

---

**TRIBUNALE DI COMO**  
**FALLIMENTI**

**Fallimento**

N. Gen. Rep. **0042/06**

**Giudice Delegato Dr. Giovanni Battista Nardecchia**  
**Curatore dott. prof. Giuseppe Fasana**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Auguadro*  
*iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 638/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di COMO*  
*C.F. GDRGPP45A24C933F - P.Iva 01986600136*

*con studio in Como via Sabotino 2*  
*telefono: 031506168*  
*cellulare: 3332246937*  
*fax: 031506168*  
*email: stingau@tin.it*

**Beni in Albese Con Cassano -Como-  
Lotto 001**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 2/3 relativamente a opificio sito in comune di Albese Con Cassano -Como.

Composto da : vedi descrizione nel prosieguo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **4300**<sup>1</sup>, esclusa quella delle tettoie esterne che in ogni caso sono abusive e non sanabili. Verrà valutata tuttavia la superficie commerciale e non quella lorda, come è negli usi e nelle consuetudini del mercato immobiliare (dopo aver anche scorporato la superficie delle porzioni abusive non sanabili: si veda nel prosieguo).

Identificato al catasto fabbricati: intestato a Borella Ada nata a Como il 08.11.1952 (c.f.:BRLDAA52S48C933E) per piena proprietà per 1/3, Borella Angelo nato a Como il 22.4.1972 (c.f.:BRLNGL72D22C933W) per piena proprietà per 1/3, Borella Emma nata a Como il 09.12.1950 (c.f.: BRLMME50T49C933K) per piena proprietà per 1/3, foglio 8 **mappale 14 aggraffato a 2325,2326,2327 e 2328** categoria D/1, posto al piano T-1, - rendita: € 38.424,39.

**Coerenze:** il compendio edificato sorge sui mappali C.T. nn. 14 (ex 12-13 e 14), 15 e 1882 di complessivi mq 7.720 che presi in corpo hanno per coerenze: strada provinciale Como - Lecco, che nel tratto in Albese ha assunto il nome di Viale Lombardia (ex strada statale n. 639,), via Montello, strada privata perpendicolare a via Montello (da parte opposta a Viale Lombardia), mapp. CT n° 123, mapp. CT 2214 (mentre i mappali 2205, 2206, 2207, 2208 e 2237, inizialmente frapposti tra la vecchia sede stradale e la proprietà di cui trattasi, di fatto sono divenuti attualmente piazzale in previsione dell'allargamento di Viale Lombardia).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree di varia tipologia.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,150), strada provinciale (0,020).

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente), municipio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla ditta fallita.

**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:*

---

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di costituzione di ipoteca volontaria a favore di **UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. CON SEDE IN VERONA CF:03656170960**, a firma di Varrica Carmelo notaio in Como in data 06/06/2003 ai nn. 50855/13508 trascritto a Como in data 11/06/2003 ai nn. 18928/3459

Importo ipoteca € 900.000,00

Riferito limitatamente a: CEU: scheda 20/1 del 1986 (opificio); CT: mapp. 14, 15 e 1882

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A. CON SEDE IN ROMA CF: 06978161005 DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO COMO VIA AUGUADRI 22 PRESSO AVV. ANDREA NOSEDA**, a firma di Giudice del Tribunale di Como in data 05/12/2005 al n. rep. 6063, trascritto a Como in data 07/12/2005 ai nn. 44104/9118

Importo ipoteca € 823.000,00

Importo capitale € 613.408,62

contro Borella Emma, Borella Ada, Borella Angelo e TEA s.r.l. con sede in Como. Riferito a tutti gli immobili citati in perizia + altri

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: esistono difformità descritte nel prosieguo*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>non esiste</b>
	<b>condominio</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>non esiste</b>
	<b>condominio</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>non esiste</b>
	<b>condominio</b>

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

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

Borella Ada nata a Como il 08.11.1952 (c.f.:BRLDAA52S48C933E) per quota di piena proprietà pari a 1/3, Borella Angelo nato a Como il 22.4.1972 (c.f.:BRLNGL72D22C933W) per quota di piena proprietà pari a 1/3, Borella Emma nata a Como il 09.12.1950 (c.f.:BRLMME50T49C933K) per quota di piena proprietà pari a 1/3.

