



VENDITA ALL'ASTA

PROCEDURA COMPETITIVA NELL'AMBITO DI PROCEDURA CONCORSUALE
"CONCORDATO SEMPLIFICATO"

PROCEDURA PROMOSSA DA
CONCORDATO SEMPLIFICATO EDITORIALE SRL IN LIQUIDAZIONE

LIQUIDATORE GIUDIZIALE
Dott.ssa Elena Mognoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2023

STUDIO TECNICO INCARICATO:
architettura design workshop
mauro esposti_mirko pivato architetti associati
MAURO ESPOSTI

.....
MIRKO PIVATO
.....
.....

PROCEDURA COMPETITIVA NELL'AMBITO DI PROCEDURA CONCORSALE
"CONCORDATO SEMPLIFICATO"

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA:

A porzione di immobile ex-industriale in Como, via Sant'Abbondio 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà di di Editoriale S.r.l.

Identificazione catastale:

- Sezione: Bor – Foglio 7 – mapp. 1406 sub 798 - Zona Censuaria 1 – Cat D7 rendita € 17.587,50
- Sezione: Bor – Foglio 7 – mapp. 1406 sub 841 - Zona Censuaria 1 – Cat D7 rendita € 140,00
- Sezione: Bor – Foglio 7 – mapp. 1406 sub 842 - Zona Censuaria 1 – Cat D7 rendita € 150,00

D/7 Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.122,29 m²
di cui	
Parcheggi scoperti	n. 3
Parcheggi coperti	n. 2
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.478.828,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.257.000,00
Data della valutazione	02/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, detenuto da "Editoriale S.r.l. in liquidazione".

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:

Nulla

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

Nulla

4.1.3. *Atti di asseveramento urbanistico:*

Nulla

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Limitazioni legate al contesto condominiale in base alle quote millesimali di pertinenza.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. *Iscrizioni:*

a) ipoteca volontaria, stipulata il 27/08/2010 a firma di Notaio di Como ai nn. 64973/13936 di repertorio, iscritta 07/09/2010 a Como ai nn. 24087/5758, a favore di contro Editoriale S.R.L. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.703.000,00

Importo capitale: € 1.590.000,00

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

La formalità è riferita solo alla particella 1406 subalterno 798, 841, 842

b) ipoteca volontaria, stipulata il 14/09/2011 a firma di Notaio di Mozzate, Como ai nn. 37468 /15895 di repertorio, iscritta 19/09/2011 a Como ai nn. 25358/4914, a favore di contro Editoriale S.R.L. derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: € 1.020.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi

La formalità è riferita solo alla particella 1406 subalterno 798, 841, 842

c) ipoteca volontaria, stipulata il 22/09/2014 a firma di Notaio di Como ai nn. 19777/11486 di repertorio, iscritta 24/09/2014 a Como ai nn. 20683/3072, a favore di Banca di Credito Società Cooperativa contro Editoriale S.R.L. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 600.000,00

Importo capitale: € 300.000,00

Durata ipoteca: 10 anni

La formalità è riferita solo alla particella 1406 subalterno 798, 841, 842

d) ipoteca volontaria, stipulata il 22/09/2014 a firma di Notaio di Como ai nn. 19778/11487 di repertorio, iscritta 24/09/2014 a Como ai nn. 20684/3073, a favore di contro Editoriale S.R.L. derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 700.000,00

Importo capitale: € 350.000,00

Durata ipoteca: 10 anni

La formalità è riferita solo alla particella 1406 subalterno 798, 841, 842.

con lettera prot. 618175/23 ha confermato che nulla è più dovuto relativamente alle ipoteche di cui ai precedenti punti c) e d) che verranno cancellate a seguito della avvenuta estinzione dei crediti garantiti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Nulla

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nulla

4.2.4. Altre limitazioni:

Per il sub 798

- ANNOTAZIONE del 07/09/2010 - Registro Particolare 3797 Registro Generale 24095
Pubblico ufficiale Repertorio 64969/13932 del 27/08/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6397 del 2005
- ANNOTAZIONE del 07/09/2010 - Registro Particolare 3798 Registro Generale 24096
Pubblico ufficiale Repertorio 64969/13932 del 27/08/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6396 del 2005
- ANNOTAZIONE del 07/09/2010 - Registro Particolare 3799 Registro Generale 24097
Pubblico ufficiale Repertorio 64969/13932 del 27/08/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6398 del 2005
- ANNOTAZIONE del 07/09/2010 - Registro Particolare 3800 Registro Generale 24098
Pubblico ufficiale Repertorio 64969/13932 del 27/08/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6399 del 2005
- ANNOTAZIONE del 07/09/2010 - Registro Particolare 3801 Registro Generale 24099
Pubblico ufficiale Repertorio 64969/13932 del 27/08/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6400 del 2005

Le summenzionate annotazioni fanno riferimento a ipoteche volontarie già cancellate in data 03/04/2019.

