



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

CONCORDATO PREVENTIVO

6/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
EQUITALIA NORD SPA

DEBITORE:
GIOVANNI MASPERO & C. S.P.A. in liquidazione

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Bianca Maria Ceriello

CF: CRLBCM73M61A509S
con studio in COMO (CO) via Francesco Petrarca n. 25
telefono: 3493198182
fax: 0315140122
email: biancamariaceriello@gmail.com
PEC: biancamaria.ceriello@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - CONCORDATO PREVENTIVO 6/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone industriale - porzione ad uso produttivo/magazzino ad OLGiate COMASCO via Boscone 68 (all. 1-2), della superficie commerciale di **4.784,65 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi di un edificio produttivo la cui superficie complessiva è di circa 6.000 metri quadrati suddivisi in maniera per lo più analoga sui tre piani: interrato, terra e primo, con area di pertinenza di circa 6.778 metri quadrati e cabina elettrica esterna in corrispondenza dell'adiacente mappale 9186 di proprietà.

Allo stato attuale l'immobile è la sede di un'importante società che opera prevalentemente nel settore dell'elettronica, ma anche nella ricerca e nello sviluppo di veicoli elettrici. Lo stile architettonico, le soluzioni strutturali, l'utilizzo dei materiali e le soluzioni impiantistiche e tecnologiche denotano un alto grado di progettazione e di qualità.

L'intero complesso ha un'altezza complessiva fuori terra di circa metri 10.

Il piano interrato con altezza utile di 405 cm (che si abbassa sotto trave a 325 cm) è adibito allo stoccaggio delle merci, all'area mensa, agli spogliatoi e ai servizi igienici.

Il piano terreno con altezza utile di 480 cm (che si abbassa sotto trave a 400 cm e nelle parti controsoffittate a 350 cm) è destinato prevalentemente a laboratorio produttivo. Oltre al maestoso ingresso con reception e retrostante sala d'attesa vi sono due uffici per il personale amministrativo, un centro di elaborazione dati ed un archivio.

Il piano primo con altezza utile di 423 cm (che si abbassa sotto trave a 305 cm e nelle parti controsoffittate a 270 cm) è destinato ad attività di ricerca, produzione e riparazione di prodotti di elettronica oltre ad attività direzionale, amministrativa e di pubbliche relazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 9185 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda n. CO0147594 in atti dal 10/08/2012, categoria D/8, rendita 115.434,00 Euro, indirizzo catastale: via Boscone n. 68 (all. 3-4), piano: S1-T-1° e 2°, intestato a GIOVANNI MASPERO & C. - S.R.L., derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 19393.1/2012 del 10/08/2012 prot. n. CO0147594 in atti dal 10/08/2012, derivante a sua volta da VARIAZIONE n. 5737.1 del 22/11/2000 prot. n. 91615 in atti dal 22/11/2000 per AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T333104/2021 del 15/12/2021, nel suo insieme partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con via Boscone, map 562, map 9187, map 560, map 7922, map 12034, map 9773, map 9769, map 5422, via Boscone, map 9186 (appartenente alla stessa ditta) e nuovamente via Boscone.

Al catasto terreno l'immobile insiste sulla particella 9185 del fg. 9 qualità ente urbano di are 89.96 derivante dal TIPO MAPPALE n. 3216.1/2000 del 03/10/2000 prot. n. 543944 in atti dal 03/10/2000 con cui è stato soppresso il map 9188, derivante a sua volta dal TIPO MAPPALE n. 152255.1/1998 del 16/07/1998 prot. n. 36275 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152254 con cui è stato variato il map 9185 e dal precedente FRAZIONAMENTO n. 3633.1/1998 del 24/07/1998 prot. n. 36274 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152252 con cui è stata soppressa la particella 557 e sono state variate le particelle 9186 e 9187. Precedentemente la particella 557 è stato oggetto della VARIAZIONE D'UFFICIO n. 3633.1/1998 del 24/07/1998 protocollo n. 36273 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152252 con cui sono stati soppressi i



mappali 5425 e 5424.

A.1

cabina elettrica

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 9186 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 103,29 Euro (all. 5-6), indirizzo catastale: via Boscone n.68, piano: S1, intestato a GIOVANNI MASPERO & C. - S.R.L. con sede in OLGiate COMASCO, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 30643.1/2020 del 06/10/2020 protocollo n. CO0070600 in atti dal 06/10/2020 e COSTITUZIONE n. 1916.1/2000 del 22/11/2000 prot. n. 91585 in atti dal 22/11/2000.

Coerenze: sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T333104/2021 del 15/12/2021, partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con via Boscone, map 9185 e nuovamente via Boscone.

Al catasto terreno l'immobile insiste sulla particella 9186 del fg. 9 qualità ente urbano di ca 69.00 derivante dal TIPO MAPPALE n. 152255.1/1998 del 16/07/1998 prot. n. 36275 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152254 con cui è stato variato il map 9185, nonché dal precedente FRAZIONAMENTO n.3633.1/1998 del 24/07/1998 prot. n. 36274 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152252 con cui è stata soppressa la particella 557 e sono state variate le particelle 9186 e 9187. Precedentemente la particella 557 è stata oggetto della VARIAZIONE D'UFFICIO n. 3633.1/1998 del 24/07/1998 protocollo n. 36273 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152252 con cui sono stati soppressi i mappali 5425 e 5424.

A.2

terreno di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9185 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 8996, indirizzo catastale: via Boscone n. 68 (all. 1-2), derivante da TIPO MAPPALE n. 3216.1/2000 del 03/10/2000 prot. n. 543944 in atti dal 03/10/2000 con cui è stato soppresso il map 9188, derivante a sua volta dal TIPO MAPPALE n. 152255.1/1998 del 16/07/1998 prot. n. 36275 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152254.

Coerenze: sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T333104/2021 del 15/12/2021, nel suo insieme partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con via Boscone, map 562, map 9187, map 560, map 7922, map 12034, map 9773, map 9769, map 5422, via Boscone, map 9186 (appartenente alla stessa ditta) e nuovamente via Boscone.