Agli attuali proprietari gli immobili sono pervenuti per :

- Successione in morte di Zwald Geltrude nata a Bellach (Svizzera) l'11 novembre 1927; atto 23.11.1999 rep. n. 446/1999 dell'Ufficio del Registro di Erba (CO), trascritto a Como il 11.9.2001 ai nn. 19899/14130. Eredità devoluta per testamento con atto a rogito notaio Salvatore Dello Iacono, pubblicato il 06.10.1999 e registrato a Cantù il 13.10.1999 al n. 2996 serie 1;

- Successione in morte di Borella Mariano nato a Como il 30 aprile 1922; atto 25.1.2000 rep. n. 16/2000 dell'Ufficio del Registro di Erba (CO), trascritto a Como il 20.9.2004 ai nn. 31992/18115. Eredità devoluta per testamento olografo a rogito notaio Salvatore Dello Iacono, pubblicato il 16.10.1999 e registrato a Cantù il 13.10.1999 al n. 2997 serie 1;

##### 6.2 **Precedenti proprietari**

Coniugi Mariano Borella nato a Como il 30 aprile 1922 e Geltrude Zwald nata a Bellach (Svizzera) l'11 novembre 1927. Acquisto fatto in comunione ed in parti uguali fra loro. Proprietari dal 21/01/1961 con atto a firma di dott. Franco Seveso notaio in Como in data 21/01/1961 ai nn. 42134/11618 rep., registrato a Como in data 02/08/1961 al n. 1773 serie I - Mod. 71M e trascritto a Como in data 13/02/1961 ai nn. 1063/944. Venditori i signori Cesare Rossini, Tarcisio Rossini, Francesco Rossini, Felicita Rachele Ronchetti ved. Rossini.

Riferito limitatamente a: mapp. nn. 12 e 13 di complessivi mq 3100 (in seguito fusi col mappale 14).

Coniugi rag Mariano Borella nato a Como il 30 aprile 1922 e Geltrude Zwald nata a Bellach (Svizzera) l'11 novembre 1927. Proprietari dal 10/04/1962 con atto a firma di dott. Franco Seveso notaio in Como in data 10/04/1962 ai nn. 45262/12443, registrato a Como in data 26/04/1962 al n. 4339 serie I e trascritto a Como in data 07/05/1962 ai nn. 4030/3577. Venditori i sigg.ri Meroni Augusto e Meroni Paolo.

Riferito limitatamente a: mapp. C.T. n. 14 di mq 2850.

Rag. Mariano Borella nato a Como il 30 aprile 1922 proprietario dal 30/11/1968 con atto a firma del dott. Franco Seveso notaio in Como in data 30/11/1968 ai nn. 61285/16593, registrato a Como in data 07/12/1968 al n. 4876 serie I e trascritto a Como in data 13/12/1968 ai nn. 12980/10614. Venditore il signor Frigerio Luigi.

Riferito limitatamente a: mapp. C.T. n. 15 di mq 880.

Rag. Mariano Borella nato a Como il 30 aprile 1922 proprietario dal 01/08/1969 con atto a firma del dott. Franco Seveso Notaio in Como in data 01/08/1969 ai nn. 62562/17001, registrato a Como in data 07/08/1969 al n. 3311 serie 1a e trascritto a Como in data 27/08/1969 ai nn. 8962/7414. Venditori i sigg.ri Frigerio Giacomo, Frigerio Luigi, Frigerio Andrea.

Riferito limitatamente a: mapp. C.T. n. 1882 di mq 890.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Nota** : si precisa che i terreni (mapp. C.T. 14, 15 e 1882) che costituiscono area di sedime e pertinenza dell'edificato (si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato in corpo staccato alla presente perizia con la relativa mappa colorata in giallo) sono classificati secondo il P.R.G. vigente in Albese parte in zona B/2 di riconversione, con indice di edificabilità di 1,50 mc/mq, che risulta attualmente totalmente saturato, e parte in zona di rispetto cimiteriale.

**P.E. n. 17/61** per lavori di costruzione di un capannone uso laboratorio con annessa cabina elettrica intestata a ditta "Italpino" di Blevio. Trattasi di nulla osta per opere edilizie relativo ai mappali C.T. n° 12 e 13 siti in via Montello.