Si vedano in proposito_

- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n.1406 Registro generale n.8971
Tipo di atto:0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n. 1408 Registro generale n. 8973
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n. 1410 Registro generale n. 8975
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n. 1412 Registro generale n. 8977
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Per il sub 841

- ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3686 Registro Generale 21512
Pubblico ufficiale Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6397 del 2005
- ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3687 Registro Generale 21513
Pubblico ufficiale Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6396 del 2005
- ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3688 Registro Generale 21514
Pubblico ufficiale Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6398 del 2005
- ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3689 Registro Generale 21515
Pubblico ufficiale Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6399 del 2005
- ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3690 Registro Generale 21516
Pubblico ufficiale Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6400 del 2005

Le summenzionate annotazioni fanno riferimento a ipoteche volontarie già cancellate in data 03/04/2019.
Si vedano in proposito_

- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n.1406 Registro generale n.8971
Tipo di atto:0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n. 1408 Registro generale n. 8973
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n. 1410 Registro generale n. 8975
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n. 1412 Registro generale n. 8977
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Per il sub 842

- ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3686 Registro Generale 21512

- Pubblico ufficiale ~~FERRACISIO CARLO~~ Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6397 del 2005
- ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3687 Registro Generale 21513
Pubblico ufficiale ----- Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6396 del 2005
 - ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3688 Registro Generale 21514
Pubblico ufficiale Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6398 del 2005
 - 5. ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3689 Registro Generale 21515
Pubblico ufficiale Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6399 del 2005
 - 6. ANNOTAZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 3690 Registro Generale 21516
Pubblico ufficiale Repertorio 65706/14415 del 07/07/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6400 del 2005

Le summenzionate annotazioni fanno riferimento a ipoteche volontarie già cancellate in data 03/04/2019.
Si vedano in proposito_

- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n.1406 Registro generale n.8971
Tipo di atto:0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n. 1408 Registro generale n. 8973
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n. 1410 Registro generale n. 8975
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2019 Servizio di P.I. di COMO
Registro particolare n. 1412 Registro generale n. 8977
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile risulta parte di n.3 condominii:

e) CONDOMINIO CITTA' DELLA COMUNICAZIONE

Quota di spettanza millesimi condominiali pari a Mill 268,640.

Estratto conto della posizione da cui dedurre le spese insolute pari ad € **70.139,89**

Spese Condominiali di competenza Gestione 2020 pari ad un Consuntivo pro-quota di € 30.850,21

Spese Condominiali di competenza Gestione 2021 pari ad un Consuntivo pro-quota di € 29.003,13

Spese Condominiali di competenza Gestione 2022 pari ad un Consuntivo pro-quota di € 40.113,01
Spese Condominiali di competenza Gestione 2023 pari ad un Preventivo pro-quota di € 15.714,88
Spese straordinarie di Gestione già deliberate ma non ancora consuntivate pro-quota per € 2.917,70 (previsti)

f) CONDOMINIO AUTORIMESSE BRUSADELLI

Quota di spettanza millesimi condominiali, non pervenuta.

Estratto conto della posizione da cui dedurre le spese insolute pari ad € **3.290,02**

Spese condominiali annuali 2020 a consuntivo ammontano ad € 866,45.

Spese condominiali annuali 2021 a consuntivo ammontano ad € 1.230,49.

Spese condominiali annuali 2022 a consuntivo ammontano ad € 1.381,83.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile e previsione per 2023, ammontano ad € 975,00.

Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute: per la gestione 2023 sono state richieste due rate di € 342,38 cadauna per il collegamento del nuovo contatore installato dalla ditta E-distribuzione nell'autorimessa, la prima con scadenza 03/03/2023 e la seconda con scadenza 30/04/2023.

g) CONDOMINIO LA CIMINIERA

Quota di spettanza millesimi condominiali pari a Mill 65,420.

Estratto conto della posizione da cui dedurre le spese insolute pari ad € **6.424,83**

Spese Condominiali di competenza Gestione 2021 pari ad un Consuntivo pro-quota di € 2.425,38

Spese Condominiali di competenza Gestione 2022 pari ad un Consuntivo pro-quota di € 1.870,26

Spese aggiuntive (comunicate a mezzo PEC il 28/10/2022) pari ad un Consuntivo pro-quota di € 2.129,19

Spese Condominiali di competenza Gestione 2023 pari ad un Preventivo pro-quota di € 2.500,00

(Previsione)

Spese straordinarie di Gestione 2023 già deliberate ma non ancora consuntivate pro-quota per € 6.542,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

1 CITTA' DELLA COMUNICAZIONE

	competenza	pagamenti	saldo	totale
2020	30.850,21 €	29.826,46 €	1.023,75 €	
2021	29.003,13 €		29.003,13 €	30.026,88 €
2022	40.113,01 €		40.113,01 €	70.139,89 €
2023	18.632,58 €			
			<u>70.139,89 €</u>	

