

TRIBUNALE DI COMO (Sezione Fallimentare)Sentenza di Fallimento n. 146/2013 della Società **“ANGELO GANDOLA S.R.L.”**

con sede legale in Lecco (LC) Corso G. Matteotti n. 5/h

sede operativa in Asso (CO) via SS. Giovanni e Paolo n. 1

c.f. P.Iva 02686860137

Giudice : Dott. Paola PARLATI

Consulente Tecnico Estimatore : Geom. Giorgio Masocco

BENE IMMOBILIARE IN ASSO – (CO) –**1. IDENTIFICAZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA :**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio adibito a laboratorio, con annessa area urbana di accesso e pertinenza, nonché passaggio carraio e pedonale di terzi, ubicata in Asso (CO) in via SS Giovanni e Paolo n. 1, (censita al Catasto di Como in via Luigi Oltolina n. 2), insistente al fg. 5 sez. ASS mappale 525 sub. 702 e fg. 2 sez. ASS mappale 1445, con accesso diretto dalla via SS. Giovanni e Paolo dall'area al mappale 1445.

Il bene immobiliare, facente parte di un complesso costruito negli anni '50, almeno alla verifica della tecnica costruttiva, fatta di capriate a volta con catena, è un capannone quadrilatero, rettangolare, con un lato, inclinato per ½ del lato più corto, inclinato di 45°, dove sono ubicati i servizi e l'ufficio, ed insiste su una vasta area, ove ai piani sottostanti esiste un opificio di grandi dimensioni con un'attività esistente, che ha accesso dalla via L. Oltolina, mentre questo con altri edifici, elevati in confronto alla via Oltolina, ma al piano strada di via SS. Giovanni e Paolo, ha l'accesso indipendente ma in comune con altri, come già descritto.

Il capannone di altezza alla catena di ml. 5,10, adibito ad officina e laboratorio per l'assemblamento delle barche, ha le seguenti dimensioni :

piano terra, (tutto il fabbricato)	mq.	760,00
piano ammezzato (ufficio)	mq.	30,00
COSI' SUDDIVISI :		
ingresso :	mq.	60,00
servizi :	mq.	30,00
ufficio (piano ammezzato) :	mq.	30,00
officina :	mq.	620,00
ufficio tecnico :	mq.	50,00

la composizione come sopra descritta, viene così individuata :

Accesso dalla via SS. Giovanni e Paolo dal civico 1, tramite area urbana in proprietà con passaggio di terzi, di cui al mapp. 1445, confinante a nord, con la via SS. Giovanni e Paolo, a Est, con altro opificio, a linea di confine, a sud con altro opificio, e ad ovest, per una prima tratta, corrispondente all'ufficio, ad altro opificio, e per l'altra ad un cortile verso il quale vi sono due portoni carrai di accesso.

L'attuale identificazione catastale, che corrisponde alla proprietà, risulta la seguente :
ANGELO GANDOLA S.R.L. con sede in Lecco, c.f. 02686860137, Proprietà 1/1

Identificazione catastale :

ASSO, sez. ASS fg. 5 mapp. 525 sub. 702 Cat. D/1 R.c. €. 6.390,90

ASSO, sez. ASS fg. 5 mapp. 1445 Cat. Area Urbana di mq. 90,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Capannone industriale con struttura a gabbia e solai a volta, con catena, le tamponature perimetrali sono in laterizio e intonaco esterno, mentre la copertura è in tegole marsigliesi, con lucernari in ferro e vetro;

gli uffici ed i bagni risultano finiti in ogni parte;

il capannone ha pavimento industriale;

risultano allo stato, localizzate nella zona 'ufficio tecnico' nella struttura di angolo ed in fondo, due soppalcature posticce e rimuovibili;

è dotato di impianti di riscaldamento consistente in generatori di aria calda pensile a gas a scambio diretto, tipo 'Robur';

si presume che le utenze siano staccate;

le altezze, sono, alla catena ml. 5,10, mentre alla volta ml. 8,00;

Si trova a circa ml. 800,00 dal centro cittadino, vi si accede in modo alquanto 'tortuoso', in quanto bisogna passare dal centro cittadino, per strade e stretteie, inadatte al traffico pesante;

Anche l'ingresso è alquanto difficoltoso e lo spazio di manovra, per i mezzi, resta esiguo.

3. STATO DI POSSESSO :

Al sopralluogo effettuato in data 24 marzo 2014, l'immobile risultava libero da persone, mentre vi risultavano macchinari e materiale d'uso dell'attività che vi operava;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Alla data dei certificati allegati, (08/04/2014), risultano le seguenti iscrizioni e pignoramenti :

- Trascrizione a favore, acquisto, nn. 17550/11183 del 10/12/2009;
- Iscrizione, ipoteca volontaria, nn. 17551/3561, del 10/12/2009, somma iscritta €. 435.000,00 durata 10 anni;
- Iscrizione, ipoteca volontaria, nn. 15156/1991, del 15/11/2012, somma iscritta €. 193.472,88 durata 5 anni e 6 mesi;
- Trascrizione, ipoteca giudiziale, nn. 10283/1543 del 10/09/2013, somma iscritta €. 154.963,55, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Como n. 3660 del 12/08/2013;
- Trascrizione, Sentenza di Fallimento, nn. 2986/2318, del 20/03/2014.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Come da atto di acquisto, alla porzione immobiliare in oggetto, compete servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di posa di vasche nel sottosuolo, sulla confinante porzione di cui al mapp. 432, ed è gravata di servitù di passo pedonale e carraio, area di cui al mapp. 1445, a favore di terzi;

6. ATTUALE PROPRIETARIO :

Società “**Angelo Gandola S.R.L.**”, con sede legale in Lecco (LC) Corso Matteotti n. 5/h e sede operativa in Asso (CO) via SS. Giovanni e Paolo n. 1. – c.f. P.Iva n. 02686860137 – come da Atto Dott. Bresciani di Asso (CO) del 27/11/2009.