La superficie commerciale di **359,10** mq è stata quantificata decurtando dalla superficie catastale di 8.996 mq l'area occupata dal fabbricato e l'area in fascia di rispetto stradale ed applicando un coefficiente correttivo pari a 0.07.

L'area di pertinenza ad uso del compendio è delimitata da una recinzione in pannelli di ferro zincato tipo Orsogrill. Ad essa si accede mediante due ingressi posti in corrispondenza della rotonda lungo via Boscone: uno pedonale ed uno carraio.

Quello carraio, in posizione arretrata rispetto al filo stradale, è dotato di un cancello che, per prescrizione comunale, deve essere tenuto aperto durante le ore di funzionamento dell'attività e può essere chiuso esclusivamente durante le ore notturne. Quello pedonale, in corrispondenza del marciapiede, consente l'accesso ad un ponticello in legno lamellare che collega al camminamento piastrellato con cui si raggiunge l'ingresso principale dell'edificio. Il percorso pedonale delimita un'ampia fontana che, al momento del sopralluogo, non era in funzione. Sia il ponticello che il camminamento sono affiancati da lampade d'esterno. L'illuminazione è completata da una serie di faretti posti all'interno della vasca e da alcuni fari posizionati sul prato antistante fabbricato che illuminano la facciata principale dell'edificio. La pavimentazione dell'area parcheggio è prevalentemente in autobloccanti, per individuare i posti auto di stretta pertinenza dell'insediamento (collocati ad ovest del fabbricato) la pavimentazione è stata differenziata ed è stata installata una sbarra saliscendi. In corrispondenza dell'area verde posta sul retro dell'edificio, lungo il confine occidentale, oltre alla cisterna antincendio sono stati posizionati, il gruppo elettrogeno ed un dispositivo per compattare il cartone relativamente alla quale, dalle pratiche edilizie visionate, non è



stata trovata alcuna autorizzazione. In prossimità della rampa carraia che conduce al piano seminterrato e dello spazio antistante l'uscita dal laboratorio del piano terra è stata installata una tensostruttura di protezione avente montanti, archi e catene in acciaio zincato e copertura in tessuto spalmato in PVC.

B

uffici all'interno di capannone industriale siti ad OLGiate COMASCO via Boscone 68, della superficie commerciale complessiva di **1.357,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi degli uffici situati al piano terra e al piano primo dell'edificio ad uso produttivo precedentemente individuato con il map 9185 sub. 701.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.142,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	379,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.499.312,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.824.415,20
Data della valutazione:	16/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- Alla data del sopralluogo la maggior parte dell'immobile risulta occupata da P. C. S.R.L. e P. C. G. S.r.l. in forza dell'atto di modifica e d'integrazione di atto di risoluzione consensuale di contratto di affitto d'azienda e affitto d'azienda rep. n. 6133/3092 del 14 settembre 2021 a firma del Notaio Marco Ferrari registrato a Milano il 15/09/2021 al n. 93052 serie 1T (All. 7).

Con tale atto,

premesso che nell'ambito di un più ampio progetto di razionalizzazione della struttura di gruppo, in data 27 aprile 2021 le parti hanno stipulato un atto di risoluzione consensuale di contratto di affitto d'azienda e affitto d'azienda, (atto rep. 5661/2883 in autentica notaio Marco Ferrari di Milano, registrato a Milano DP II in data 27 aprile 2021 al n. 41211 serie 1T)

G. M. & C. S.r.l. in liquidazione concede a P. C. S.R.L. e a P. C. G. S.r.l. l'affitto dell'Azienda per un canone complessivo e globale annuo di Euro 12.000,00 (oltre IVA) a partire dal 1 gennaio 2022.

Tra i beni che costituiscono l'azienda c'è il godimento e l'utilizzo dell'immobile di proprietà della concedente sito nel Comune di Olgiate Comasco (CO), via Boscone n. 68, censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 3 con il mappale 9185, sub. 701, categoria D/8, rendita catastale euro 115.434, *con esclusione della porzione d'immobile concessa in locazione alla società PRS L. s.r.l. in forza di contratto di locazione in data 4 agosto 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Como in data 4 settembre 2017 al numero 006065 serie 3T.*

La durata dell'affitto, come da precedente contratto rep. n. 5661/288327 del 27 aprile 2021 a firma del notaio Marco Ferrari (all. 8), è di 6 anni a decorrere dal 1 maggio 2021. Alla scadenza lo stesso si rinnoverà tacitamente di un anno, e così di anno in anno, salvo disdetta da comunicarsi, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo PEC, con un preavviso di 3 mesi rispetto alla successiva scadenza.

Tale atto ha fatto seguito al contratto di affitto d'azienda, con preliminare di compravendita, in data 4 ottobre 2011 rep. n. 60631/23807 in autentica notaio Massimo Caspani di Como (registrato a Como il 6 ottobre 2011 al n. 11022), successivamente modificato con atto in data 1 giugno 2012 rep. n.



62052/24480 in autentica notaio Massimo Caspani, registrato a Como il 4 giugno 2012 al n. 5502, con atto in data 28 dicembre 2018 rep. n. 72446/30136 in autentica del medesimo notaio Massimo Caspani, registrato a Como il 10 gennaio 2019 al n. 402, e con atto in data 30 dicembre 2020 rep. n. 773/404 in autentica del notaio Roberto Caspani di Como, registrato a Como il 7 gennaio 2021 al n. 160.

- Contestualmente un'area deposito al piano seminterrato di 83 mq (come da planimetria allegata al contratto) risulta occupata dalla società PRS L. s.r.l. con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 04/08/2017 con scadenza il 04/08/2023, registrato il 04/09/2017 a Como ai nn. 6065 serie 3T (all.9), con l'importo dichiarato di 3.000,00 €/annui. Ciò fino al termine di durata del contratto medesimo o all'eventuale risoluzione consensuale dello stesso.