2 BRUSADELLI

	competenza	pagamenti	saldo	totale
2020	866,45 €	188,75 €	677,70 €	
2021	1.230,49 €		1.230,49 €	1.908,19 €
2022	1.381,83 €		1.381,83 €	3.290,02 €
2023	1.659,76 €			
			<u>3.290,02 €</u>	

3 CIMINIERA

	competenza	pagamenti	saldo	totale
2021	2.425,38 €		2.425,38 €	2.425,38 €
2022	1.870,26 €		1.870,26 €	4.295,64 €
2022	2.129,19 €		2.129,19 €	6.424,83 €
2023	9.042,00 €			
			<hr/> 6.424,83 € <hr/>	

RIEPILOGO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	ca. € 32.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	si veda sopra
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	si veda sopra

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

Editoriale S.r.l. per le quota 1/1 in forza di atto di compravendita stipulato 07/07/2011 a firma di Notaio di Como ai nn. 65707/14416 di repertorio, registrato il 28/07/2011 a Como ai nn. 21457/13513, a favore di Editoriale S.R.L contro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

- per le quota 1/1 in forza di atto di variazione, frazionamento cambio di destinazione n. 11155.1/2010 (dal 13/07/2010 al 27/08/2010), con atto stipulato 13/07/2010, pratica n. CO0150019. La formalità è riferita solo alla particella 1406 subalterno 798
- per le quota 1/1 in forza di atto di divisione n. 80271.1/2011 (dal 22/04/2011 al 07/07/2011), con atto stipulato 22/04/2011, pratica n. CO0155923. La formalità è riferita solo alla particella 1406 subalterno 841,842

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato interessato da plurime pratiche edilizie riconducibili all'evoluzione, adattamento e riuso del complesso della ex Ticoso nel corso degli anni. Tuttavia gli interventi che riguardano in maniera specifica l'immobile oggetto di perizia sono limitati e temporalmente individuati al biennio 2010/2011 in cui buona parte del compendio immobiliare è stato oggetto di una radicale ristrutturazione, peraltro in conformità a quanto previsto dallo strumento urbanistico all'epoca vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Rif.	data	intestatario	oggetto
PG 55952/10	del 03/11/2010	Editoriale s.r.l. -	opere interne
PG 61802/10	del 01/12/2010	Editoriale s.r.l. -	SCIA di variante
PG 14419/11	del 16/03/2011		
PG 31673/11	del 08/06/2011	Editoriale s.r.l. -	SCIA in variante
PG 42654/11	del 08/08/2011	- - - - -	