**P.E. n. 36/1962** per lavori di costruzione di un capannone uso laboratorio e corpo anteriore per uffici intestata a rag. Mariano Borella. Licenza Edilizia rilasciata in data 19/12/1962 - n. prot. 36/1962. Riguarda i mappali C.T. n. 12, 13 e 14 siti in via Montello.

**P.E. n. 49/1963** per lavori di costruzione di capannone ad uso industriale intestata a rag. Mariano Borella. Licenza Edilizia rilasciata in data 02/12/1963 - n. prot. 49/1963. Riguarda i mappali C.T. n. 12, 13 e 14 del foglio 8/c siti in via Montello.

**P.E. n. 28/B/1966** per lavori di costruzione capannone in ferro prefabbricato ad uso alloggio cavalli e ampliamento per allungare capannone industriale, intestata a rag. Mariano Borella. Rilasciata in data 15/04/1966 - n. prot. 28/1966. Si riferisce ai mapp. C.T. nn. 13 e 14 siti in via Montello.

**P.E. n. 14/69** per lavori di costruzione di sottopasso pedonale sulla Provinciale Tavernero - Erba intestata a S.A.S. ITALPINO MEC di rag. Borella. Licenza Edilizia rilasciata in data 05/07/1969 - n. prot. 14/69 riguarda i mapp. 74 e 75, verso i quali conduce il sottopasso, siti da parte opposta alla proprietà qui peritata rispetto alla strada provinciale per Erba (ex S.S. 639 ed ora Viale Lombardia).

**P.E. n. 70/72** per lavori di sopralzo di fabbricato per ricavare sala campioni ed ampliamento uffici, intestata a ditta Italpino. Licenza Edilizia rilasciata in data 21/06/1972 - n. prot. 70/72. Riguarda il mapp. C.T. n. 14 sito in via Montello.

**P.E. n. 77/76** per lavori di recinzione parziale, intestata a ditta Italpino. Licenza Edilizia rilasciata in data 26/10/1976 - n. prot. 77/76. Riguarda genericamente via Montello.

**P.E. n. 44/79** per lavori di posa cabina di trasformazione intestata a ditta ITALPINO MEC. Concessione Edilizia rilasciata in data 25/07/1979 - n. prot. 44/79. Riguarda genericamente via Montello.

**Condono edilizio n. 54/85**, solo parzialmente rilasciato in data 16.7.98 con Concessione in Sanatoria. Riguardava tettoie (non sanate), centrale termica, uffici al primo piano e demolizione di divisori interni.

**P.E. n. 18/88** art. 26 L. 47/85 per opere interne.

**P.E. n. 18/89** art. 26 L. 47/85 per opere interne.

**P.E. n. 79/89** per impianto di abbattimento polveri: risulta essere stata sospesa.

**P.E. n. 9/90** art. 26 L. 47/85 per opere interne (spostamento centrale termica).

**P.E. n. 94/90** autorizzazione edilizia rilasciata per realizzazione di nuovo accesso pedonale su via Montello.

**D.I.A. n. 3037 - P. E. n. 47/98** rilasciata per realizzazione di uscite di sicurezza e scale.

**Nota:** dal confronto tra quanto assentito con le pratiche di cui sopra e quanto effettivamente realizzato si evince che sono ancora opere abusive:

- tutte le tettoie (al momento non sanabili in quanto costruite nel non rispetto delle distanze stradali e cimiteriali),

- tutti i corpi intermedi di collegamento edificati fra i tre corpi principali (al momento anch'essi non sanabili in quanto costruiti in eccesso rispetto alla volumetria disponibile),

- alcune demolizioni e spostamenti interni di tavolati.

Per quest'ultima voce trattasi di opere sanabili e dunque verrà calcolato un costo in detrazione per ottenere la sanatoria. Le opere non sanabili non verranno invece valutate poiché molto verosimilmente occorrerà demolirle.

Descrizione <b>opificio</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena Proprietà per la quota di 2/3 relativamente a opificio sito in comune di Albese Con Cassano -Como.

Composto da : vedi descrizione nel prosieguo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **4300<sup>2</sup>**, esclusa quella delle tettoie esterne che in ogni caso sono abusive e non sanabili.. Verrà valutata tuttavia la superficie commerciale e non quella lorda, come è negli usi e nelle consuetudini del mercato immobiliare (dopo aver anche scorporato la superficie delle porzioni abusive non sanabili: si veda nel prosieguo).

