

TRIBUNALE CIVILE DI COMO

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 15/2011 "COMO PACKAGING SRL"

PERIZIA DI STIMA

DELLA PROPRIETA' SITA IN GORLA MAGGIORE

VIA CAMPAGNOLA N. 86

ARCHITETTO MARCO ETTORE CERIANI

VIALE CADORNA 8 - 21052 BUSTO ARSIZIO (VA) - TEL 0331622414 FAX 0331638506 - E-MAIL studio.ceriani@gmail.com - P.IVA 00057240129 - C.F. CRN MCT 45A15 H736T

TRIBUNALE CIVILE DI COMO

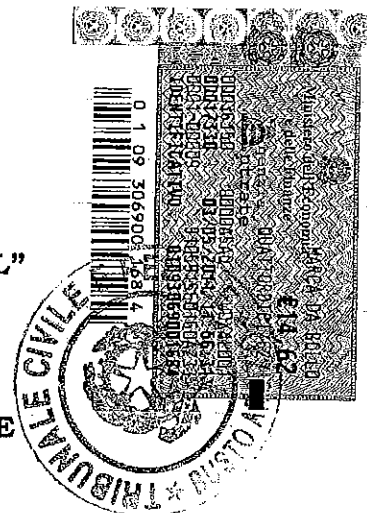
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 15/2011 "COMO PACKAGING SRL"

PERIZIA DI STIMA

DELLA PROPRIETA' SITA IN GORLA MAGGIORE

VIA CAMPAGNOLA N. 86



Il sottoscritto Arch. Marco Ettore Ceriani con studio in Busto A., V.le Cadorna 8, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al n. 110 ed iscritto all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Busto Arsizio, in data 10.3.11 ha ricevuto incarico dal Dr. Vittorio Anzani con studio in Cantù, C.so Unità d'Italia 14, Curatore del fallimento in oggetto, di stimare il valore dell'immobile di proprietà della "Como Packaging srl" sito in Gorla Maggiore (Va), Via Campagnola 86.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, ha provveduto a:

- trascrivere la sentenza di fallimento presso la Conservatoria Milano II (nota di trascrizione Registro Generale n.46727, Registro Particolare n. 26897, Presentazione n. 227 del 26/04/2011);
- ispezionare i documenti inerenti la proprietà;
- effettuare accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorla Maggiore;
- effettuare accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Varese;
- effettuare accertamenti presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Busto Arsizio;
- ispezionare accuratamente e rilevare l'immobile;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto si è posto in grado di redigere la presente

RELAZIONE

Individuazione dell'immobile.

Porzione del complesso immobiliare sito in Gorla Maggiore (Va), Viale Europa n. 96 (Via Campagnola n. 86) detto "Condominio Campagnola", individuato nella mappa del Catasto Terreni di detto Comune con il mappale 4232 di Ha. 01.85.12, e precisamente: vano ad uso laboratorio con annessi uffici e servizi e porzione di area esclusiva pertinenziale a piano terra.

Detti enti immobiliari risultano distinti nel Catasto Fabbricati di Gorla Maggiore come segue:

Foglio 7, mappale 4332, subalterno 4, Via Europa n. 96, P.T., Cat. D/1, R.C. € 4.524,16.

Coerenze in linea di contorno a partire da nord in senso orario: parti comuni di cui al sub 1, sub 16, sub 11, 10, 17, 2.

All'ente immobiliare sopra descritto è annesso il diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una piccola porzione di area facente parte degli enti comuni di cui al mapp. 4332 sub 1 e destinate a verde, porzione meglio individuata nel tipo planimetrico allegato.

Agli enti immobiliari sopra descritti segue e compete una proporzionale quota di comproprietà indivisa, di millesimi 77,64, delle parti comuni dell'intero complesso (mapp. 4332 sub 1) nonchè su tutti i manufatti realizzati sull'area comune, come risulta dalla tabella millesimale di comproprietà allegata.