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:

- Servitù di cabina elettrica.

La particella 9186 è gravata da servitù di cabina elettrica a favore di ENEL – società per azioni con sede in Roma costituita con atto 09.10.1998 n. 98492/20764 di rep. a rogito notaio Francesco Peronese di Como trascritta a Como il 06.11.1998 nn. 18984/13710.

Si segnala inoltre l'esistenza della

- servitù di acquedotto indicata nell'atto di provenienza rep. n. 36669/9362 del 15.02.1995 a rogito notaio Maria Grazia Prestipino Giarritta di Mariano Comense (trascritto a Como il 15.03.1996 nn. 4377/3228).

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:

. IPOTECA LEGALE iscritta a Como in data 17.09.2013 ai nn. 21985/3278 derivante da art. 77 DPR 602 del 29.09.1973 e successive modifiche capitale euro 46.035.535,65. Totale ipoteca euro 92.071.071,30 a favore di EQUITALIA NORD SPA, sede Como, c.f. 07244730961 contro G.M. & C. S.P.A. in liquidazione, quota 1/1 Immobili: Comune di OLGiate COMASCO, C.F. – foglio 3 – particelle 9186 e 9185 sub. 701. Dati relativi al titolo: atto amministrativo 10.09.2013 n. 60641/3313 Equitalia Nord spa, Milano. Annotazioni a margine: negativo.

. DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO trascritto a Como in data 03.01.2022 ai nn. 7/4 a favore di massa dei creditori concordato preventivo società G. M. & C. S.R.L. in liquidazione contro G. M. & C. S.R.L. in liquidazione, diritto: proprietà quota 1/1, immobili: sono compresi: OLGiate COMASCO, C.F. foglio 3 particelle 9186 e 9185 sub. 701, CT foglio 9 particella 9185 e 9186. Dati relativi al titolo: atto giudiziario 16.11.2021 C.P. 6/21. Annotazioni a margine: 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:	€ 220.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Le spese ordinarie annue stimate si riferiscono al 2021 e comprendono : energia elettrica, metano, acqua, manutenzione verde, antincendio, impianti meccanici, impianti elettrici ascensori, montacarichi e gruppo elettrogeno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

C.P. Giovanni Maspero & C. S.r.l. in liquidazione

. FUSIONE portata dall'atto in data 21.12.2012 n. 63317/25045 di rep. a rogito notaio Massimo Caspani di Como (trascritto a Como il 21.01.2013 nn. 2070/1602) con cui G. M. & C. - S.P.A. ha incorporato la società ... S.R.L. Tra i beni di proprietà della società incorporata sono compresi: Comune di OLGiate COMASCO, C.F., foglio 3 particelle 9185 sub. 701 e 9186, CT particelle 9185, 9186.

. TRASFERIMENTO SEDE portato dall'atto 10.01.2013 n. 63396/25077 di rep. a rogito notaio Massimo Caspani di Como (trascritto a Como il 08.02.2013 nn. 3517/2565) con cui G. M. & C. S.P.A. ha trasferito la sede sociale in Olgiate Comasco.

. TRASFORMAZIONE IN S.R.L. – voltura catastale di mutamento denominazione in atti dal 23.06.2021 prot. CO0103147 in forza di atto 26.05.2021 n. 5762 di rep. notaio Marco Ferrari. G. M. & C. - S.P.A. ha assunto la denominazione G. M. & C. S.R.L.

. PROVENIENZA a S.R.L. SCISSIONE portata dall'atto in data 25.09.2002 n. 41687 di rep. a rogito notaio Massimo Caspani di Como (trascritto a Como il 25.10.2002 nn. 27504/17941) con cui P. C. S.A.S. di M. G. e C. con sede in Como si è scissa e gli immobili Comune di OLGiate COMASCO, C.F., foglio 3 particelle 9185 sub. 701 e 9186, CT particelle 9185, 9186 sono stati trasferiti alla società S.R.L. con sede in Como.

. PROVENIENZA a P. C. S.A.S. di M. G e C. (titolare dal ventennio) COMPRAVENDITA portata dall'atto 15.02.1995 (nella formalità di trascrizione 15.02.1996) n. 36669/9362 di rep. a rogito notaio Maria Grazia Prestipino Giarritta di Mariano Comense (trascritto a Como il 15.03.1996 nn. 4377/3228) (all. 10) con cui F. SRL con sede in Como ha venduto a P. C. S.A.S. di M. G. e C. i terreni in Comune di OLGiate COMASCO distinti nel Catasto terreni con le particelle nn. 557 di Ha. 0.55.90, 5425 di Ha. 0.07.60, 5424 di Ha. 0.24.40.

Coerenze da nord in senso orario: Strada Garibaldina, mappali 5423, 562, 560, 559, 5420, 5419, 5421, 5422. Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto. E' precisato che la parte acquirente ha preso atto del diritto di servitù di acquedotto insistente sui mappali acquistati a favore della confinante società S. L.

Precisazione catastale di CT:

a) con variazione d'ufficio del 24.07.1998 prot. 36273 in atti dal 01.09.2000 mod. 8 prot. 152252 (n. 3633.1/1998) le particelle nn. 5425 di Ha. 0.07.60, 5424 di Ha. 0.24.40 sono state incorporate nel mappale 557 di Ha. 0.55.90 che ha maggiorato la superficie in Ha. 0.87.90.

b) in forza di TF 3633 del 24.07.1998 la particella 557 di Ha. 0.87.90 è stata suddivisa in sub a che ha assunto il n. 9185 di Ha. 0.88.19, sub b che ha assunto il n. 9186 di Ha. 0.00.69 e sub c che ha assunto



il n. 9187 di Ha. 0.01.27.