---

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a Borella Ada nata a Como il 08.11.1952 (c.f.:BRLDAA52S48C933E) per piena proprietà per 1/3, Borella Angelo nato a Como il 22.4.1972 (c.f.:BRLNGL72D22C933W) per piena proprietà per 1/3, Borella Emma nata a Como il 09.12.1950 (c.f.: BRLMME50T49C933K) per piena proprietà per 1/3, foglio 8 **mappale 14 aggraffato a 2325,2326,2327 e 2328** categoria D/1, posto al piano T-1, - rendita: € 38.424,39.

**Coerenze:** il compendio edificato sorge sui mappali C.T. nn. 14 (ex 12-13 e 14), 15 e 1882 di complessivi mq 7.720 che presi in corpo hanno per coerenze: strada provinciale Como - Lecco, che nel tratto in Albese ha assunto il nome di Viale Lombardia (ex strada statale n. 639,), via Montello, strada privata perpendicolare a via Montello (da parte opposta a Viale Lombardia), mapp. CT n° 123, mapp. CT 2214 (mentre i mappali 2205, 2206, 2207, 2208 e 2237, inizialmente frapposti tra la vecchia sede stradale e la proprietà di cui trattasi, di fatto sono divenuti attualmente piazzale in previsione dell'allargamento di Viale Lombardia). Detto complesso manifatturiero (stabilimento della Italpino MEC s.a.s.) si articola in una palazzina uffici di due piani più sei capannoni di diverse dimensioni dei quali tre con copertura a botte e tre con copertura a due falde. La descrizione del prosieguo fa riferimento agli allegati B (planimetria del piano terreno) e C (planimetria del primo piano) alla presente perizia (tavole di rilievo che riproducono abbastanza fedelmente il complesso, benché affette da qualche imprecisione, fornite dalla società Italpino). Su dette tavole sono indicati anche i punti di scatto delle 29 fotografie riguardanti il complesso, scattate il 17 agosto 2006 e qui allegate sotto la lettera "A". La palazzina uso uffici consta di due piani f.t. (terreno e primo), con al piano terreno il locale ingresso (foto n° 9), il locale attesa con la scala a chiocciola che porta al primo piano (foto n° 10), il locale direzione (foto n° 11), ed altri due locali uso ufficio (foto n° 14). Strutturalmente si differenzia dalle altre parti del complesso essendo stata costruita in muratura. In essa i pavimenti sono di tipo diverso, al piano terreno (vedi foto n° 9, 10, 11 e 14) sono in lastre in pietra di pezzature diverse, piastrelle in ceramica verde a marezzature scure da cm 10 x 20, piastrelle in marmo da cm 40 x 40, al piano primo (foto n° 12 e 13) sono in moquette, i serramenti esterni sono principalmente in legno a vetro semplice (con serramenti secondari posti a quota più alta in ferro), con copertura in ante pure di legno, serrande in ferro sull'ingresso al p.T. e inferriate verso il cortiletto interno delimitato dal cancello verde visibile al centro della foto n° 1, alcune porte interne sono in legno massiccio, la facciata principale della palazzina è in parte rivestita in pietra (al p.T.) ed in parte tinteggiata in bianco (al piano primo) e rivestita parzialmente in legno. I capannoni visibili sulla foto n° 2 (interni alle foto nn. 24 e 25), col tetto a due falde ricoperto da lastre di eternit, hanno struttura portante in acciaio, tamponamenti laterali in blocchetti di cemento ("bolognini") e serramenti in ferro a vetro semplice, pavimento in battuto di cemento, ed appaiono generalmente in cattivo stato di manutenzione (presenza di vetri rotti, pavimento sconnesso, infiltrazioni dal tetto, ecc.). I due capannoni con copertura a botte e manto in eternit visibili sulla foto n° 7 in primo piano sulla sinistra (si vedano le foto 18, 19 e 20 per il piano terreno e la foto 29 per il primo piano) si articolano su due piani ed hanno struttura portante in c.a. (travi di fondazione, travi portanti di piano e pilastri) gli ambienti ivi ricavati (si rimanda alla descrizione delle foto allegate sotto la lettera "A") sono dotati di pavimenti in piastrellette di grès rosso da cm 7,5 x 15, sono in parte ricoperti da strato d'usura gommoso (al piano terra) ed appaiono in cattivo stato di manutenzione, i serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice ed i locali al piano terra hanno altezza per lo più di m 3,30 (salvo i due locali uso ufficio dietro l'ingresso di via Montello 23, di cui alle foto 15 e 16 qui allegate, che hanno altezza di m 2,40 e sono pavimentati in ceramica), mentre la sala esposizione campioni al primo piano (controsoffittata e pavimentata con moquette) ha altezza di m 3,00 e le altezze per la rimanente parte al primo piano variano tra un minimo di m 3,45 ed un massimo di m 5,10 (punto in chiave della copertura). Lungo la zona interposta tra i due capannoni con copertura a botte in primo piano e quelli in secondo piano con copertura a doppia falda di cui alla foto 7 richiamata sono stati realizzati al p.T. un locale controsoffittato (vedi foto 22 - ex mensa ultimamente adibito a spaccio aziendale) con altezza di m 3,70 ed un altro (di cui alla foto 21) con struttura portante in profilati d'acciaio e sopralcato con lamiera grecata (per ricavare uno spazio utile anche al primo piano), di altezza pari a m 3,40 e che versa in cattivo stato di manutenzione. I due capannoni con copertura a doppia falda di cui alla foto 2 sono immediatamente adiacenti alla zona qui sopra appena descritta (interni alle foto 24 e 25), hanno struttura portante in ferro,