L'ente immobiliare in oggetto contribuirà alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli enti comuni nonchè alle spese di manutenzione della porzione di area esterna alla recinzione, verso Via Campagnola, assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a parcheggi, identificata nel Catasto Terreni di Gorla Maggiore ai mapp. 4328, 4333, 4325 e 4335.

La documentazione allegata e gli estremi indicati sono sufficienti ad identificare l'unità immobiliare in

oggetto.

Descrizione complessiva e sintetica dell'immobile.

L'immobile si trova in zona periferica, indicata dal PRG del Comune di Gorla Maggiore come BD industriale. Il complesso immobiliare a destinazione industriale/artigianale (denominato "Condominio Campagnola"), è costituito da un edificio industriale di tipo prefabbricato in cemento armato, a pianta rettangolare, che si estende sul solo piano terreno, suddiviso in una serie di unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un laboratorio dotato di un piccolo corpo uffici, da una porzione di area esterna di proprietà esclusiva destinata a verde e parcheggio e da una piccola porzione di area verde di proprietà comune ma di uso esclusivo.

All'unità immobiliare, attraverso strada interna condominiale, si accede da Via Campagnola ma anche dalla provinciale Viale Europa e dalla strada comunale a nord.

Stato di possesso dell'immobile.

L'immobile risulta attualmente libero, ma parzialmente ingombrato da macchianari e mobili.

Vincoli gravanti sull'immobile che resteranno a carico dell'acquirente.

Atti di asservimento urbanistici: Convenzione urbanistica stipulata dall'allora Società costruttrice con il Comune di Gorla Maggiore con Atto in data 6.11.96 n. 159106 di rep. Dr. A.M. Chiambretti Notaio in Saronno, ivi registrato il 21.11.96 al n. 1119 serie 1. Gli obblighi previsti sono già stati assolti.

Altri pesi o limitazioni d'uso: La proprietà dell'ente immobiliare in oggetto è tenuta a rispettare i patti speciali contenuti nell'atto Notaio Chiambretti di Saronno in data 28.12.2000 n. 175159/28199 di rep. registrato a Saronno il 10/01/2001 serie IV n. 83 (allegati).

Difformità urbanistico edilizie: Il piccolo corpo uffici/Wc originario (mq. 36,00) è regolarmente assentito. La rimanente parte verso ovest (mq. 32,50) non risulta regolarmente assentita: dovrà essere regolarizzata mediante pratica di accertamento di conformità e pratica catastale.

Il deposito interno sopra la soletta degli uffici (mq. 68,50) e la relativa scala di accesso non risultano regolarmente assentiti: dovranno essere regolarizzati mediante pratica di accertamento di conformità e pratica catastale.

Difformità catastali: vedere sopra.

Vincoli gravanti sull'immobile.

Iscrizioni.

Iscrizione contro del 02/08/2005 – Registro Particolare 31989, Registro Generale 121532. Pubblico Ufficiale Novara Marco Repertorio 48808/17362 del 15/07/2005. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Iscrizione contro del 17/04/2007 – Registro Particolare 14369, Registro Generale 57383. Pubblico Ufficiale Novara Marco Repertorio 53222/20422 del 23/03/2007. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. L'immobile risultava soggetto a pignoramento immobiliare del 16.07.10 a favore di CONAI spa, con successivo inserimento del Condominio Campagnola (procedura n. 398/10 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Busto Arsizio). In data 06.04.11 i pignoramenti sopra indicati risultano estinti per rinuncia.

Altre informazioni per l'acquirente:

A- Questione Pedemontana.

A sud del complesso condominiale passerà l'autostrada Pedemontana. In origine i lavori di costruzione dell'autostrada interessavano una consistente porzione del Condominio Campagnola, verso sud (planimetria allegata). Una lunga trattativa fra Cond. Campagnola e Pedemontana, conclusa con un dettagliato accordo, ha portato ai seguenti risultati, sinteticamente esposti:

- L'area di occupazione temporanea (gialla) e l'area di esproprio (rossa) si sono molto ridotte (pianta allegata);
- Il Condominio ha già realizzato due nuovi accessi, ad est e a nord, in sostituzione dell'accesso sud che resterà chiuso per tutta la durata dei lavori;

