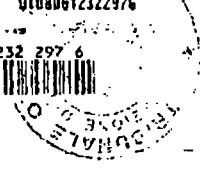




MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze **€14,62**  
 QUATTROKICLI/67

00018957 n° 058078 VDU08001  
 00069571 03/11/2008 10:01:21  
 0001-00009 JCC372DC6281CCE4  
 IDENTIFICATIVO : 01000612322976

0 1 08 061232 297 6



**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

Io sottoscritto **Giorgio Masocco**, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Como per l'anno in corso al n° 1827, con studio professionale in via Montesolaro n.2, a Cantù (CO), su incarico conferitogli dal curatore Rag. Francesco Corrado, in merito al **Fallimento n. 35/2008 "SER. TEC. S.r.l."** codice fiscale 02889990137 con sede in **Mariano Comense viale Lombardia n. 58**, esprime la seguente perizia immobiliare, a fronte dei beni oggetto del fallimento, meglio identificati nella perizia immobiliare, di cui al Comune Censuario di Canegrate alla via Ravenna n. 4 fg. 10 mapp. 405 sub. 701.

I beni in oggetto e meglio descritti nella relazione peritale, capannone industriale con servizi, parcheggi ed accessori, hanno le seguenti superfici ed i conseguenti valori : (superfici rapportate ad una misura equivalente per un valore unitario unico) :

Mq.e.            327,00      €.    800,00      =      €.    261.600,00

(duecentosessantunomilaseicento/00).

Cantù, 3 novembre 2008

Il Tecnico Estimatore

(Giorgio Masocco)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**

**SEZIONE DISTACCATA DI CANTU'**

Il giorno 3 novembre 2008, avanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Ordinario di Como, sezione distaccata di Cantù, è comparso il Geometra Giorgio Masocco, n. Cantù il 13 febbraio 1958, con studio in via Montesolaro n. 2, identificato con carta

MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze **€14,62**  
 QUATTROKICLI/52

00018957 n° 058078 VDU08001  
 00069570 03/11/2008 10:01:15  
 0001-00009 JCC372DC6281CCE4  
 IDENTIFICATIVO : 01000612322987

0 1 08 061232 298 7

d'identità n. AJ 4527790, rilasciata dal Comune di Cantù il 27/09/2003, rinnovata il 26/09/2008, che ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraesposta perizia estimativa di immobile industriale situato in Canegrate alla via Ravenna, censito al fg. 10 di detto comune al mapp. 405 sub. 701, intestato alla ditta esecutata

Ammonito ai sensi di Legge, il comparente presta il giuramento di rito con la formula:

'Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni peritali affidatemi, al solo scopo di far conoscere al Giudice la Verità'

Letto, confermato e sottoscritto

Il Cancelliere

Il Tecnico Estimatore

Il CANCELLIERE  
*Anna Priano*



*[Handwritten signature]*

**TRIBUNALE DI COMO (Sezione Fallimentare)**  
**Sentenza Fallimento N. 0035/2008 della Società "SER. TEC. S.R.L." con sede in**  
**Mariano Comense, viale Lombardia n. 58**  
Giudice : Dott. Vito Febbraro  
Consulente Tecnico Estimatore : Geom. Giorgio Masocco

**BENE IMMOBILIARE IN CANEGRATE – MILANO –**

**1. IDENTIFICAZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA :**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato artigianale, ubicato in Canegrate (MI) alla via Ravenna n. 4 insistente sul mappale 405 sub. 701 del fg. 10.

Il bene immobiliare, con ingresso indipendente, insiste su una parte dell'area di cui al mapp. 405 di mq. 568,00, ed è composto da un ampio cortile con accesso diretto dalla via Ravenna, con cui confina, pari a mq. 193,00, ha un corpo principale adibito ad attività, attualmente sfritto, di mq. 219,00, un corpo a servizi ed accessori di mq. 56,00 e una tettoia, condonata ed approvata, che sviluppa una superficie, comprensiva di gronde essendo le medesime computate, di mq. 100,00.

L'attuale identificazione catastale, che corrisponde alla proprietà, risulta la seguente :

SER.TEC. S.R.L. con sede in Mariano Comense, c.f. 02889990137, Proprietà 1/1.

Identificazione catastale : CANEGRATE – fg. 10 MAPP. 405 SUB. 701 – Cat. C/3 Cl. 3 – Cons. mq. 398 – Rendita Catastale € 801,64.

Coerenze: a nord-est altra unità al mapp. 405; a sud-est mapp. 901; a sud-ovest la Via Ravenna da cui si accede; a nord-ovest mapp. 775.

Accesso e scarico : a confine di sud-ovest dalla via Ravenna.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA :**

Capannone industriale con struttura a gabbia, con corpo principale avente altezza utile di ml. 6,00, corpo uffici avente altezza massima di ml. 3,80 e tettoia con altezza alla catena di ml. 3,30;

l'immobile si trova a circa 800 ml dal centro del Comune di Canegrate, provvisto di tutti i servizi primari e secondari, quali linee bus urbane ed extra, ferrovia, farmacie, negozi, scuole e servizi. Le zone limitrofe al fabbricato sono servite da strada principale dalla quale si dipartono vie laterali perpendicolari, tra cui la via Ravenna, le quali sono a destinazione promiscua, con parti di residenziale, parti di industriale, come la via Ravenna, ed alcune con coltivazioni agricole.