Giudice Dr. Giovanni Battista Nardecchia  
Curatore/Custode: dott. prof. Giuseppe Fasana  
Perito: Ing. Giuseppe Auguadro

pavimento in battuto di cemento, tamponamenti esterni in bolognini di cemento, altezza minima di m 5,85 circa e massima di m 6,60 circa e versano anch'essi in cattivo stato di manutenzione. La zona di stabilimento più lontana dalla strada provinciale per Lecco è ad un solo piano, ha anch'essa copertura in eternit sopra la struttura portante a botte [tutto lo stabilimento è coperto da lastre di eternit ad eccezione della sola palazzina uffici che, vista dal basso (un accesso sul tetto non è stato possibile effettuarlo), appare coperta da lastre in lamiera preverniciata] e versa in cattivo stato di manutenzione. La parte adibita ad officina meccanica (interni alle foto 26 e 27) ha altezze variabili tra 4,80 e 6,92 (ed il soppalco indicato sull'allegato "B" in realtà non esiste) e pavimento in battuto di cemento mentre la parte retrostante è sopralzata ed ha altezza massima di m 5,84. Sono state riscontrate altre difformità rispetto a quanto illustrato sull'allegato "B" (specie nei due capannoni in primo piano sulla foto 7: ad esempio alcuni tavolati sono stati demoliti, alcuni varchi sono stati chiusi da opere provvisorie in lamiera, mentre nei capannoni con copertura a due falde è stato ricavato, edificando nuovi tavolati non rappresentati sulle tavole, il locale di cui alla foto 23, controsoffittato, pavimentato in parte in ghiaietto ed immediatamente adiacente a quello di cui alla foto 22) ma in linea di massima i disegni qui allegati sotto "B" e "C" sono abbastanza rispondenti a quanto rilevato sul posto. Lungo la via provinciale per Lecco (allegato B) oltre alla centrale termica sono stati ricavati alcuni ripostigli (inizialmente edificati ed utilizzati come boxes per cavalli) ed una tettoia, mentre sul lato prospiciente il cortile interno (foto 7 ed allegato B) sono state edificate alcune tettoie. Si è rilevato che su tutto il compendio industriale (ad eccezione della palazzina uffici avente la facciata principale posta lungo via Montello, come si è già precisato) sono state posate in copertura lastre di eternit. Stante l'età del materiale di copertura ed il suo stato di conservazione non è da escludere che detto materiale, notoriamente contenente amianto, anche se di solito in forma di crisotilo (la forma di amianto meno pericolosa), possa rilasciare fibre pericolose per la salute (è noto come il respirare fibre di amianto possa essere causa di asbestosi, carcinoma polmonare e mesotelioma della pleura). Lo scrivente non è peraltro in grado di dire se ricorrano o meno, nella fattispecie, condizioni di pericolo, in quanto per avere risposte precise occorrerebbe prelevare un campione da una lastra di eternit della copertura e farlo sottoporre ad analisi presso un laboratorio specializzato, oltre a fare eseguire altre analisi (con speciali apparecchiature in dotazione solo a ditte specializzate) per monitorare il numero di fibre per litro rilasciate nell'ambiente, che è da considerarsi pericoloso solo se superiore ai limiti stabiliti dalle leggi e dalle norme vigenti, in particolare da quanto statuito dall'art. 31, capo III, del D.Lgs n. 277 del 15.08.1991, come modificato dalla L. 257 del 27.03.1992 e dal D.M. Sanità del 06.09.1994 e successive modificazioni e integrazioni. In caso di pericolosità manifesta il materiale contenente amianto deve essere incapsulato o rimosso. Tuttavia lo stesso Decreto del Ministero della Sanità del 6 settembre 1994 (e successive modificazioni e integrazioni), impone di tener conto nei rilevamenti non solo dei risultati del monitoraggio ambientale ma anche del tipo e delle condizioni del materiale contenente amianto per prevenire per quanto possibile l'eventualità che possa subire in futuro danneggiamenti o degrado, persino al capoverso "2b" relativo a "Materiali danneggiati" (l'ipotesi peggiore), prevede la possibilità che l'amianto venga lasciato in sede senza effettuare alcun intervento di bonifica vera e propria ma limitandosi a riparare le zone danneggiate o a modificare le condizioni operative (ad esempio modifica del sistema di ventilazione in presenza di correnti d'aria che erodono il rivestimento, eliminazione delle fonti di vibrazioni e così via) e solo in casi ancora più estremi, di forte degrado del materiale, prevede la bonifica (anche mediante incapsulamento e non necessariamente mediante rimozione). Lo scrivente si è limitato a segnalare l'esistenza dell'eternit, non ritenendo di poter gravare la procedura di forti spese aggiuntive per analisi di laboratorio e per prelievi in loco da effettuarsi mediante apposite apparecchiature di sollevamento. Sarà pertanto cura dell'eventuale interessato all'acquisto eventualmente approfondire il discorso, preso atto in ogni caso che le problematiche sono state evidenziate. Sotto le lastre di eternit è stato posato, in copertura, materiale coibente, che, stante la sua lontananza dal pavimento, l'assenza di mezzi di sollevamento reperibili in loco e la scarsa illuminazione degli ambienti, a vista non è possibile rilevare di che materiale si tratti (probabilmente polistirolo). Tale materiale di sottocopertura versa tuttavia in uno stato tale di conservazione che dovrà necessariamente essere rimosso; presenta infatti evidenti e diffuse tracce di infiltrazioni pregresse ed è sistematicamente rosicchiato dai topi (che si sono sentiti banchettare anche in data 17.8.2006, giorno del sopralluogo agli immobili effettuato dallo scrivente).

