

**Beni in Faloppio -Como- via Mulini n. 21  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** *Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a capannone industriale sito in comune di Faloppio -Como- ,via Mulini n. 21.*  
Composto da opificio tessile, magazzino, ripostiglio, centrale termica e servizi igienici al piano terreno e corpo uffici e magazzino al piano primo, locali accessori al piano interrato posto al piano interrato/terreno/primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2917,27**<sup>11</sup>  
Identificato in catasto: intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e [redacted] e C. snc foglio sez. CAM foglio 1 mappale 706 subalterno 701, categoria D1, posto al piano S1,T,1, -rendita: € 17.760,00.  
*Coerenze: su quattro lati area di pertinenza al mappale 706*
- B.** *Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno industriale di pertinenza e sedime capannone sito in comune di Faloppio -Como- ,via Mulini n. 21.*  
Superficie complessiva di circa mq **16770**.  
*Identificato in catasto:*
- intestata a Ente Urbano foglio 9 - sez. Camnago Faloppia mappale 706 categoria E.U., della superficie catastale di mq 14500, - rendita: --.  
*Coerenze: mappale 1140,1139,torrente Faloppia, mappale 332, ex roggia*  
*Note: Mappale derivante dall'unione dei mappali 706, 42 e 341, effettuata con tipo mappale prof. CO0080935 del 30/03/2007*
  - intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e [redacted] e C. snc foglio 9 - sez. Camnago Faloppia mappale 1139 categoria prato irriguo, classe 2, della superficie catastale di mq 2050, - rendita: RD € 13,76 - RA € 8,47.  
*Coerenze: Strad comunale della Cartiera della Faloppia, mapp. 341, 706,1140,1137,1138*
  - intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e [redacted] e C. snc foglio 9 - sez. Camnago Faloppia mappale 332 categoria bosco ceduo, classe 3, della superficie catastale di mq are 2.20, - rendita: RD 0.28 - RA 0.06.  
*Coerenze: roggia, mappale 706, torrente Faloppia.*

**Si trasferisce la piena proprietà del capannone industriale e del terreno circostante, censito ai mappali 706, 1139 e 332, con annessa la capacità edificatoria residua dei mappali 1137, 1140 e 705 confinanti, nella quantità che oggi è consentita dal vigente strumento urbanistico in modo che, qualora un futuro strumento urbanistico consenta una maggiore edificabilità o diversa destinazione urbanistica, questa rimanga ai mappali 1137, 1140 e 705 citati.**

**Si costituisce pertanto a carico dei mappali 1137, 1140 e 705 ed a favore dei mappali 706, 1139 e 332 una servitù inedificandi con i limiti sopra descritti.**

<sup>11</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di complesso industriale destinato originariamente a tessitura, composto da un edificio industriale della superficie complessiva coperta di mq. 2917,27 suddivisa in : opificio, magazzino, zona macchine e prova colori, con superficie di mq. 2237,24 al piano terreno; due vani interrati ad uso laboratorio prove colori e magazzino della superficie di mq. 92,69 al piano interrato; opificio e uffici al piano primo della superficie di mq. 587,34

All'edificio industriale è annessa un'ampia area di pertinenza composta dal mappale 706 oltre al mappale 1139, della superficie complessiva residua di circa mq. 14.500 quasi totalmente inserita in zona urbanistica D1 Produttiva tranne che per una parte del mappale 1139, inserita in zona in zona urbanistica F1.2 Usi pubblici a servizio delle attività produttive ed un'ulteriore parte del mappale 706 inserita in zona agricola con individuazione di percorsi ciclo-pedonali.

L'area di pertinenza ha disposizione capacità insediativa residua pari a mq. 4443 come stabilito dalle previsioni di PRUG, relativamente alla zona D1 Industriale Ambito 2 - Località Filatoio ed individuate dalla Tavola 9.1 "Conteggi".

La capacità insediativa residua sopra richiamata, comprende anche la capacità insediativa residua del lotto 2 che è accorpata al presente lotto.

La costruzione del capannone industriale, eseguita in più riprese, risale alla seconda metà degli anni 50.

Il complesso industriale è stato oggetto di diversi interventi edilizi che hanno trasformato l'organismo edilizio nello stato di fatto attuale.

Nel complesso l'edificio si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione scarse, per la vetustà dell'edificio, per la mancanza di interventi di ristrutturazione ed il completo abbandono dell'edificio, dopo la chiusura dell'attività. E' caratterizzato da tre corpi di fabbrica con diversi tipi di copertura: a sheds e a volta.

il capannone ha una distribuzione planimetrica obsoleta, con spazi interni obbligati da reticolo di pilastri portanti che limitano in maniera sostanziale l'utilizzazione degli spazi ai fini produttivi.

