

**TRIBUNALE DI COMO**

Giudice Delegato - dott. Alessandro Petronzi

Curatore Fallimentare - dr. Luigi Corbella

**FALLIMENTO N. 95/2016**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

Il sottoscritto geom. Alberto Merio - libero professionista iscritto all'albo dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Como al n. 1474, con studio in Como, via Pessina n. 15 - è stato incaricato dal dr. Luigi Corbella con studio in Lipomo via Pratobello n. 51 di attribuire il giusto valore di mercato ai beni immobili siti in Comune di Albavilla, (ufficio e capannone industriale) ed immobili siti in Comune di Erba (u.i. residenziale, u.i. commerciale e terreni) di proprietà della società

\* \* \*

Considerata la non omogeneità degli immobili in esame, il sottoscritto, anche per consentire una più agevole vendita ha ritenuto opportuno suddividere il compendio immobiliare in più lotti:

LOTTO 1: Albavilla - ufficio + accessori - via XXV Aprile n. 12

LOTTO 2: Albavilla - capannone industriale e accessori - via XXV Aprile, 12

LOTTO 3: Erba - appartamento + box - via Corti n. 1

LOTTO 4: Erba - negozio + accessori - via Corti n. 5

LOTTO 5: Erba - terreni agricoli -

## **LOTTO 1 - UFFICIO + ACCESSORI IN ALBAVILLA**

### **1) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Unità immobiliare adibita ad ufficio al piano rialzato, oltre a piano seminterrato adibito a magazzino/sgombero; in Comune di Albavilla, via XXV Aprile n. 12.

Unità immobiliare inserita in un fabbricato condominiale (edificato negli anni 1970) a totale destinazione commerciale / uffici

Il fabbricato condominiale, nel complesso, si presenta in scarso stato manutentivo; le finiture sia interne che esterne sono "datate"; necessario intervento generale di "svecchiamento" nonché numerosi interventi di riparazione / manutenzione delle finiture, dell' ingresso, del piazzale strada, dei serramenti e profili in alluminio, ecc..

L'accesso all'unità immobiliare avviene:

- ufficio piano rialzato: direttamente dalla via comunale XXV Aprile,
- magazzino / sgombero al piano seminterrato: da ampio cortile retrostante il fabbricato.

\*

### **2) ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA:**

Stralcio da relazione visurista Emmemme srl del 12.05.2017 (allegata integralmente):

**TRASCRIZIONE 28780/17518 (27.7.2007) - Atto in data 24.7.2007 rep.4595/2615 Notaio Federica Giazzi di Como con il quale la società "Banco di Desio e della Brianza spa/Desio", per l'esercizio di opzione di acquisto derivante da contratto di locazione finanziaria, vende alla società "C.M.G. Inox s.p.a." immobili siti in ALBAVILLA**

**Sez.VILL'ALBESE in Via XXV Aprile nr.12 e precisamente:**

**- quota intera di piena proprietà -**

*.Ufficio al piano terra di sei locali, corridoio, due servizi e disimpegno; ampio locale di sgombero e piccolo ripostiglio al primo piano sotto strada; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con:*

*mapp.2518/704 - PT,S1 - A/10 - cl.u - v.10,5*

*- quota 1/6 di piena proprietà -*

*.Area coperta e scoperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.12 (reale) con:*

*mapp.2518 are 07.78 ente urbano (ex mapp.2518/e)*

*.Centrale termica, vano compressori e cabina elettrica al primo piano sotto strada; il tutto non accatastato separatamente*

*- quota 1/2 di piena proprietà -*

*.Locale al primo piano sotto strada in cui è installato l'impianto tecnico dell'ascensore; il tutto non accatastato separatamente*

*AVVERTENZA: Compete inoltre la proporzionale quota di comproprietà per quota 220/1000 di piena proprietà negli enti, parti e spazi comuni all'intero edificio, ai sensi artt.1117 e seguenti c.c.*

-

*AVVERTENZA: Risulta inoltre la seguente formalità:*

***TRASCRIZIONE 9036/6554 (14.5.97) - Atto in data 8.5.97 rep.21273/5605**  
 Notaio Rodolfo Casnati di Lomazzo portante anche costituzione di diritto di passo pedonale sull'area comune al mapp.3568 anche a favore del mapp.2518 e relativi subalterni per l'accesso ai vani accessori al piano interrato della palazzina uffici.*