- Il Condominio ha già realizzato una serie di parcheggi interni sul lato est della proprietà, in sostituzione dei parcheggi esterni a sud che saranno inutilizzabili per tutta la durata dei lavori;
- A lavori Pedemontana terminati (fra circa 3 anni), tutti i terreni interessati torneranno al condominio, in proprietà (striscia gialla) o in diritto di superficie (area rossa espropriata);
- Allora il Condominio ripristinerà a sua cura e spese la situazione attuale (recinzione, cancello, pavimentazione, parcheggi ecc.);
- Entro l'estate 2011 Pedemontana terminerà di pagare al Condominio una congrua somma a titolo di occupazione provvisoria, esproprio, risarcimento per i lavori già eseguiti e risarcimento per i lavori da eseguire fra 3 anni.

La somma appare tale da coprire effettivamente tutte le spese sostenute e da sostenere. In definitiva la "Questione Pedemontana" non graverà sul Condominio nè dal punto di vista funzionale, nè dal punto di vista finanziario: è possibile anzi che il Condominio stesso finisca per risparmiare qualcosa, rispetto alle spese preventivate e risarcite da Pedemontana.

B- Spese condominiali

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa Euro 2.000,00.

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Euro 3.879,69.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: vedere "Questione Pedemontana".

Individuazione dei proprietari dell'immobile.

Ultimo proprietario (atto Notaio Marco novara, Castellanza, 15.07.2005, rep. 48807 - 17361, registrato a Busto A. il 1.8.2005 n. 3392 serie 1T, trascritto a Milano 2 n. 63106 il 02.08.2005): Società "Como Packaging srl" con sede in Senna Comasco, Via Roma 60.

Precedente proprietario: Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Pratiche edilizie relative all'immobile.

L'intero complesso è stato regolarmente edificato (pratiche edilizie n° 16/96, 04/99, 51/99, 29/2000) ed è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Gorla Maggiore in data 22.04.05.

Le opere di sistemazione esterna conseguenti all'intervento Pedemontana sono state realizzate con Permesso di Costruire n. 43/10.

Il piccolo corpo uffici/Wc originario (mq. 36,00) è regolarmente assentito. La rimanente parte verso ovest (mq. 32,50) non risulta regolarmente assentita: dovrà essere regolarizzata mediante pratica di accertamento di conformità e pratica catastale.

Il deposito interno sopra la soletta degli uffici (mq. 68,50) e la relativa scala di accesso non risultano regolarmente assentiti: dovranno essere regolarizzati mediante pratica di accertamento di conformità e pratica catastale.

Descrizione analitica immobile.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: - laboratorio; - corpo uffici/WC; - deposito sopra corpo uffici; - porzione di area esterna di proprietà esclusiva.

- Laboratorio: Struttura in cemento armato prefabbricato a vista. Copertura in copponi di cemento armato prefabbricato a vista, con lucernari apribili. Tamponamenti in blocchi di cemento a vista. Pavimento di tipo industriale in cemento liscio colore grigio. Serramenti in legno verniciato. Portone in lamiera di ferro coibentata, preverniciata. Impianto di riscaldamento assente. Impianto elettrico limitato.

- Corpo uffici/WC: Struttura in blocchi di cemento, soletta in laterocemento. Pavimento e rivestimento bagni in piastrelle di ceramica. Pareti in intonaco civile tinteggiato. Serramenti in legno verniciato. Portoncino di ingresso in lamiera di ferro coibentata, preverniciata. Impianto di riscaldamento consistente in n. 3 split caldo/freddo, con relative pompe di calore esterne. Impianto elettrico limitato.

- Deposito sopra corpo uffici: finiture analoghe a quelle del laboratorio.

- Porzione di area esterna di proprietà esclusiva: la parte pavimentata in autobloccanti è destinata a parcheggio e carico/scarico; la rimanente parte è aiuola verde.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Va però notato che l'aiuola necessita di un intervento di manutenzione e che tutti gli ambienti interni sono ingombrati da macchinari, mobili e arredi.