All'edificio è di pertinenza una cabina ENEL. L'attività industriale è servita dall'utilizzo di un pozzo di approvvigionamento di acqua per usi industriali ubicato all'interno del capannone.

Per l'utilizzo dell'acqua derivante dal citato pozzo viene versato annualmente alla Regione Lombardia un canone di Utenza per acque pubbliche. Per il 2007 il canone citato ammonta a € 2.027,30.

Per quanto concerne il mappale 706, lungo il torrente Faloppia, viene esercitata da terzi una servitù di fatto di passaggio per l'accesso ai terreni a fondo valle.

Caratteristiche zona: isolata (isolata) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree industriali.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (50), autobus (2), autostrada (10), ferrovia (12).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (scarso), centro commerciale (sufficiente), cinema (scarso), farmacie (sufficiente), municipio (scarso), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (scarso), parco giochi (scarso), polizia (scarso), scuola elementare (scarso), scuola materna (scarso), scuola media inferiore (scarso).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**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: **Nessuna**

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: **Nessuna**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardocchia  
Custore/Custode: dott. Mario Antonio Galli  
Perito: Geom. Francesco Gorla

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca a garanzia di finanziamento a favore di **CARIPLO SPA CON SEDE IN MILANO** - a firma di dott. Massimo Caspani in data 24/01/1986 ai nn. 3869/1406 trascritto a Como in data 28/01/1986 ai nn. 1885/277

Importo ipoteca L. 900.000.000

Importo capitale L. 300.000.000

Riferito limitatamente a: terreno ai mappali 42, 332, 341, 706, 1139 e fabbricato di cui alla scheda n. 1 del 13/01/1965. A seguito degli aggiornamenti catastali esperiti in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio, attualmente l'iscrizione è riferita al terreno distinto ai mappali 706 (già mappali 42, 706, 341), 332, 1139 ed al fabbricato al mappale 706 sub. 701 (ex scheda n. 1 del 13/01/1965)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca a garanzia di finanziamento a favore di **CARIPLO MILANO SPA** - a firma di dott. Roberto Capizzi in data 04/02/1993 ai nn. 12230/3817 trascritto a Como in data 10/02/1993 ai nn. 2350/335

Importo ipoteca L. 1.500.000.000

Importo capitale L. 600.000.000

Riferito limitatamente a: terreno ai mappali 42, 332, 341, 706, 1139 e fabbricato di cui alla scheda n. 1 del 13/01/1965. A seguito degli aggiornamenti catastali esperiti in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio, attualmente l'iscrizione è riferita al terreno distinto ai mappali 706 (già mappali 42, 706, 341), 332, 1139 ed al fabbricato al mappale 706 sub. 701 (ex scheda n. 1 del 13/01/1965)

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento derivante da Fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA TESSITURA [REDACTED] DI [REDACTED]**

[REDACTED], [REDACTED] E C. SNC - a firma di Tribunale di Como in data 12/01/2005 ai nn. 5 trascritto a Como in data 18/06/2006 ai nn. 21302/13488

Riferito limitatamente a: tutti i beni citati al lotto 3

Sentenza di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA TESSITURA [REDACTED]**

[REDACTED] DI [REDACTED], [REDACTED] E C. SNC - a firma di Tribunale di Como in data 12/01/2005 ai nn. 5/1 trascritto a Como in data 17/01/2007 ai nn. 1806-1089 - La trascrizione citata è rettificativa della nota 21302/13488 del 18/06/2006 per indicazioni errate circa la sezione censuaria di Faloppio anziché Gaggino dei mappali 647, 209 e 651 ed omissione del fabbricato al mappale 51 subb. 1,2,3,4,5,6.