\*

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare in esame risulta identificata in catasto come segue (ispezioni catastali del 30.11.2016 allegate):

Comune di Albavilla, via XXV aprile n. 12, sezione censuaria VIL, foglio 12, intestata alla società C.M.G. INOX S.p.A., con sede in Erba, (C.F. 01500780133)

- **QUOTA 1/1 - mappale 2518 sub. 704:** categoria A/10, classe U, consistenza 10,5 vani e 287 mq. di sup. catastale, rendita € 2.765,63 – piano T-S1 – unica scheda catastale del 17.06.1999 (unica scheda per ufficio P.T e magazzino P.S1)  
COERENZE (da nord in senso orario):

**ufficio P.T:** area esterna di cui al mappale 3568, area esterna di cui al mappale 2518 (area condominiale su strada); ingresso e vano scala comune condominiale.

**sgombero / magazzino P.S1:** terrapieno area esterna di cui al mappale 3568 (da cui si accede ai locali), terrapieno area esterna di cui al mappale 2518 (area condominiale su strada); locali tecnici comuni condominiali

- **QUOTA 1/6 -mappale 2518:** ENTE URBANO – *sedime fabbricato ed area esterna su strada*

- **QUOTA 1/6 - dei locali accessori al piano S1 (C.T., vano compressori, cabina enel) ;**

- **QUOTA 1/2 - del locale al piano S1 in cui è installato l'impianto ascensore;**

\*

#### **4) SITUAZIONE URBANISTICA**

In data 18.12.2016, 10.04.2017 e 12.04.2017 sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albavilla allo scopo di verificare la situazione urbanistica del complesso immobiliare ed in particolare della u.i. in oggetto.

L'intera palazzina condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare di cui al mapp. 2518/704 (in esame) risulta essere stata costruita / assentita con i seguenti provvedimenti:

- A seguito di domanda 14.02.1973 per costruzione di edificio da adibirsi ad uffici di tre piani fuori terra è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 14/73 del 15/05/73 intestata a Parravicini Andrea spa nella quale l'u.i. in esame al piano terra è individuata ad uso "archivio" e non esiste il piano interrato.
  - Agibilità richiesta in data 28.02.1975 prot. 14/73
  - Successivi Condoni Edilizi n. 31 + n. 32 + n. 57 del 23.03.99 rilasciati a EMMEGI srl, riguardanti la realizzazione del piano seminterrato, nonché rappresentazione grafica con pareti interne mobili dell'ufficio piano terra mapp. 2518 sub 704
  - Richiesta certificato di abitabilità/agibilità prot. 3591 del 25.06.1999
- N.B. l'agibilità non risulta rilasciata; si fa presente comunque che nel fascicolo non esiste alcuna comunicazione da parte del Comune per richiesta di integrazione documenti / diniego / ecc.*

\*

## **5) GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - CATASTALE**

### **5.1) CONFORMITA' URBANISTICA**

Da accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albavilla, sono emerse pratiche edilizie e condoni relative all'unità immobiliare in oggetto (vds. punto 4).

Si rileva che è stata realizzata scala interna di collegamento tra ufficio al piano terra e locale sgombero/magazzino al piano interrato (lato nord-est).

Di quanto sopra non esiste traccia sia nella C.E. originaria che nei successivi condoni.

Necessario quindi provvedere alla sanatoria di quanto rilevato (o in alternativa alla demolizione della scala e ripristino della soletta).

**5.2) CONFORMITA' CATASTALE**

La difformità di cui sopra (punto 5.1) non risulta rappresentata neppure nella scheda catastale (depositata in data 17.06.1999) .

Necessario quindi provvedere all'aggiornamento della scheda NCEU.

**5.3) COSTI ED ONERI DI REGOLARIZZAZIONE**

E' possibile regolarizzare quanto sopra mediante la richiesta all'UTC di Albavilla di concessione edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento catastale.

Si prevede un costo (comprensivo di oneri, oblazioni comunali, sanzioni, aggiornamento catastale e professionista, IVA compresa) pari ad € 6.000,00

\*

**6) STATO DI POSSESSO:**

L'unità immobiliare in oggetto risulta libera.