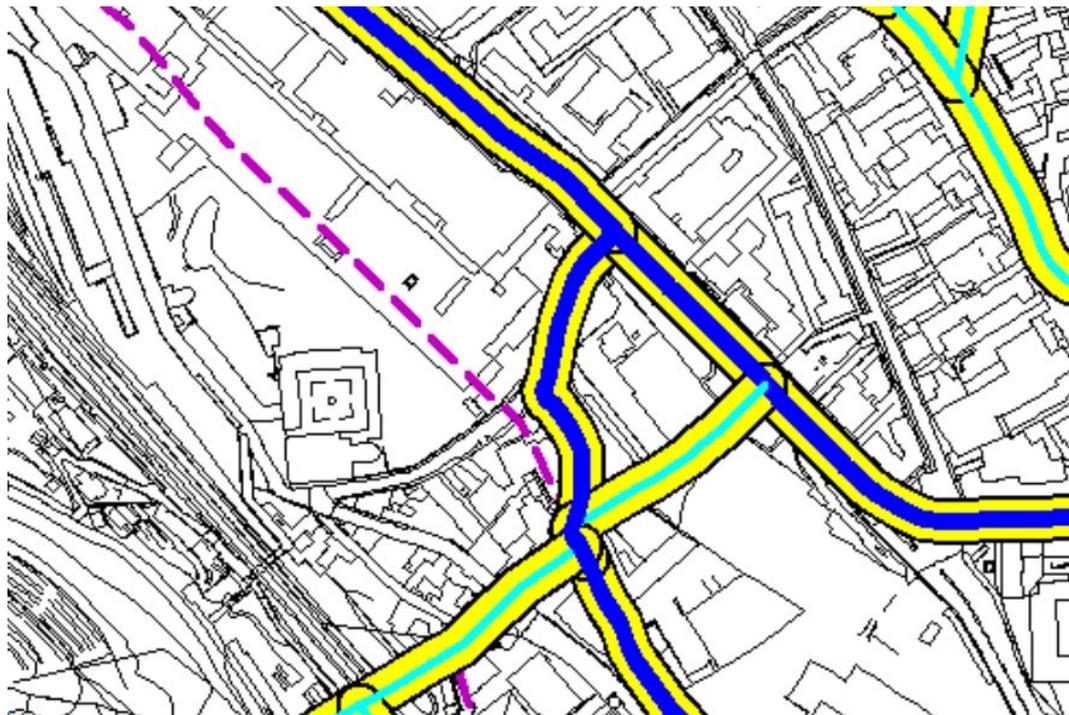
La piena conformità urbanistica ed edilizia non è stata confermata dai titoli abilitativi visionati.
Sono state individuate lievi difformità nelle opere interne rispetto all'ultimo titolo abilitativo depositato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Con specifico riferimento all'area denominata "Ticosa sud", a riprova dell'eccezionale valenza strategica dell'ambito, sono state nel tempo studiate e presentate diverse proposte progettuali, che l'Amministrazione con propria deliberazione (DCC n.47 del 21 ott. 2002 – D.C.C. n.22 del 31 maggio 2005) ha inteso recepire e sintetizzare negli obiettivi di riqualificazione di seguito riportati: • infrastrutturali Definizione / risoluzione dell'attraversamento Nord/Sud (via Grandi / viale Innocenzo) compreso l'innesto con l'asta orientale (viale Roosevelt / viale Giulio Cesare) con l'obiettivo di congiungere il borgo storico di via Milano Alta valorizzando la fabbrica dell'ex convento di Santa Chiara quale fulcro del nuovo assetto urbanistico, da realizzarsi preferibilmente mediante l'interramento della strada e con il minore impatto ambientale possibile; Realizzazione di un parcheggio pubblico in coerenza con gli strumenti comunali oltre alle dotazioni previste dalle norme vigenti (mantenimento/incremento dell'offerta attuale); Creazione di spazi pedonali pubblici (piazze e percorsi) che consentano l'integrazione dell'Area Ticosa con il resto della Città, con particolare riferimento alla via Milano; • insediativi Inammissibilità delle seguenti destinazioni d'uso: agricolo, produttivo (salvo eventuali proposte di produttivo ad alta tecnologia avente caratteristiche di sostenibilità all'interno del comparto), commerciale riferito alla grande distribuzione ed alla media distribuzione alimentare (superficie consentita: non alimentare fino a 2500 mq., alimentare fino a 250 mq.) ammissibilità per contro di tutte le altre destinazioni d'uso. Usi regolati: superfici commerciali fino ad un massimo del 25% della slp totale; La tipologia del centro commerciale è consentita al piano terra degli edifici esclusivamente attraverso l'inserimento di strutture commerciali non accorpate, mediante la riproposizione della tipologia commerciale che caratterizza la città storica. • ambientali Creazione di un'area a verde pubblico che sia, per superficie e per progetto, di effettiva connessione tra la Città, il Cimitero Monumentale ed il Parco della Spina Verde con particolare attenzione alla definizione di spazi e percorsi pedonali. Il sistema del verde pubblico dovrà soddisfare adeguate condizioni ambientali e valorizzare il complesso monumentale della Basilica di Sant'Abbondio ed il tessuto storico circostante mediante il mantenimento di un'ideale fascia di inedificabilità nell'intorno del compendio di Sant'Abbondio – Santi Cosma e Damiano ed attraverso la salvaguardia dei con visuali che si percepiscono dalla viabilità pubblica in direzione di tale compendio.

Recupero anche funzionale dell'edificio denominato ' destinandolo ad attività culturali e/o museali. Sulla base degli indirizzi sopra riportati è stato predisposto e presentato un progetto di Programma Integrato di Intervento (P.G. 48592/06 del 17/10/2006) adottato con deliberazione Consiliare n.35 del 26/07/2010, per il quale l'Amministrazione si riserva la possibilità di variare il perimetro dell'ambito di riferimento ed i contenuti del Programma Integrato di Intervento stesso.

Il compendio immobiliare, nel suo complesso è interessato anche dai vincoli connessi al reticolo idrografico minore, riportati nelle tavole del Documento di Piano di PGT (si vedano gli stralci allegati).



Legenda della carta 12

Reticolo idrografico

- | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Rete idrografica primaria</i> | <i>Rete idrografica secondaria</i> | |
| | | tratti a cielo aperto |
| | | tratti tombinati o intubati |

tracciati storici non più riconoscibili ripresi dalla Tavoletta IGM 1888

bacini idrografici

paleoalveo del Torrente Cosia

percorso del fossato storico

Opere idrauliche trasversali

- soglia
- traversa o briglia
- vascone

Aree inondate dal lago

principali eventi ricostruiti sulla base delle informazioni storiche riportate in Allegato "Schede alluvioni e inondazioni"