Giudice Dr. Giovanni Battista Nardecchia  
Curatore/Custode: dott. prof. Giuseppe Fasana  
Perito: Ing. Giuseppe Auguadro

Non è stata segnalata la presenza nello stabilimento di altri materiali contenenti amianto durante le visite effettuate in loco. Esiste il vano per l'alloggiamento di un montacarichi. Gli impianti esistenti sono: di riscaldamento, a norma, con due C.T. e termoconvettori ad aria calda, (tranne negli uffici dove sono posati termosifoni), elettrico (solo in parte a norma), ad aria compressa, di abbattimento fumi (a carboni attivi con filtraggio), rete idrica con estintori a norma. La fognatura è separata: le acque nere da scarichi civili e le acque di scarico da processo produttivo sono incanalate in via Montello, come parte delle acque bianche, mentre il grosso delle bianche sono incanalate verso pozzi perdenti sistemati nel piazzale verso il cimitero, il cui troppo pieno viene incanalato verso il sottopassaggio pedonale di proprietà che sottopassa via Lombardia (ex S.S. n. 639 ed ora strada provinciale), ora non più utilizzato e che potrebbe forse interessare al Comune di Albese con Cassano per farne un sottopassaggio al servizio di tutti i cittadini.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda autorizzata (esclusa quella realizzata abusivamente e non sanabile)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>condizioni come sopra descritte</b>
capannone al P.T. sito verso viale Lombardia	<b>870</b>	1	<b>870</b>	
capannone al P.T. sito in zona centrale (intermedia)	<b>1000</b>	1	<b>1000</b>	
capannone al P.T. sito da parte opposta a viale Lombardia ed a ridosso della via privata	<b>580</b>	1	<b>580</b>	
uffici al P.T. siti lungo via Montello	<b>124</b>	1	<b>124</b>	
centrale termica e ripostigli (a ridosso di viale Lombardia)	<b>126</b>	1	<b>126</b>	
reparti di lavorazione al primo piano, siti sopra il capannone al p.t. di cui alla prima voce di tabella)	<b>870</b>	1	<b>870</b>	
uffici al primo piano verso via Montello	<b>120</b>	1	<b>120</b>	
	<b>3690</b>		<b>3690</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima, per gli edifici, viene normalmente fatta dal sottoscritto C.T.U. sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare nel momento in cui viene eseguita, facendo riferimento, per la stessa zona, ad immobili aventi caratteristiche il più possibile simili a quello da stimare. Ove ci sia necessità di correggere i valori in senso maggiorativo (ad esempio per utilità particolari, finiture signorili, stato di manutenzione particolarmente buono, ubicazione ai piani alti in immobile dotato di ascensore od altre peculiarità o potenzialità che differenzino in modo sostanziale l'immobile da stimare rispetto alla media di quelli maggiormente simili) o riduttivo (ad esempio per vetustà superiore alla media, per cattivo stato di manutenzione o perchè l'immobile è locato o costruito in difformità o assenza di concessione edilizia o per tenere conto del livello di piano se questo è tale da indurre all'applicazione nella stima di un coefficiente diverso dall'unità) si applicano coefficienti simili a quelli consigliati dall'A.C.A.A.M. (Associazione