Dotazioni condominiali

Strade interne, parcheggi interni, recinzione e cancelli, nonché tutti i manufatti, anche aerei e sotterranei, realizzati su area di proprietà condominiale.

Valutazione dell'immobile.

Il bene viene stimato al valore di mercato, sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle trattative condotte negli ultimi anni, nella stessa zona, riguardanti beni consimili. Il valore stimato tiene conto anche della attuale situazione del mercato degli immobili industriali. Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" del laboratorio, e tiene conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dello stato di conservazione, delle finiture, e di tutte le altre caratteristiche rilevate in sede di descrizione. Gli uffici, il deposito e l'area esclusiva sono stimate applicando al prezzo unitario base le relative incidenze differenziate.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. così valuta l'immobile in oggetto:

In Comune di Gorla Maggiore (VA), in Via Campagnola / Viale Europa, nel complesso industriale/artigianale denominato "Condominio Campagnola", vano ad uso laboratorio con annessi uffici e servizi e porzione di area esclusiva pertinenziale a piano terra.

Dette unità immobiliari sono censite al Catasto Edilizio Urbano, come segue:

- Foglio 7, mappale 4332, subalterno 4, Via Europa n. 96, P.T., Cat. D/1, R.C. € 4.524,16.

		Sup. lorda mq	Incidenza	Sup. commerciale mq
Corpo Uffici/WC	(8.00x4.50)+(60.50x5.00)	68.50	115%	78.77
Deposito sopra uffici	(8.00x4.50)+(60.50x5.00)	68.50	30%	20.55
Laboratorio	(21.50x28.50)-68.50	544.25	100%	544.25
Area esclusiva	(13.00+10.50)/2x21.50	252.62	10%	25.26
	Totale			668.83

Valore del bene:

mq. 668.83 x €/mq 860.00 € 575.193,80

A dedurre per regolarizzazione uffici

e deposito sopra uffici, comprese

pratiche edilizie e catastali € 10.000,00

Restano € 565.193,80

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è quindi di

€ 565.193,80 (euro cinquecentosessantacinquemilacentonovantatre/80).

Il che è quanto si rilascia in evasione all'incarico ricevuto.

Busto Arsizio, 27.04.2011

Il Perito.

(Arch. Marco E. Ceriani)

Arch. MARCO E. CERIANI

V.le Cadorna, 8 - Busto Arsizio

(Ord. Arch. Varese n. 110)

Allegati:

- Documentazione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Fotografie
- Pianta proprietà, uso e manutenzione
- Tabella millesimale proprietà
- Patti speciali
- Planimetria percorso Pedemontana
- Planimetria opere esterne.

Cron. 490

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

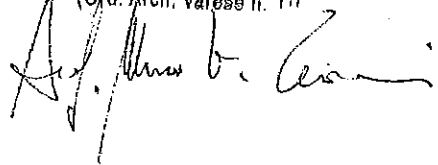
Addi 04 maggio 2011 nel Tribunale di Busto Arsizio si è presentato davanti al Cancelliere sottoscritto il Dr. Arch. Marco Ettore Ceriani, nato a Samarate il 15.1.45, con studio in Busto A., V.le Cadorna 8, il quale chiede di asseverare la sopra esposta perizia a lui demandata dal Dr. Vittorio Anzani con studio in Cantù (Co), C.so Unità d'Italia 14, nella sua qualità di Curatore del Fallimento Tribunale di Como n. 15/2011, "Como Packaging srl, cf 02674170135 con sede in Como, Via Giovane Italia 13.

La presente perizia viene redatta allo scopo di stimare il valore della sede operativa sita in Gorla Maggiore, Via Campagola 86.

Previe le ammonizioni, il Perito presta giuramento ripetendo la formula di rito. "Dichiaro di bene e fedelmente aver proceduto alle operazioni peritali commessemi, al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Quindi il Perito, alla presenza del sottoscritto Cancelliere, firma con il presente verbale anche la sopra esposta perizia.

Arch. MARCO E. CERIANI
V.le Cadorna, 8 - Busto Arsizio
(Ord. Arch. Varese n. 118)



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Daniela COLOMBO