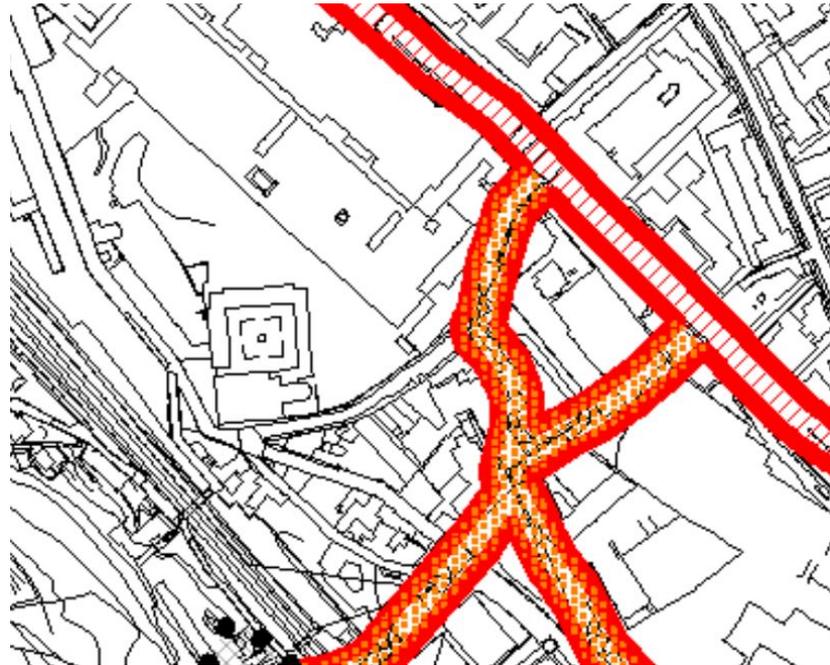
- limite inondazione del novembre 2002
- limite inondazione dell'ottobre 1976
- limite inondazione del settembre 1888
- limite inondazione del giugno 1678

Aree umide

- Acquanegra
- Bassone
- Roggia Segrada
- Rio Molinello 1
- Rio Molinello 2
- dolina Cardina
- sorgenti e risorgive

Figura 1: DdP_Tavola_12_Carta_delle_acque_superficiali.pdf

Tuttavia, stante la configurazione attuale del compendio, essi non hanno influito sulla valutazione di stima in quanto rappresentano limitazioni già incorporate nell'edificazione consolidata del complesso dell'ex-Ticosa, né possono darsi al di fuori di un progetto organico di ristrutturazione del comparto urbanistico esistente.



Legenda della carta 15

Vincoli di natura geologica

Vincoli di polizia idraulica

-  Fascia di 10 m ai sensi del RD 523/1904 su tutti i corsi d'acqua, sostituita, previa approvazione dello Studio del Reticolo Minore di Competenza comunale, dalle seguenti fasce:
-  Fascia di tipo A: 10 m. ai sensi del RD 523/1904 sul reticolo Principale (Torrente Breggia, Cosia e Seveso) e su tratti del reticolo minore di competenza comunale (Torrente Val Aperta e Roggia Molinara di Ponte Chiasso)
-  Fascia di Tipo B: 10 m riducibili a 4 m su tutti i restanti tratti del Reticolo Minore di competenza comunale

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
 Ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs 152 del 3 aprile 2006

-  zona di tutela assoluta: almeno 10 m di raggio dal punto di captazione (comma 3 art. 94)
-  zona di rispetto (comma 4 art. 94) calcolata con criterio geometrico: di 200 m di raggio dal punto di captazione (comma 6 art. 94)
-  zona di rispetto (comma 4 art. 94) calcolata con criterio temporale

Vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della l. 183/89

Quadro del dissesto PAI proposto:

FRANE

-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Frana attiva non perimetrata (Fa)
-  Frana quiescente non perimetrata (Fq)

ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO

-  Area con pericolosità elevata o molto elevata (Ee)
-  Area con pericolosità media o moderata (Em)
-  Area con pericolosità elevata o molto elevata non perimetrata (Ee)
-  Area con pericolosità elevata non perimetrata (Eb)

TRASPORTO DI MASSA SUI CONOIDI

-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo o potenzialmente attivo, parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)

Figura 2: DdP_Tavola_15_Carta_dei_vincoli_geologici.pdf

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

LIEVI DIFFORMITÀ

Sono state rilevate lievi difformità tra l'ultima scheda catastale disponibile relativa al sub 798 risalente al 21/10/2015 e l'ultima pratica edilizia pertinente in cui sono state variate alcune opere interne (alcuni tavolati e porte demoliti/ricostruiti o non riportati).

Risulta quindi una non conformità tra l'ultima pratica DOCFA depositata agli atti (prot. CO0132599 del 21/10/2015) e la SCIA di variante PG 31673/11 del 08/6/2011. La difformità consiste nella variazione di alcuni tavolati e nell'apertura di alcune porte interne.

Le difformità riscontrate, in assenza di un titolo abilitativo specifico, sono comunque sanabili con una "CILA tardiva".

Costo della predisposizione della pratica di CILA tardiva: € 2.500,00, oltre contributi previdenziali e IVA di legge, per un costo complessivo non inferiore a € 3.172,00.

Sanzione pecuniaria per la CILA tardiva: € 1.000,00 una tantum.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COMO VIA SANT'ABBONDIO 4

PORZIONE DI IMMOBILE EX-INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

porzione di immobile ex-industriale in Como, via Sant'Abbondio 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà di di Editoriale S.r.l.