. PERMUTA portata dall'atto 29.05.2000 n. 203213/15752 di rep. in autentica notaio Alberto Nessi di Como (trascritto a Como il 06.06.2000 nn. 11250/7748) (all. 11) con cui P. C. S.A.S. di M. G. e C. ha acquistato da C.I.F. – L – SNC il terreno in Comune di OLGiate COMASCO distinto nel Catasto Terreni, foglio 9, con la particella 9188 già 562/B di Ha. 0.01.77 coerenziato con particelle 562, 9185 già 557/A ed ha ceduto a C.I.F. – L – SNC il terreno in Comune di OLGiate COMASCO distinto al Catasto Terreni, foglio 9, con la particella 9187 già 557/C di Ha. 0.01.27. No conguaglio, beni liberi in atto.

Precisazione catastale di CT: in forza di tipo mappale 03.10.2000 prot. 543944 (n. 3216.1/2000) la particella 9188 di Ha. 0.01.77 è stata incorporata nel n. 9185 di Ha. 0.88.19 che ha maggiorato la superficie in Ha. 0.89.96.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fontana S.R.L.

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/1987 fino al 15/02/1995), con atto stipulato il 03/07/1987 a firma del notaio Carmelo Varrica ai nn. 26189 di repertorio, registrato il 17/07/1987 a Como ai nn. 334, trascritto il 21/07/1987 a Como ai nn. 12365/9028.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

. Concessione edilizia n. 20/96 (all.12) intestata alla società P. C. s.a.s presentata il 05.07.1996 con il prot. n 91689 per costruzione edificio produttivo sui mappali 537, 5424 e 5425, rilasciata il 04.12.1996.

. DIA n. 19721 del 14.12.1998 - non presente negli archivi.

. Concessione edilizia n. 75/98 (all.13) prot. n. 15841 dell'08.10.1998 intestata alla società P. C. s.a.s, variante alla concessione edilizia n. 20/96 del 04.12.96 per realizzazione di struttura di collegamento pedonale e sistemazione esterna, rilasciata il 02.11.1998 alle condizioni della C.E. originaria e alle condizioni di cui agli atti unilaterali d'obbligo rep. 174109 e 174110 del 10.09.1998 a firma del notaio Alberto Nessi. Pervenuti al protocollo comunale in data 08.10.1998 con il prot. n. 15841.

Con tale pratica edilizia viene effettuato un arretramento della recinzione ed un allargamento dell'accesso carraio atti a consentire una migliore fruibilità della rotonda stradale.

Viene inoltre prevista l'installazione di un cancello da tenere aperto durante le ore di funzionamento dell'attività e da richiudere durante le ore notturne.

Si precisa che con l'impegnativa unilaterale d'obbligo prot. n. 15841 dell'08.10.1998 registrata a Como il 23 settembre 1998 al n. 941 la proprietà si impegna irrevocabilmente a rimuovere i manufatti realizzati in parte della pratica edilizia n. 75/98, costituiti dall'accesso pedonale e dal ponticello in legno lamellare avente funzione collegamento pedonale fra detto accesso e l'ingresso dell'edificio produttivo, qualora detti manufatti fossero di impedimento per la realizzazione di un eventuale progetto di allargamento e di sistemazione della sede viaria della SP Garibaldina garantendo un arretramento maggiore da quello a suo tempo concordato. La rimozione di detti manufatti deve avvenire su richiesta dell'amministrazione Provinciale e del Comune di Olgiate Comasco motivata da rilevante interesse pubblico e dovrà essere eseguita entro 60 giorni dalla data del ricevimento a cura e spese della proprietà. Le obbligazioni assunte con tale atto unilaterale avranno efficacia si intanto le aree su cui ricadono i sopracitati manufatti avranno destinazione urbanistica di "ambito senza edificazione destinata alla formazione di fascia di rispetto della viabilità".

Pratica 388/98 prot. n. 19721 del 14.12.1998 intestata alla società P. C. s.a.s. - non presente negli archivi.

. Concessione edilizia n.13/1999 (all.14-15) intestata alla società P. C. s.a.s presentata il 18.01.1999 con



il prot. n. 836, variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 20/96 e successive varianti autorizzata il 20.01.2000. Con tale pratica vengono aggiornati anche i prospetti.

. Autorizzazione edilizia n. 449/1999 (all.16-17) intestata alla società P. C. s.a.s presentata il 02.12.1999 con il prot. n. 21667 per realizzazione copertura mobile tunnel volta a coprire la rampa d'ingresso al magazzino del piano interrato e la zona di movimentazione merci al piano terra, rilasciata l'01.03.2000.

. Pratica edilizia 43/2000 (all.18-19) intestata alla società P. C. s.a.s presentata il 17.02.2020, richiesta di autorizzazione per realizzazione di pensilina d'ingresso ai mappali 537, 5424 e 5425 del foglio 3 rilasciata il 28.02.2000.

. Pratica edilizia 324/2000 (all.20) intestata alla società P. C. s.a.s presentata il 20.09.2000 con il prot. n. 15776 domanda di nulla osta per installazione di scritta identificativa pubblicitaria su facciata di edificio esistente, rilasciata il 05.10.2000.

. Richiesta licenza d'uso in data 28.12.2000.

. Pratica edilizia prot. n. 1857 (all.21-22) del 19.04.2012 (pratica SUAP numero 06.03/000106 anno 2012) intestata alla società P. C. s.a.s, SCIA per intervento di manutenzione straordinaria riguardante prevalentemente opere interne al capannone tra cui la trasformazione di alcuni locali ricreativi e della sala conferenza in locali ad uso produttivo.

. Pratica Edilizia prot. n. 3428 (all.23-24) del 09.08.2012 intestata alla società P. C. s.a.s comunicazione di eseguita attività per opere atte a garantire il rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi.

Oltre ad alcune opere interne viene realizzata una scala antincendio, collocata all'interno di una bocca di lupo esistente, che dal piano interrato conduce all'esterno. All'interno del piazzale, lungo il confine occidentale della proprietà, viene inoltre installato un sistema di alimentazione idrica con impianto antincendio monoblocco da 72 metri cubi di capacità.