\*

**7) SITUAZIONE IPOCATATALE:**

Come da relazione visurista Emmemme srl del 12.05.2017 :

***- ISCRIZIONE 26662/5620 (23.9.2009) - MUTUO FONDIARIO***

*Atto in data 22.9.2009 rep.5256/3080 Notaio Federica Giazzi di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA e a carico della società "C.M.G. Inox - di /Erba" per €.300.000,00 di cui €.150.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 20 anni)*

*Grava su immobili siti in ALBAVILLA Sez.VILL'ALBESE in Via XXV Aprile nr.12 e precisamente:*

*.Ufficio censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con:*

*mapp.2518/704 - PT,S1 - A/10 - cl.u - v.10,5*

\*

**- TRASCRIZIONE 5062/3274 (1.3.2017) - FALLIMENTO**

*Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 9.9.2016 rep.95 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' "C.M.G. INOX DI*

*e a carico anche*

*della società "C.M.G. Inox d. .... Erba".*

*Grava anche su immobili siti in ALBAVILLA Sez.VILL'ALBESE in Via XXV Aprile nr.12 e precisamente:*

*- quota intera di piena proprietà -*

*.ufficio censito al Catasto Fabbricati fg.12 (reale) con:*

*mapp.2518/704 - PT,S1 - A/10 - cl.u - v.10,5*

*- quota 1/6 di piena proprietà -*

*.terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) con:*

*mapp.2518 are 07.78 ente urbano*

\*

**8) SITUAZIONE CONDOMINIALE:**

Come si evince da documentazione (allegata in calce) trasmessa in data 23.02.2017 dall'amministratore condominiale avv. Simone Dino Giuda con studio in Albavilla, nella stessa palazzina, via XXV Aprile n. 12:

- immobile condominiale denominato "Condominio XXV Aprile" – via XXV Aprile n. 12 in Albavilla
- gestione esercizio ordinario: da 01 luglio a 30 giugno di ogni anno
- costo medio annuo relativo all' unità in oggetto € 1.000,00
- saldo ultima gestione 01/07/2015 –30/06/2016: € 370,78 a debito
- totale preventivo gestione 01/07/2016-30/06/2017: € 1.430,00 a debito

**saldo a debito al 30/06/2017 € 1.800,78**

N.B. all'origine il fabbricato condominiale era dotato di riscaldamento centralizzato; con delibera assemblea 17.11.2009 l'impianto centralizzato è stato dismesso e reso autonomo.



**10) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per poter attribuire il valore di mercato all'unità immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto opportuno tenere in considerazione i seguenti elementi influenti ai fini valutativi: grado di urbanizzazione del territorio e ubicazione fisico geografica, livello qualitativo dell'insediamento in generale, sistema viario di comunicazione, attuale dinamica del sistema immobiliare, livello di appetibilità del bene e influenza dell'attuale procedura, dimensione, destinazione, servizi e dotazioni comuni, stato di manutenzione e conservazione generale, ecc.

I valori unitari €/mq. sono frutto di analisi e valutazioni dei Borsini Immobiliari di Como, delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, nonché da informazioni assunte da agenti immobiliari della zona.

Nel nostro caso si ritiene congruo un valore unitario €/mq pari a 700,00 per l'ufficio al piano terra ed un valore unitario €/mq pari a 300,00 il locale sgombero al piano interrato

Ufficio piano terra : mapp. 2518 sub. 704

mq. 170,00 x €/mq. 700,00 = € 119.000,00

Magazzino piano interrato : mapp. 2518 sub. 704

mq. 295,00 x €/mq. 300,00 = € 88.500,00

**sommano € 207.500,00**

N.B. Il valore di cui sopra tiene conto di tutte le dotazioni condominiali, compreso l'area esterna comune

\*

**10.1) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- Riduzione del valore del 15% 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:

**a dedurre € 31.125,00**

- Regolarizzazione urbanistico e catastale:

a dedurre € 6.000,00

\*

### 10.2) PREZZO BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova

€ 170.375,00

ARROTONDATO IN € 170.000,00

-----  
Como, 29 maggio 2017

Il tecnico

geom. Alberto Merio



Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione ipocatastale (relazione 12.05.2017 emmemme srl)
- documentazione edilizia
- documentazione condominiale
- documentazione fotografica