Identificazione catastale:

- Sezione: Bor – Foglio 7 – mapp. 1406 sub 798 - Zona Censuaria 1 – Cat D7 rendita € 17.587,50
- Sezione: Bor – Foglio 7 – mapp. 1406 sub 841 - Zona Censuaria 1 – Cat D7 rendita € 140,00
- Sezione: Bor – Foglio 7 – mapp. 1406 sub 842 - Zona Censuaria 1 – Cat D7 rendita € 150,00

D/7 Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'ambito territoriale in cui si trova l'immobile in oggetto è compreso tra la via Regina Teodolinda, il borgo di S. Abbondio, il viale Roosevelt, via Grandi e il borgo storico di via Milano. E' segnato dalla presenza di importanti testimonianze di carattere storico-monumentale quali, il complesso della **basilica di S. Abbondio** e della **chiesa dei SS. Cosma e Damiano** e l'ex **convento di Santa Chiara**; a questi si aggiunga la testimonianza di archeologia industriale rappresentata dall'ex centrale termica della tinto-stamperia Ticoso, denominata "Cantina".

La proprietà immobiliare, oggetto della presente stima, è situata in un contesto urbanistico tipico post industriale, collocata a ridosso della antica cinta muraria.

Il comparto è situato in prossimità di viale Innocenzo, che per tipologia e posizionamento, risulta essere uno dei più importanti collettori viabilistici della città.

In prossimità dell'edificio, oggetto della stima, si rilevano attività, immobili ed infrastrutture di importanza strategica, storica e culturale, che sono da anni oggetto di studi, progetti ed approfondimenti urbanistici, per i quali si attende ancora una definizione ufficiale. Tali interventi determineranno un'importante riqualificazione urbanistica del contesto urbano in cui si trova l'edificio oggetto della stima. (Chiesa di Sant'Abbondio, Università della piccola chiesa romanica dei Santi Cosma e Damiano, Stazione ferroviaria centrale – Como San Giovanni e la Questura). Si può pertanto affermare, con una certa sicurezza, che a valle di una nuova ridefinizione urbanistica del comparto in oggetto, ne conseguirà un importante incremento del valore economico attuale.

Il suddetto comparto urbano, ove si inserisce l'immobile oggetto della stima, ormai noto alla città di Como come un progetto incompiuto, rappresenta un importante deficit in materia commerciale.

Si evidenzia che tutto l'intero comparto, oggetto di numerose trasformazioni avvenute negli anni, non ha, a tutt'oggi, trovato la giusta integrazione e apprezzamento da parte della città; in ragione di questa mancata definizione generale a livello urbanistico, tale compendio risulta essere di scarso interesse commerciale.

A tal riguardo si evidenzia che numerose attività si sono susseguite, mostrando una modesta durata in termini temporali.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio risulta essere parte integrante del compendio industriale denominato "Ex Ticosa".

Trattasi di porzione immobiliare su due livelli con accessi indipendenti dai cortili comuni, affacciati anch'essi sulla via Sant'Abbondio, con destinazione industriale - D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). La destinazione urbanistica dell'ambito in cui è collocato è CP/PA (Programma di riassetto urbano – Via le Innocenzo XI e via Scalabrini). Il fabbricato, che attualmente presenta un discreto stato di conservazione, è stato oggetto di una completa ristrutturazione terminata nel 2011, ed è stato utilizzato sino al 15 novembre 2021, dalla redazione del quotidiano

All'oggi l'edificio risulta essere dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari al suo utilizzo. Lo stesso però,



non essendo più utilizzato da tempo, risulta mancante delle certificazioni correnti d'utilizzo, generate dalle manutenzioni annuali, previste per legge.

Nel dettaglio l'immobile è dotato dei seguenti impianti: Impianto di climatizzazione, impianto elettrico, impianto tv.