Comasca Agenti d'Affari in Mediazione) e riportati nell'ultima edizione disponibile del "Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia" edito a cura della summenzionata associazione o riportati nell'ultima edizione disponibile del "Listino prezzi degli immobili e delle aziende commerciali in Como e Provincia" edito a cura del Collegio Provinciale di Como della F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) a seconda dei casi, opportunamente corretti, ove occorra, in base all'esperienza personale del C.T.U. per tenere conto della specificità delle diverse zone nonché dell'immobile in esame. Riguardo alla superficie commerciale, essa non coincide con quella calpestabile ma è, nel caso ad esempio di unità immobiliari per civile abitazione, una superficie abitabile virtualmente equivalente che viene ricavata con i metodi normalmente usati nel commercio degli immobili, cioè comprendendo la superficie in pianta dei muri divisorii interni, dei muri perimetrali fino ad uno spessore massimo per gli stessi non superiore a 35 cm nonché assegnando ai diversi locali e/o ai diversi piani un "peso" e quindi un "coefficiente" a volte diverso, dal momento che è immediatamente intuibile come ad una veranda, ad un balcone, ad una cantina o ad un box (quando anche queste due ultime utilità non vengano valutate separatamente ma vengano espresse come superficie equivalente di abitazione) non si possa dare lo stesso valore unitario che ad un soggiorno. I coefficienti di solito utilizzati peraltro non sono mai eguali ma possono cambiare da una perizia all'altra in quanto tengono conto di tutte le peculiarità dei vari locali e/o dei vari piani. Ove siano da valutare terreni, normalmente, la stima redatta dal sottoscritto C.T.U. tiene conto dell'azionamento di P.R.G. (con riguardo all'entità della possibile edificazione se l'indice fondiario è diverso da zero), dell'ubicazione (centrale o periferica rispetto al nucleo abitato principale), delle possibilità di accesso e delle caratteristiche geomorfologiche del fondo. Qualora sia nota e qualora si tratti di terreno agricolo si tiene altresì conto della composizione dello strato superficiale del terreno in rapporto al tipo di coltura più o meno redditizia che può supportare, mentre nel caso di boschi si farà riferimento (quando e se in grado di determinare differenze di prezzo significative) anche al tipo di essenza arborea prevalente. I terreni che fungono da area di sedime e pertinenza degli edifici sono invece da considerarsi meritevoli di valutazione a latere aggiuntiva solo se ulteriormente edificabili, ovvero se di grande estensione. -----

### 8.2. Fonti di informazione

F.I.A.I.P. - FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI -  
 COLLEGIO PROVINCIALE DI COMO  
 F.I.M.A.A.-A.C.A.A.M. - FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI  
 D'AFFARI (COLLEGIO DI COMO E PROVINCIA) - ASSOCIAZIONE COMASCA  
 AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE  
 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA DIREZIONE  
 CENTRALE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO  
 AGENZIE IMMOBILIARI

