ai beni di cui in premessa.

TRA.17276/13744 (24.12.81) - VINCOLO

Atto in data 16.12.81 rep.289 Dott.Giovanni Chiofalo Segretario Comunale di Turate portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche ai beni di cui in premessa.

TRA.4649/3712 (22.4.85) - VINCOLO

Atto in data 5.4.85 rep.576 del Comune di Turate portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche ai beni di cui in premessa.

TRA.18960/13576 (3.12.87) - VINCOLO

Atto in data 18.11.87 rep.7225 Notaio Antonio Scalamogna di Giuliano Milanese portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche ai beni di cui in premessa.

TRA.12542/8302 (4.7.90) - VINCOLO

Atto in data 29.6.90 rep.73524/2168 Notaio Antonio Farinaro di Saronno portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai mapp.2213, mapp.1517 e mapp.3235.

TRA.24060/15523 (5.12.92) - VINCOLO

Atto in data 17.11.92 rep.120253/8336 Notaio Francesco Cavallone di Milano portante vincolo edilizio a favore del Comune di Turate e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente al mapp.948.

TRA.20649/11172 (24.6.2003) – SERVITU'

Atto in data 29.5.2003 rep.183588/13145 Notaio Enrico Somma di Angera portante anche costituzione di patto speciale e precisamente sull'area scoperta pertinenziale al fabbricato al

mapp.10193 oggetto del presente atto di compravendita a favore della società

insiste un pozzo per la captazione dell'acqua, che rimane in uso esclusivo alla società venditrice [REDACTED] Questa ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguente costituzione di servitù di acquedotto e di passaggio a carico della

proprietà venduta e a favore della restante proprietà della [REDACTED]
[REDACTED]

6. RIEPILOGO VALORI

LOTTO 1

**Immobile sito in Turate (CO)
via Isonzo, 26**

BENE 1

BENE 2

BENE 3

BENE 4

BENE 5

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = Euro 6.540.000,00

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni ove stimabili

= Euro 6.089.150,00

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

= Euro 5.175.777,50

7. ULTERIORI SPECIFICHE

-

8. CONCLUSIONI

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 29 gennaio 2025

Arch. Raffaella Nespoli