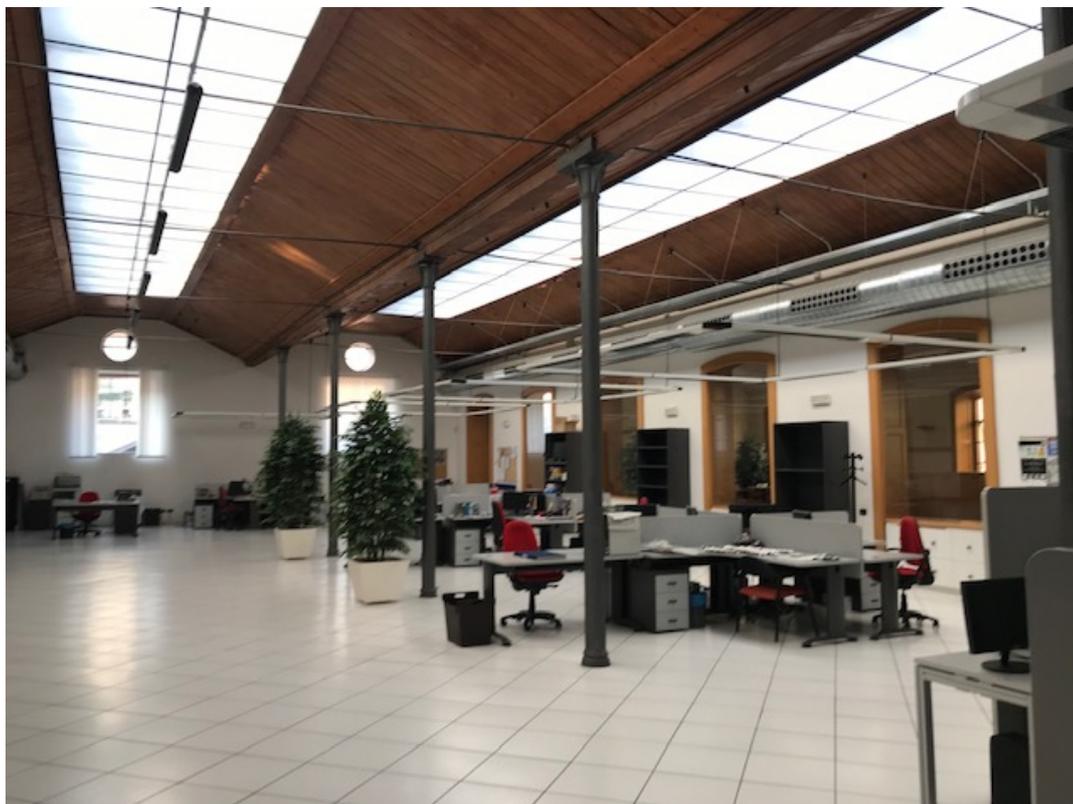
Attualmente l'ingresso carraio ed alcune superfici interne al cortile, risultano parzialmente indivise con la proprietà adiacente.

L'area in oggetto, ad oggi, anche per ragioni storico culturali, è considerata ancora in fase di definizione, anche se ben servita dai mezzi di trasporto pubblici. Il comparto risulta essere baricentrico rispetto alla direttiva nord sud della città.

La costruzione, che presenta una tipologia architettonica tipica d'inizio secolo scorso, è costituita da un volume posto al piano terra con altezza 3 mt, in cui si collocano l'ingresso, alcuni uffici ed i servizi, e da volume, di



tipo industriale, quasi interamente ad open space, posto al piano primo, costituito da un locale polifunzionale ed accessori allo stesso, oltre che servizi ed uffici.



Il fabbricato presenta struttura in acciaio e in C.A. con muri di tamponamento realizzati in laterizio; tipologia caratteristica di quel tipo di architettura.



Le facciate, anch'esse caratterizzate da una architettura tipica del periodo industriale, d'inizio secolo scorso, presentano ampie specchiature che garantiscono un'ottima illuminazione all'interno.

Anche la copertura di tipo prefabbricato a shed, contribuisce a rendere luminosi gli ampi spazi posti in prossimità della copertura, sorretta da pilastini realizzati in ghisa, testimoni dell'epoca di fabbricazione.

Le finiture interne sono in buono stato, compatibilmente con il periodo di inutilizzo che è trascorso dalla chiusura della sede della redazione del

Le finiture consistono in:

- Pareti intonacate a civile o con rasatura a gesso
- Controsoffitti in cartongesso ispezionabili (a quadrotti) negli uffici al piano terra e in parte degli uffici al piano primo
- Soffitto con rivestimento in legno perlinato in stile d'epoca nell'ambiente open space al piano primo
- Lucernai d'epoca opportunamente recuperati e rifunzionalizzati al piano primo.
- Pavimenti in gres ceramico su tutte le superfici interne
- Pavimentazione in porfido nel cortile comune esterno
- Rivestimento in ceramica nei bagni fino a 2,00 ml di altezza
- Porte interne in legno
- Pareti interne in parte in alluminio e vetro
- Impianto di riscaldamento e climatizzazione con sistema aria-acqua di tipo autonomo e integrato nei controsoffitti, ove presenti, o a vista nel locale open space
- Luce e acqua sono condominiali
- Serramenti esterni parte in legno e parte in ferro (d'epoca) recuperati e riadattati

Tutti gli impianti sono stati realizzati ex-novo nel biennio 2010/2011 e debitamente certificati:

- Impianto climatizzazione
- Impianto elettrico
- Sistema di rete dati in Classe 6
- Impianto di diffusione del segnale televisivo
- Impianto d'allarme

L'immobile dispone di un ingresso principale e di due uscite di emergenza.

Sono presenti n. 4 bagni, di cui uno per portatori di handicap.

Fanno parte della proprietà:

- Metà del cortile di via Sant'Abbondio n. 4
- N. 3 parcheggi nello stesso cortile
- N. 2 parcheggi coperti in immobile adiacente al piano terra.