**8.3. Valutazioni delle superfici**

porzione di immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto (2/3 p.p.)
capannone al P.T. sito verso viale Lombardia	870	€ 609.000,00	
capannone al P.T. sito in zona centrale (intermedia)	1000	€ 650.000,00	
capannone al P.T. sito da parte opposta a viale Lombardia ed a ridosso della via privata	580	€ 348.000,00	
uffici al P.T. siti lungo via Montello	124	€ 124.000,00	
centrale termica e ripostigli (a ridosso di viale Lombardia)	126	€ 56.700,00	
reparti di lavorazione al primo piano, siti sopra il capannone al p.t. di cui alla prima voce di tabella)	870	€ 609.000,00	
uffici al primo piano verso via Montello	120	€ 120.000,00	
<b>TOTALE</b>	<b>3690</b>	<b>€ 2.516.700,00</b>	<b>€ 1.677.800,00</b>

**Nota:** i valori sopra indicati tengono già conto implicitamente anche dell'esistenza del terreno che costituisce area di sedime e pertinenza, che quindi non verrà valutato a parte in aggiunta.

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 251.670,00**

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 335.560,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

**€ 2500,00**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 1.088.070,00**

**Nota :** si potrebbe anche valutare il complesso in altro modo, ovvero considerando la possibilità di demolire tutto ciò che è stato edificato e di ricostruire ex novo secondo gli indici di cui all'allegato C.D.U.. Si tenga tuttavia presente che tale valutazione non permetterebbe comunque di mettere all'asta gli immobili di cui trattasi ad un prezzo superiore, nemmeno se per assurdo fosse possibile acquisire all'edificazione anche la volumetria di competenza della porzione di area soggetta a vincolo cimiteriale (impegnandosi ad edificarla sulla rimanente porzione di area), in quanto anche in questa ipotesi (che sarebbe in ogni caso da discutere ed approfondire con l'Amministrazione Comunale poiché altrimenti si può contare solo sulla volumetria di competenza della sola porzione di area non soggetta a vincolo cimiteriale, cioè su una volumetria di circa 4800 mc salvo misurazioni più precise dell'area) si verterebbe in ogni caso, tenuto conto anche del costo della demolizione dell'esistente, a valori molto vicini a quelli sopra indicati ma non superiori.

**Si precisa che la superficie dei mappali C.T. 14, 15 e 1882, indicata in mq 7720, è quella catastale originaria all'acquisto, al lordo delle riduzioni operate per allargamenti stradali.**

TRIBUNALE DI COMO

OGGETTO:fallimento n. 42/06 R.G.

Giudice Delegato : dott. Giovanni Battista Nardecchia. -----

Curatore : dott. prof. Giuseppe Fasana. -----

C.T.U.: dott. ing. Giuseppe Augadro con studio in Como via Sabotino 2

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Si deposita la presente perizia integrativa poiché, per un refuso, nella perizia depositata in data 20 settembre 2006, a pag. 3 (lotto 1), si è erroneamente ommesso di indicare l'iscrizione d'ipoteca (pur esistente ed attiva) derivante da atto notarile pubblico del 30.11.93, n. rep. 100879, del dott. Alberto Roncoroni (avente studio in Milano Corso Magenta 2); trattasi di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a favore di **MEDIOCREDITO LOMBARDO S.P.A. CON SEDE IN MILANO, c.f.: 01687630150**, trascritta a Como in data 16/12/1993 ai nn. 21404/3963, sugli immobili (unità negoziali 2 e 3 della nota d'iscrizione): NCEU: scheda 20/1 del 1986 (opificio); CT: mapp. 14, 15 e 1882, oltre che su altri non oggetto di valutazione. L'importo dell'ipoteca è di Lit. 1.600.000.000, di cui Lit. 800.000.000 per capitale e Lit. 800.000.000 per interessi e spese. Ci si scusa per l'involontaria omissione. -----

Como, 09.03.2007

IN FEDE, IL C.T.U.



DOTT. ING.  
**GIUSEPPE AUGADRO**  
N° ISCRIZ. ALBO CGS COMO  
Via Sabotino, 2 - 22100 COMO  
Tel. 031 / 50.61.68