. Comunicazione fine lavori prot. 3430 del 09.08.2012.

. Dichiarazione di agibilità intestata alla società P. C. s.a.s, presentata in data 09.08.2012 con il prot. n. 3431 (all.25) (n. sportello unico delle imprese 06.03/000238 anno 2012) registrata il 21/08/2012 con il prot. n. 3581.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del PGT - piano di governo del territorio vigente adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 28/05/2019 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 16/12/2019 l'immobile ricade in zona A.T.P. - Ambiti di trasformazione produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.2 Norme Tecniche di Attuazione (all. 26).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto alle pratiche edilizie visionate sono state rilevate le seguenti difformità:

- al P.T. in corrispondenza del laboratorio produttivo, e più precisamente verso nord a confine con il corridoio di distribuzione, sono stati realizzati una serie di travi e pilastri in muratura che fanno da supporto a pannelli vetrati per uffici che chiudono parte del locale;
- in aderenza alla parte vetrata, in direzione del vano scala esterno, è stato ricavato un locale chiuso da un pannello in plexiglass e da un setto in muratura ;
- alla sommità della scala antincendio esterna verso la strada è stata realizzata una copertura in metallo ondulata;
- il gruppo di tornelli previsto al piano terra prima del corridoio che conduce all'interno degli spazi di lavoro non è stato installato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità o rimessa in



pristino dello stato autorizzato.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto la scheda catastale vigente sono state rilevate le seguenti difformità:

- al P.T. in corrispondenza del laboratorio produttivo, e più precisamente verso nord a confine con il corridoio di distribuzione, sono stati realizzati una serie di pilastri in muratura che fanno da supporto a pannelli vetrati per uffici che chiudono parte del locale;

- in aderenza alla parte vetrata, in direzione del vano scala esterno, è stato ricavato un locale chiuso da un pannello in plexiglass e da un setto in muratura al quale si accede con porta in metallo.

Si fa presente che nella planimetria catastale al piano terra, prima del corridoio che conduce all'interno degli spazi di lavoro, viene raffigurato un gruppo di tornelli che di fatto non risulta installato.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica Docfa per aggiornamento scheda, previo naturalmente regolarizzazione edilizia. Nel caso in cui si dovesse invece provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato non è necessario alcun aggiornamento della scheda.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN OLGiate COMASCO VIA BOSCONI 68

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale - porzione ad uso produttivo/magazzino ad OLGiate COMASCO via Bosconi 68 (all. 1-2), della superficie commerciale di **4.784,65 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi di un edificio produttivo la cui superficie complessiva è di circa 6.000 metri quadrati suddivisi in maniera per lo più analoga sui tre piani: interrato, terra e primo, con area di pertinenza di circa 6.778 metri quadrati e cabina elettrica esterna in corrispondenza dell'adiacente mappale 9186 di proprietà.

Allo stato attuale l'immobile è la sede di un'importante società che opera prevalentemente nel settore dell'elettronica, ma anche nella ricerca e nello sviluppo di veicoli elettrici. Lo stile architettonico, le soluzioni strutturali, l'utilizzo dei materiali e le soluzioni impiantistiche e tecnologiche denotano un alto grado di progettazione e di qualità.

L'intero complesso ha un'altezza complessiva fuori terra di circa metri 10.

Il piano interrato con altezza utile di 405 cm (che si abbassa sotto trave a 325 cm) è adibito allo stoccaggio delle merci, all'area mensa, agli spogliatoi e ai servizi igienici.

Il piano terreno con altezza utile di 480 cm (che si abbassa sotto trave a 400 cm e nelle parti controsoffittate a 350 cm) è destinato prevalentemente a laboratorio produttivo. Oltre al maestoso ingresso con reception e retrostante sala d'attesa vi sono due uffici per il personale amministrativo, un centro di elaborazione dati ed un archivio.

Il piano primo con altezza utile di 423 cm (che si abbassa sotto trave a 305 cm e nelle parti controsoffittate a 270 cm) è destinato ad attività di ricerca, produzione e riparazione di prodotti di



elettronica oltre ad attività direzionale, amministrativa e di pubbliche relazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 9185 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda n. CO0147594 in atti dal 10/08/2012, categoria D/8, rendita 115.434,00 Euro, indirizzo catastale: via Boscone n. 68 (all. 3-4), piano: S1-T-1° e 2°, intestato a GIOVANNI MASPERO & C. - S.R.L., derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 19393.1/2012 del 10/08/2012 prot. n. CO0147594 in atti dal 10/08/2012, derivante a sua volta da VARIAZIONE n. 5737.1 del 22/11/2000 prot. n. 91615 in atti dal 22/11/2000 per AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T333104/2021 del 15/12/2021, nel suo insieme partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con via Boscone, map 562, map 9187, map 560, map 7922, map 12034, map 9773, map 9769, map 5422, via Boscone, map 9186 (appartenente alla stessa ditta) e nuovamente via Boscone.

Al catasto terreno l'immobile insiste sulla particella 9185 del fg. 9 qualità ente urbano di are 89.96 derivante dal TIPO MAPPALE n. 3216.1/2000 del 03/10/2000 prot. n. 543944 in atti dal 03/10/2000 con cui è stato soppresso il map 9188, derivante a sua volta dal TIPO MAPPALE n. 152255.1/1998 del 16/07/1998 prot. n. 36275 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152254 con cui è stato variato il map 9185 e dal precedente FRAZIONAMENTO n. 3633.1/1998 del 24/07/1998 prot. n. 36274 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152252 con cui è stata soppressa la particella 557 e sono state variate le particelle 9186 e 9187. Precedentemente la particella 557 è stato oggetto della VARIAZIONE D'UFFICIO n. 3633.1/1998 del 24/07/1998 protocollo n. 36273 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152252 con cui sono stati soppressi i mappali 5425 e 5424.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in area artigianale con presenza di verde e servizi di urbanizzazione sia primaria che secondaria. Hanno accesso diretto dalla strada provinciale ed un'ottima visibilità. Il compendio è posto a circa 12 km da Como, 18 km da Varese e 50 km da Milano. Dista circa 5 km dalla dogana di Novazzano e circa 4 km dalla dogana di Pedrinate. Nell'arco di 2/3 km sono presenti centri sportivi e piscina comunale, scarsa invece è la disponibilità di bar e ristoranti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura dell'edificio è in cemento armato, in acciaio e in legno lamellare mista a parti costruite con metodo tradizionale.