* N.B.: i 3 parcheggi nel cortile sono in proprietà esclusiva a seguito di un'attribuzione/suddivisione di comune accordo con i comproprietari del cortile. La corretta ubicazione dei parcheggi pertinenti al sub 798 è riportata nella planimetria catastale depositata in data 21/10/2015 (prot. CO0132599).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza immobiliare: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice	valore diritto
Unità immobiliare principale (sub 798)	1 096,55	x	100%	1 096,55
Posti auto scoperti n. 3 (sub 798)	37,83	x	35%	13,24
Posti auto coperti n. 2 (sub 841 . 842)	25,00	x	50%	12,50
Totale	1.159,38			1.122,29

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *MCA (Market Comparison Approach)*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 1.483.021,87**

Di cui:

Valore calcolato

descrizione	Consistenza (mq)		€/mq	Valore da stima MCA
Unità immobiliare principale (sub 798)	1096,55	x	1321,42	1 449 007,75 €
Posti auto scoperti n. 3 (sub 798)	13,24	x	1321,42	17 496,32 €

Posti auto coperti n.2 (sub 841 . 842)	12,50	x	1321,42	16 517,80 €
				€ 1.483.021,87

Valore arrotondato

descrizione	Consistenza (mq)	Valore stimato a corpo
Unità immobiliare principale (sub 798)	1096,55	1 449 000,00 €
Posti auto scoperti n. 3 (sub 798)	13,24	17 500,00 €
Posti auto coperti n. 2 (sub 841 . 842)	12,50	16 500,00 €
€ 1.483.000,00		

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.483.021,87
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli adeguamenti):	€ 1.483.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima scelto è quello sintetico comparativo, declinato secondo la metodologia denominata MCA. La stima è stata effettuata per successive approssimazioni a partire dai prezzi di mercato.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato la ricerca di "comparabili" sotto forma di rogiti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche vicine all'immobile oggetto di perizia

Nel caso specifico le ricerche svolte sono state indirizzate alla reperimento di comparabili sui siti di:

- Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
- "Ricercompravendite.it" tramite il sito "Stimatrixcity"

La ricerca di comparabili con caratteristiche vicine all'immobile oggetto di perizia negli ultimi 18 mesi non ha dato esiti positivi, in quanto i riscontri ottenuti non rientrano tra gli immobili utilizzabili a fini estimativi per il caso di studio.

In seconda battuta si è svolta un'analisi comparativa di annunci, apparsi online, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili, oltre che superfici utili lorde quantomeno vicine alla superficie utile lorda del soggetto da periziare.

Si è quindi dovuto ricorrere ai cosiddetti "asking price", opportunamente corretti in base ad un coefficiente di riduzione preliminare che scontasse il margine medio di trattativa usualmente conseguito in una normale compravendita tra soggetti in condizioni contrattuali paritetiche e senza costrizioni.

Gli "asking price" adottati in sostituzione dei "comparabili" sono stati reperiti sui siti online:

- Immobiliare.it

- Idealista.it

L'analisi ha coperto un arco temporale di 18 mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Il valore a corpo stimato con MCA è stato altresì depurato delle spese per il ricollaudato degli impianti rimasti fermi per oltre 12 mesi (riduzione stimata a corpo in - € 5.000,00). Da cui il valore a corpo sottoriportato.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di procedura sono state considerate le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche del contesto: ubicazione rispetto al centro città, vie di comunicazione, servizi pubblici e tessuto urbanistico;
- Caratteristiche dello stato di fatto del fabbricato: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensioni, visuale panoramica, piano fuori terra, pertinenze.

Inoltre sono stati considerati gli aspetti legali e catastali, quali: regolarità e completezza delle procedure concessorie e catastali, mutui ipotecari ecc..

Per la determinazione della superficie commerciale e della superficie utile dell'immobile sono stati utilizzati i parametri previsti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio".

Le valutazioni conclusive si intendono espresse a corpo e non a misura, tenuto conto anche della media di un congruo numero di valori complessivi afferenti a compendi simili a quello da stimare e commercializzati nelle vicinanze.

Nella valutazione del compendio si intendono comprese pertinenze e parti di uso comune.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Como, Udel Registro di Como, Conservatoria dei Registri immobiliari di Como, Ufficio tecnico di Como, agenzie immobiliari di Como, Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare F.I.A.I.P., Borsino Immobiliare F.I.M.A.A., e i citati siti internet di intermediazione immobiliare.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato	1096,55 mq	62,83 mq	1.483.000,00	1.483.000,00
				1.483.000,00 €	1.483.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 4.172,00**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.478.828,00**

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 giudiziaria: **€ 221.824,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **si veda Avviso di vendita**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00.
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.257.003,80
Arrotondamento	-€ 3,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.257.000,00

Firma
architettura design workshop
mauro esposti_mirko pivato architetti associati

MAURO ESPOSTI

MIRKO PIVATO