#### 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate: Costruzione di due vani interrati in lato sud-ovest, ad uso magazzino e laboratorio prove colori in assenza di alcun titolo abilitativo. regolarizzabili mediante Permesso per costruire in sanatoria

Oneri: oblazione: € 2.500,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 2.500,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

#### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1 **Attuali proprietari**

Tessitura [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] e c. snc con sede in Olgiate Comasco proprietario dal 24/01/1986 ad oggi con atto a firma di dott. Massimo Caspani in data 24/01/1986 ai nn. 3868/1405 registrato a Como in data 29/01/1986 ai nn. 581 trascritto a Como in data 28/01/1986 ai nn. 1884/1514

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardecchia  
Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli  
Perito: Geom. Francesco Gorla

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1954/85** per lavori di ampliamento e modifiche all'opificio sito in via Mulini ai mappali 706 e 42 del censuario di Camnago intestata a [redacted] con sede in Maslianico. Condono Edilizio presentata in data 20/12/1985- n. prot. 1954 rilasciata in data 04/10/1993- n. prot. 1954/85

Riferito limitatamente a: edificio B - capannone industriale

**P.E. n. 57** per lavori di varianti interne e cambio di destinazione al piano primo intestata a Tessitura Bottinelli Mario snc. Condono Edilizio presentata in data 01/03/1995- n. prot. 518 **non approvata.**

**P.E. n. DIA 12/8/95** per lavori di esecuzione di staccionata in legno intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] snc. Denuncia di inizio attività presentata in data 12/08/1995

**P.E. n. DIA 19/08/1995** per lavori di esecuzione impianto di condizionamento e formazione di barriera isolante sulla facciata sud-ovest del capannone intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e C. snc. Denuncia di inizio attività presentata in data 19/08/1995

**P.E. n. 19/1998** per lavori di formazione cabina avampozzo intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] snc. Autorizzazione Edilizia presentata in data 02/03/1998 rilasciata in data 10/11/1999

**P.E. n. 20/1997** per lavori di esecuzione opere di sistemazione intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e C. snc. Concessione Edilizia presentata in data 04/06/1997 **non approvata.** l'intervento autorizzato è riferito all'ex serbatoio dell'acquedotto esistente al mappale 18 del foglio 1

**P.E. n. 105/2000** per lavori di realizzazione tettoia intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] snc. Autorizzazione Edilizia presentata in data 20/12/2000- n. prot. 5602 **non approvata.**

**P.E. n. 29/1954** per lavori di Costruzione Capannone Industriale intestata a Società Immobiliare Licenza Edilizia rilasciata in data 01/04/1954- n. prot. 29/1954

**P.E. n. 84/1958** per lavori di Costruzione Capannone Industriale intestata a Immobiliare Licenza Edilizia rilasciata in data 12/03/1958

**P.E. n. 92/1959** per lavori di Costruzione di Capannone ad uso industriale intestata a Immobiliare Licenza Edilizia rilasciata in data 27/03/1959- n. prot. 92/1959

**P.E. n. 35/1989** per lavori di Costruzione recinzione intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] snc. Concessione Edilizia rilasciata in data 20/04/1989- n. prot. 35/89 la presente pratica edilizia, è stata perfezionata, ma non è mai stata ritirata.

**P.E. n. 37/1997** per lavori di Ampliamento opificio tessile intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] snc. Concessione Edilizia presentata in data 06/08/1997- n. prot. 2797 **non approvata.**

**P.E. n. 57/95** per lavori di sanatoria intestata a Tessitura [redacted] concessione edilizia in sanatoria presentata in data 19/12/1995- n. prot. 518 **non approvata.** La pratica risulta essere sospesa per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta con nota in data 14/04/1998 n. 1284 e conseguente richiesta di interruzione dei termini in data 14/07/1998 prot. 2714.

Vedi lettera del Comune di Faloppio in data 11/04/2007 prot. 1968

Descrizione **capannone industriale** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Faloppio -Como-, via Mulini n. 21.

Composto da opificio tessile, magazzino, ripostiglio, centrale termica e servizi igienici al piano terreno e corpo uffici e magazzino al piano primo, locali accessori al piano interrato posto al piano interrato/terreno/primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 2917,27<sup>12</sup>

Identificato in catasto: intestata a Tessitura [redacted] di [redacted] e [redacted] C. snc foglio sez. CAM foglio 1 mappale 706 subalterno 701, categoria D1, posto al piano S1,T,1, - rendita: € 17.760,00.

Coerenze: su quattro lati area di pertinenza al mappale 706

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile da ml. 3.00 a ml. 6.80.

<sup>12</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardecchia  
Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli  
Perito: Geom. Francesco Gorla

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
capannone industriale	2917,27	1	2917,27		da ristrutturare

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: eternit, condizioni: scarse.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: in parte a volta e in parte a shed, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: ferro, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

**Descrizione Terreno industriale di pertinenza e sedime capannone di cui al punto B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Faloppio -Como-, via Mulini n. 21.

Superficie complessiva di circa mq 16770.