Dalle tavole di progetto depositate in comune il piano interrato, la cui muratura perimetrale è interamente in cemento armato, è dotato di vespaio.

Ai piani superiori le murature esterne sono di tipo ventilato: oltre allo strato di coibentazione, la struttura metallica a supporto delle lastre di rivestimento in marmo crea un'intercapedine per la ventilazione naturale. A tal riguardo si fa presente che alcune delle lastre del rivestimento esterno sono palesemente danneggiate e parzialmente distaccate a causa di un probabile errore nella scelta del materiale.



Le solette d'interpiano sono in lastre predalles ad eccezione della soletta di copertura in corrispondenza del laboratorio al piano primo che è in legno lamellare. I serramenti esterni e le facciate vetrate sono in alluminio verniciate di colore nero con vetrocamera e davanzali in lamiera verniciata.

. Al piano interrato la maggior parte dello spazio disponibile è rappresentata dal magazzino, al cui interno si trovano un piccolo locale utilizzato per la ricarica delle batterie dei muletti e tre cabine per i test di qualità e la certificazione dei prodotti. **Tali spazi prevedono un utilizzo non continuativo.**

Sempre al piano interrato vi è una zona ad uso mensa (area ricreativa), separata dal retrostante magazzino mediante un setto murario in mattoni in calcestruzzo e due ampi spogliatoi (uno ad uso maschile ed uno ad uso femminile) con relativi servizi igienici dotati di docce. Lungo il corridoio di collegamento tra i due spogliatoi vi è una cabina elettrica di trasformazione da media a bassa tensione affiancata da un ripostiglio ed un piccolo locale tecnico per le unità del gruppo statico di continuità. In corrispondenza del vano scala e dell'ascensore vi sono invece una serie di magazzini e di ripostigli oltre ad una vasca di raccolta dell'acqua piovana che è stata suddivisa in due settori: uno per il trattamento dell'acqua da utilizzare nella fontana, l'altro per l'acqua da adoperare per l'irrigazione.

.Al piano interrato la pavimentazione è prevalentemente in battuto di cemento, nell'area break, negli spogliatoi e nei servizi igienici è in piastrelle di ceramica e le pareti hanno un rivestimento finito a smalto fino a 2 metri di altezza. La muratura che separa lo spogliatoio e i servizi igienici dagli adiacenti locali tecnici è realizzata con mattoni in cemento, i divisori tra gli spogliatoi e servizi igienici sono invece realizzati con lastre di cemento rinforzato, mentre le pareti divisorie tra i servizi igienici e le docce sono realizzate con un sistema di pareti modulari componibili.

I solai sono a vista. Le porte interne sono prevalentemente REI 120 (come risulta dalla documentazione depositata in comune) e i serramenti esterni verso le bocche di lupo ed i cavedi sono in alluminio con doppi vetri.

Il sistema di riscaldamento è ad aria con aerotermini a soffitto, integrato da recuperatori d'aria negli spogliatoi, da fan coil nell'area break e da radiatori nei servizi igienici.

Si fa presente che lungo la muratura perimetrale, in alcuni punti come in corrispondenza del gradino che collega la mensa al cavedio esterno, si riscontrano problemi localizzati di infiltrazioni.

. Al piano terreno vi è un'ampia zona d'ingresso con reception e sala d'attesa caratterizzata da un ascensore centrale cilindrico con vano corsa vetrato e passerella di sbarco in cristallo in corrispondenza di una vasca originariamente prevista come fontana, ora riempita di ciottoli di bianchi. Dal corridoio posto di fronte la reception si raggiunge un locale openspace destinato alla produzione e alla logistica (che si occupa della gestione della merce in entrata ed uscita) verso il quale si aprono i locali filtro antistanti i montacarichi, gli spogliatoi ed i servizi igienici destinati esclusivamente alla produzione. Tale locale è compartimentato mediante una parete trasversale in mattoni di calcestruzzo che definisce il corridoio di distribuzione dal quale si accede a due laboratori più piccoli, a due locali finestrati utilizzati come uffici per il personale amministrativo e a due locali accessori di cui uno destinato al server dell'azienda e l'altro ad archivio.

La pavimentazione nei laboratori è in materiale antistatico mentre negli uffici è piastrelle. I soffitti sono ribassati con sistemi illuminanti incassati: all'interno dei laboratori e degli uffici il controsoffitto è in pannelli con doghe di alluminio, mentre nelle zone di passaggio è in cartongesso.

Si segnala che una porzione di laboratorio è stata delimitata da pannelli per ufficio in cristallo con montanti in metallo fissati a pilastri in muratura che non risultano oggetto di autorizzazione edilizia. Non oggetto di autorizzazione è anche il locale realizzato in prossimità della scala antincendio esterna.

In base al progetto depositato in comune in corrispondenza della reception, prima del corridoio che conduce all'interno degli spazi di lavoro, vi sarebbe dovuto essere un gruppo di tornelli che probabilmente non è stato installato al fine di garantire una più semplice via di fuga il caso di necessità.

. Al piano primo oltre all'attività di direzione, amministrazione e pubbliche relazioni, sono localizzate attività di ricerca, produzione e riparazione di prodotti di elettronica. All'interno del ampio laboratorio (quasi 1000 metri) vi è un locale tecnico, posto vicino alla scala di emergenza esterna, dedicato



all'installazione degli aspiratori per le micro saldature. Vi è inoltre un gruppo di servizi igienici ad uso esclusivo della produzione.