7. PRATICHE E CONDONI EDILIZI :

Da sopralluogo, effettuato presso il Comune di Asso in data 25/03/2014, il fabbricato principale, di cui questo ne è una piccola parte, risulta edificato ante '67, l'edificazione effettuata dal Cotonificio Fratelli Oltolina S.P.A., l'unica pratica reperita è la seguente :

- **D.I.A. 17/02 n.p.g. 912 del 04/03/2002**, con la quale si effettuavano modifiche interne e delle aperture sul lato del capannone, comunque conformi alla scheda catastale attuale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Piena proprietà dell'immobile sito in Asso (CO) via SS. Giovanni e Paolo (al N.C.E.U. individuato come via Luigi Oltolina n. 2), fg. 5 mapp. 525 sub. 702

Composto da un unico corpo di fabbrica diviso in più zone, e un cortile di accesso, carico e scarico, di cui al mapp. 1445 fg. 2 :

INDIVIDUAZIONE	SUP. LORDA	coeff.	Superficie mq.e.
Capannone principale	620,00	1,00	620,00
Zona servizi	30,00	1,00	30,00
Zona ufficio principale	30,00	1,30	39,00
Zona ufficio tecnico	50,00	0,80	40,00
Zona ingresso	60,00	0,60	36,00
Cortile di ingresso (mapp. 1445)	90,00	0,05	4,50
		<u>totale</u>	<u>769,50</u>

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Struttura e copertura	struttura a gabbia con volta e catene, soprastanti tegole marsigliesi e lucernari
Pareti esterne	in latero-cemento, intonacate
Infissi esterni	cancello carraio, portone e porta d'ingresso in metallo e vetro
Pavimenti e rivestimenti interni	il capannone è intonacato e con pavimentazione industriale; la parte accessori è piastrellata sia sulle pareti che sui pavimenti con ceramica.
Cancello di ingresso	cancello in ferro a due ante a battente, manuale;
Impianto di riscaldamento :	generatori di aria calda pensile a gas a scambio diretto tipo 'Robur', e radiatori, privi dei certificati relativi;
Impianto idrico-sanitario	esistente;
Impianto elettrico	esistente;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

– Criterio di stima :

valutazione analitica in base ai prezzi unitari di mercato correnti in zona per immobili aventi analoghe caratteristiche, applicati alle superfici lorde vendibili ragguagliate, con verifica sui prezzi di mercato della zona, rapportati alle recenti transazioni;

Da quanto sopra esposto, il sottoscritto Geometra Giorgio Masocco, iscritto per l'anno in corso all'Albo di Como al n. 1827, in qualità di Consulente Tecnico estimatore nell'esecuzione n. 146/2013, D.ssa Paola Parlati, esprime il seguente valore unitario :

€.= 500.000/ mq=, inerente il manufatto nella sua interezza,

si avrà così un valore totale immobiliare di :

mq. 769,50 x €. 500,00 =

€. 384.750,00 =trecentottantaquattromilasettecentocinquanta=

ma considerato l'accesso pressoché impossibile per un'attività industriale e/o artigianale che possa avere uno sviluppo ed una movimentazione, si tenga conto, che l'accesso alle strade principali avviene in mezzo al paese e passando sopra un ponte , vi si arriva da una strada stretta e con molte curve, l'ingresso è tramite un cancello accessibile in curva, e subito dopo vi è il portone del capannone, senza possibilità di manovra, il capannone, ad eccezione dell'ingresso, confina con proprietà di terzi, ed è al piano secondo sopra un altro opificio.

Tenuto conto dell'attuale stasi del mercato, nonché, per le aziende in sviluppo, la ricerca di aree adibite a Z.I. (Zone Industriali), si ritiene che il valore corretto e di realizzo, in funzione delle carenze operative sopraesposte, sia pari al 50% della stima dell'edificio, e perciò pari a :

€. 384.750,00 x 50% =

€. 192.375,00 =centonovantaduemilatrecentosettantacinquemila=

Cantù, 14 aprile 2014

Il Consulente Tecnico Estimatore

Geom. Giorgio Masocco

Allegati :

- N. 4 fotografie;
- Visura catastale;
- Estratto mappa catastale fg. 2;
- Estratto mappa catastale fg. 5;
- Elaborato planimetrico con area urbana sez. ASS fg. 2 mapp. 1445;
- Elenco subalterni mapp. 1445;
- Scheda catastale unità immobiliare sez. ASS fg. 5 mapp. 525 sub. 702;