Identificato in catasto:

- intestata a Ente Urbano foglio 9 - sez. Camnago Faloppia mappale 706 categoria E.U., della superficie catastale di mq 14500, - rendita: --.  
Coerenze: mappale 1140, 1139, torrente Faloppia, mappale 332, ex roggia  
Note: Mappale derivante dall'unione dei mappali 706, 42 e 341, effettuata con tipo mappale prot. CO0080935 del 30/03/2007
- intestata a Tessitura ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ snc foglio 9 - sez. Camnago Faloppia mappale 1139 categoria prato irriguo, classe 2, della superficie catastale di mq 2050, - rendita: RD € 13,76 - RA € 8,47.  
Coerenze: Strad comunale della Cartiera della Faloppia, mapp. 341, 706, 1140, 1137, 1138
- intestata a Tessitura ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ S. snc foglio 9 - sez. Camnago Faloppia mappale 332 categoria bosco ceduo, classe 3, della superficie catastale di mq are 2.20, - rendita: RD 0.28 - RA 0.06.  
Coerenze: roggia, mappale 706, torrente Faloppia.

Trattasi di terreno a destinazione in parte industriale, in parte ad uso pubblico e in parte ad uso agricolo con percorsi ciclo-pedonali, di pertinenza e sedime del capannone già descritto al punto A, dotato di ulteriore capacità insediativa.

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardecchia  
Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli  
Perito: Geom. Francesco Gorla

**Caratteristiche urbanistiche:**

PRG vigente approvato con delibera D.G.R. 26.01.2001 n°. 3256 Il mappale 706 è in parte inserito in zona urbanistica D1 Produttiva con rapporto di copertura pari al 50% e altezza massima di m. 8,50 ed obbligo di piano esecutivo ed in parte in zona agricola con individuazione di percorsi ciclo pedonali.

Il mappale 1139 è inserito in parte in zona D1 Produttiva e nella restante parte in zona F1.2 ad uso pubblico a servizio delle unità produttive.

Le previsioni di PRUG, relativamente alla zona D1 Industriale sono individuate dalla Tavola 9.1 "Conteggi" allegata all'ultima variante ai sensi della L.R. 28/97 approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 29 del 27/09/2004 e stabiliscono per il compendio in questione, che comprende anche parte dell'area in carico al lotto 2, i seguenti parametri

ZONA D1 - Ambito 2 - località Filatoio

superficie coperta esistente: mq. 2442

superficie complessiva: mq. 13883

Rapporto di copertura esistente: 18%

Rapporto di copertura previsto: ==

Superficie coperta aggiuntiva mq. 4443

**Si trasferisce la piena proprietà del capannone industriale e del terreno circostante, censito ai mappali 706, 1139 e 332, con annessa la capacità edificatoria residua dei mappali 1137, 1140 e 705 confluanti, nella quantità che oggi è consentita dal vigente strumento urbanistico in modo che, qualora un futuro strumento urbanistico consenta una maggiore edificabilità o diversa destinazione urbanistica, questa rimanga ai mappali 1137, 1140 e 705 citati.**

**Si costituisce pertanto a carico dei mappali 1137, 1140 e 705 ed a favore dei mappali 706, 1139 e 332 una servitù inedificandi con i limiti sopra descritti.**

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
(1) Valore del terreno industriale che tiene in considerazione la possibilità edificatoria residua del medesimo individuata secondo i parametri stabiliti nella tavola 9.1 "Conteggi" del PRUG del Comune di Faloppio a cui è accorpata la capacità edificatoria residua del lotto 2.	4443	4443	
(2) Terreno in zona F1.2 Uso pubblico a servizio delle attività produttive	2087	0	
	6530	4443	0

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Si adatterà quale aspetto economico il valore di mercato procedendo con metodo sintetico comparativo. Si adatteranno quali parametri le superfici lorde ed il prezzo di mercato per unità di superficie.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Ufficio del Territorio di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Faloppio.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. capannone industriale</b>	2917,27	€ 875.181,00	€ 875.181,00
<b>B. (1) Capacità edificatoria residua</b>	4443,00	€ 710.880,00	€ 710.880,00
<b>B. (2) Terreno ad uso pubblico</b>	2087,00	€ 31.305,00	€ 31.305,00
<i>Totali:</i>		€ 1.617.366,00	€ 1.617.366,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardecchia  
 Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli  
 Perito: Geom. Francesco Gorla

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:	<b>€ 242.604,90</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 5.000,00</b>

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 1.374.761,10</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 1.369.761,10</b>

Giudice Dr. dott. Giovanni Battista Nardecchia  
 Curatore/Custode: dott. Mario Antonio Galli  
 Perito: Geom. Francesco Gorla