Gli ambienti adibiti alla produzione sono separati dalla zona uffici mediante setti murari con l'inserimento al loro interno di passaggi dotati di porte REI.

La parte centrale della zona uffici consta in un unico spazio aperto. All'estremità verso sud vi sono tre uffici indipendenti realizzati con pareti attrezzate in legno e vetro di ottima fattura di fronte ai quali vi è un gruppo servizi igienici. All'estremità opposta, che affaccia verso la strada, vi sono altri due uffici con due servizi igienici esterni e l'ampio e raffinato ufficio direzionale la cui superficie utile è di circa 116 mq. Quest'ultimo è collegato alla sala riunioni (locale dalla sagoma arrotondata) mediante un disimpegno da cui si accede ad un bagno privato con doccia in cristallo rifinito con pavimentazione e rivestimento in marmo.

La pavimentazione è differenziata in base all'utilizzo dei locali: nella zona produttiva è in materiale totalmente antistatico, nella zona uffici e nel corridoio è in legno mentre nella sala riunioni e nell'ufficio dirigenziale è in una fibra naturale.

Anche i soffitti variano: nel laboratorio c'è la copertura in legno lamellare a vista con i due ampi lucernai, negli uffici c'è un controsoffitto in cartongesso con faretti incassati mentre nell'openspace il ribassamento è in pannelli di legno.

. Al piano copertura c'è il locale centrale termica con all'interno due caldaie a metano. Esternamente sono presenti tre unità di trattamento aria con i relativi canali ed un'unità refrigerante. Vi sono inoltre una serie di montanti con prese d'aria e cavedi d'aerazione. Il terrazzo ha una pavimentazione prevalentemente in ghiaia con camminamenti in piastrelle di cemento rifinite in ghiaia. Il vano esterno dell'ascensore è rivestito in lamiera e i parapetti sono pannelli in acciaio tipo Orsogrill.

Dal punto di vista impiantistico ed elettronico l'edificio è dotato di un buon sistema di gestione: ai piani superiori la maggior parte degli ambienti ha un sistema di cambio d'aria e climatizzazione. Al piano terra e primo il riscaldamento ed il raffrescamento avviene prevalentemente tramite unità di trattamento aria; all'interno degli uffici e dei due laboratori più piccoli al piano terra è integrato da fan coil.

Come impianti vi sono inoltre: l'impianto antincendio con rete idranti integrato con gruppo di pressurizzazione idrica con cisterna per riserva idrica alimentata da impianto cittadino; l'impianto di illuminazione interna ed esterna, l'impianto dati e l'impianto d'allarme con telecamere a circuito chiuso.

CLASSE ENERGETICA:



[43,42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 13165-000277/12 (all. 27) registrata in data 09/08/2021

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. 1° OPEN SPACE AD USO PRODUZIONE	1.140,00	x	105 %	=	1.197,00
P.T. LOCALI AD USO PRODUTTIVO	1.535,00	x	100 %	=	1.535,00
P. S1 MENSA - SPOGLIATOI -	603,00	x	100 %	=	603,00



SERVIZI						
P. S1 MAGAZZINI - VANI TECNICI	1.467,00	x	95 %	=	1.393,65	
P.S1 VASCA ACQUE METEORICHE	140,00	x	40 %	=	56,00	
Totale:	4.885,00				4.784,65	

ACCESSORI:

cabina elettrica

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 9186 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 103,29 Euro (all. 5-6), indirizzo catastale: via Boscone n.68, piano: S1, intestato a GIOVANNI MASPERO & C. - S.R.L. con sede in OLGiate COMASCO, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 30643.1/2020 del 06/10/2020 protocollo n. CO0070600 in atti dal 06/10/2020 e COSTITUZIONE n. 1916.1/2000 del 22/11/2000 prot. n. 91585 in atti dal 22/11/2000.

Coerenze: sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T333104/2021 del 15/12/2021, partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con via Boscone, map 9185 e nuovamente via Boscone.

Al catasto terreno l'immobile insiste sulla particella 9186 del fg. 9 qualità ente urbano di ca 69.00 derivante dal TIPO MAPPALE n. 152255.1/1998 del 16/07/1998 prot. n. 36275 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152254 con cui è stato variato il map 9185, nonché dal precedente FRAZIONAMENTO n.3633.1/1998 del 24/07/1998 prot. n. 36274 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152252 con cui è stata soppressa la particella 557 e sono state variate le particelle 9186 e 9187. Precedentemente la particella 557 è stata oggetto della VARIAZIONE D'UFFICIO n. 3633.1/1998 del 24/07/1998 protocollo n. 36273 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152252 con cui sono stati soppressi i mappali 5425 e 5424.

terreno di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9185 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 8996, indirizzo catastale: via Boscone n. 68 (all. 1-2), derivante da TIPO MAPPALE n. 3216.1/2000 del 03/10/2000 prot. n. 543944 in atti dal 03/10/2000 con cui è stato soppresso il map 9188, derivante a sua volta dal TIPO MAPPALE n. 152255.1/1998 del 16/07/1998 prot. n. 36275 in atti dal 01/09/2000 MOD. 8 PROT. 152254.

Coerenze: sulla base dell'attuale estratto mappa prot. T333104/2021 del 15/12/2021, nel suo insieme partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con via Boscone, map 562, map 9187, map 560, map 7922, map 12034, map 9773, map 9769, map 5422, via Boscone, map 9186 (appartenente alla stessa ditta) e nuovamente via Boscone.

La superficie commerciale di **359,10** mq è stata quantificata decurtando dalla superficie catastale di 8.996 mq l'area occupata dal fabbricato e l'area in fascia di rispetto stradale ed applicando un coefficiente correttivo pari a 0.07.

L'area di pertinenza ad uso del compendio è delimitata da una recinzione in pannelli di ferro zincato tipo Orsogrill. Ad essa si accede mediante due ingressi posti in corrispondenza della rotonda lungo via Boscone: uno pedonale ed uno carraio.

Quello carraio, in posizione arretrata rispetto al filo stradale, è dotato di un cancello che, per prescrizione comunale, deve essere tenuto aperto durante le ore di funzionamento dell'attività e può essere chiuso esclusivamente durante le ore notturne. Quello pedonale, in corrispondenza del marciapiede, consente l'accesso ad un ponticello in legno lamellare che collega al camminamento piastrellato con cui si raggiunge l'ingresso principale dell'edificio. Il percorso pedonale delimita un'ampia fontana che, al momento del sopralluogo, non era in funzione. Sia il ponticello che il



camminamento sono affiancati da lampade d'esterno. L'illuminazione è completata da una serie di faretti posti all'interno della vasca e da alcuni fari posizionati sul prato antistante fabbricato che illuminano la facciata principale dell'edificio. La pavimentazione dell'area parcheggio è prevalentemente in autobloccanti, per individuare i posti auto di stretta pertinenza dell'insediamento (collocati ad ovest del fabbricato) la pavimentazione è stata differenziata ed è stata installata una sbarra saliscendi. In corrispondenza dell'area verde posta sul retro dell'edificio, lungo il confine occidentale, oltre alla cisterna antincendio sono stati posizionati, il gruppo elettrogeno ed un dispositivo per compattare il cartone relativamente alla quale, dalle pratiche edilizie visionate, non è stata trovata alcuna autorizzazione. In prossimità della rampa carraia che conduce al piano seminterrato e dello spazio antistante l'uscita dal laboratorio del piano terra è stata installata una tensostruttura di protezione avente montanti, archi e catene in acciaio zincato e copertura in tessuto spalmato in PVC.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.784,65	x	800,00	=	3.827.720,00
Valore superficie accessori:	379,10	x	800,00	=	303.280,00
					4.131.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.131.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.131.000,00

BENI IN OLGiate COMASCO VIA BOSCONI 68

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

uffici all'interno di capannone industriale siti ad OLGiate COMASCO via Bosconi 68, della superficie commerciale complessiva di **1.357,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi degli uffici situati al piano terra e al piano primo dell'edificio ad uso produttivo precedentemente individuato con il map 9185 sub. 701.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in area artigianale con presenza di verde e servizi di urbanizzazione sia primaria che secondaria. Hanno accesso diretto dalla strada provinciale ed un'ottima visibilità. Il compendio è posto a circa 12 km da Como, 18 km da Varese e 50 km da Milano. Dista circa 5 km dalla dogana di Novazzano e circa 4 km dalla dogana di Pedrinato. Nell'arco di 2/3 km sono presenti centri sportivi e piscina comunale, scarsa invece è la disponibilità di bar e ristoranti.

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
P. 1° UFFICI	844,00	x	110 %	=	928,40
P.T. UFFICI - RECEPTION	429,00	x	100 %	=	429,00
Totale:	1.273,00				1.357,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.357,40 x 1.100,00 = **1.493.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.493.140,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.493.140,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del compendio immobiliare è stata eseguita considerando l'ubicazione, l'orientamento, la visibilità e l'accessibilità, la vetustà, la tipologia edilizia, la consistenza, i materiali adottati per la costruzione e quelli di finitura, la dotazione e la condizione degli impianti, lo stato di conservazione e la manutenzione generale dell'intero compendio.

Si è inoltre tenuto conto delle prescrizioni e dei vincoli esistenti, dell'adeguatezza delle aree scoperte destinate a parcheggio, spazi di manovra e stoccaggio e della possibilità di diversificare l'utilizzo degli spazi.

Si fa presente che:

- la valutazione complessiva comprende l'area di pertinenza fruibile compreso la copertura mobile tunnel, la cisterna idrica e la cabina elettrica;
- il prezzo omogeneo al mq ha tenuto delle difformità riscontrate a livello edilizio e catastale e dei vizi del rivestimento in facciata.

Puntualizzazioni:

1) le verifiche ipo-catastali ventennali sono state eseguite dallo studio Netti s.n.c. e sono aggiornate al 26/01/2022;

2) il valore di mercato degli immobili, i coefficienti di adeguamento ed il valore della locazione sono stati definiti valutando i valori medi forniti dal Borsino Immobiliare di Como F.I.M.A.A. (edizione 2021) e dall'Osservatorio di mercato di Como (1° semest. 2021). Si è inoltre tenuto conto delle indicazioni ricevute da agenzie immobiliari del settore.

10. VALUTAZIONE CANONI DI LOCAZIONE:

Determinazione del canone d'affitto della porzione di fabbricato attualmente occupata dalle società P.C. S.r.l. e P.C.G. S.r.l. in forza di contratto di affitto di azienda.

Uffici 1.273 mq x 110,00 € mq/a = 140.030,00 € annui



magazzino/laboratorio 4.802 mq x 45,00 € mq/a = 216.090,00 € annui

Totale canone annuo € 356.120,00.

Determinazione del canone d'affitto della pozione di fabbricato attualmente locata in favore della società PRS Lab S.r.l.

Magazzino/laboratorio sup. 83 mq x 45,00 € mq/a = 3.735,00 € annui

Totale canone annuo € 3.735,00

Si precisa che il valore medio di locazione ha tenuto conto dell'area di pertinenza ed è stato stimato prendendo in considerazione i valori indicati dal Borsino Immobiliare di Como F.I.M.A.A. (edizione 2021), dall'Osservatorio immobiliare di Como (primo semestre 2021) e le indicazioni fornite da agenzie immobiliari.

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	capannone industriale	4.784,65	379,10	4.131.000,00	4.131.000,00
B	ufficio	1.357,40	0,00	1.493.140,00	1.493.140,00
				5.624.140,00 €	5.624.140,00 €

Riduzione del **20 %** per lo stato di occupazione: **€. 1.124.828,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.499.312,00**

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: **€. 674.896,80**

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 **€. 3.824.415,20**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 16/02/2022

il tecnico incaricato
Bianca Maria Ceriello