**3. STATO DI POSSESSO :**

Al sopralluogo effettuato in data 27 agosto 2008, l'immobile risultava libero da persone, mentre vi risultavano rimessati alcuni mezzi di lavoro, come auto e furgoncini, i quali a dichiarazione della ditta esecutata, erano i mezzi della stessa società.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Alla data dei certificati allegati, risultano le seguenti iscrizioni e pignoramenti :

##### a. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico : **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

###### - Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 20.11.2007 ai nn. 174028/45880 a favore di "INTESA SAN PAOLO s.p.a." con sede in Torino (*domicilio ipotecario eletto: Torino, piazza San Carlo n. 156*), ed a carico di "SER.TEC. s.r.l." con sede in Mariano Comense (CO) a garanzia della complessiva somma di € 508.000,00 (*bene: Comune di Canegrate, Catasto Fabbricati, fg. 10, mappale 405 sub. 701*);
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il 18.07.2008 ai nn. 95244/23884 a favore di "INTESA SAN PAOLO s.p.a." con sede in Torino (*domicilio ipotecario eletto: c/o prof. Marco Sica, via Ferrari n. 1/B - Como*), ed a carico di "SER.TEC. s.r.l." con sede in Mariano Comense (CO) a garanzia della complessiva somma di € 278.722,94 (*bene: Comune di Canegrate, Catasto Fabbricati, fg. 10, mappale 405 sub. 701*);

###### - Pignoramenti : **Nessuno**

###### - Altre oneri:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Milano 2 il 15.09.2008 ai nn. 128396/78797 a favore di Massa dei Creditori del fallimento "SER.TEC. s.r.l." con sede in Mariano Comense (CO) ed a carico di "SER.TEC. s.r.l." con sede in Mariano Comense (CO) (*bene: Comune di Canegrate, Catasto Fabbricati, fg. 10, mappale 405 sub. 701*);

##### c. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale :**

- Conformità urbanistico edilizia : **difformità edilizia dovuta a modifiche per opere interne non dichiarate** (*vedasi punto 5*).
- Conformità catastale : **difformità dovuta a diversa distribuzione interna dell'immobile** (*vedasi punto 5*).

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

Dal sopralluogo effettuato in data 27 agosto 2008, risultano delle opere edilizie interne che non ostacolano il trasferimento, essendo meramente dei muri in cartongesso rimovibili di divisione interna e una diversa distribuzione interna nel locale servizi ed accessori dove è stato creato un vano per la realizzazione di servizio igienico per disabili, che se regolarizzati sarebbero soggetti ad un versamento alle casse comunali di € 516,00, quale sanzione per le opere realizzate senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Allo stato, risultano messe in opera anche tutte le azioni di adeguamento alla Legge 46/90 degli impianti, senza le necessarie certificazioni, ma che all'occhio del Tecnico Estimatore, risultavano di buona fattura, ed erano : impianti elettrici finiti al 90%, impianti idrico-termo-sanitario al 95%, con radiatori e caldaia a gas predisposti per la prima accensione, impianto di telecamere a circuito chiuso completo di telecamere esterne e centralina di impianto registrazione dati.

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

- **Attuale proprietario**

SER.TEC. S.R.L. con sede in Mariano Comense (CO) - cf 02889990137 - per acquisto fattone con Atto Dott. Franco Rossi di Parabiago (MI) del 15.11.2007 - Rep. nn. 60916/8159 - Registrato a Legnano il 19.11.2007 n. 5573 (trascritto a Milano 2 il 20.11.2007 ai nn. 174027/91659).

**Precedenti proprietari**

XXXXXXXXXX Pero il 03.06.1949 per acquisto con Atto Dott. Francesco Novara di Legnano del 14.09.1978 - Rep. n. 22356 - Registrato a Legnano il 27.09.1978 n. 2287, trascritto a Milano 2 il 06.10.1978 ai nn. 44409/37740 (*la vendita*) ed ai nn. 44433/37763 (*l'esclusione dell'acquisto del bene dal regime di comunione legale*).

#### **7. PRATICHE E CONDONI EDILIZI :**

- P.E. 2667 rilasciata il 16.04.1971 (*costruzione principale*);
- Certificato di Agibilità P.E. 2667 rilasciato il 06.04.1977;
- P.E. 3822 (prot. 6970) approvata in data 01.12.1978  
(*trasformazione d'uso in laboratorio*)
- Certificato di Agibilità P.E. 3882 rilasciato il 02.07.1979;
- Condono Edilizio n. 29/1995 (prot. 9489) del 18.06.1998 (*tettoia esterna in ferro*);
- Certificato di Agibilità n° 29 a Sanatoria per Condono Edilizio rilasciato il 18.06.1998;

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Piena proprietà dell'immobile sito in Canegrate, via Ravenna n. 4, fg. 10 mapp. 405 sub. 701  
Composto da tre corpi di fabbrica e un cortile di accesso, carico e scarico;

Individuazione	Sup. Lorda	coeff.	Sup. mq.e.
Capannone principale	219,00	1,00	219,00
Zona servizi	56,00	1,00	56,00
Tettoia in ferro	100,00	0,33	33,00
Cortile carico/scarico/sosta	193,00	0,10	19,00
			<b><u>327,00</u></b>

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE :

Struttura e copertura	struttura a gabbia in cls vibro-compresso, con pilastri travi in cls, copponi piani del solaio in cls, e soprastanti 'mezzelune' di fibrocemento
Pareti esterne	in bolognini tipo "Vibrapac" con colorazione rossa
Infissi esterni	cancello carraio, portone e porta d'ingresso in ferro e vetro
Pavimenti e rivestimenti interni	il capannone è privo di rivestimenti, mentre la parte accessorie sono piastrelate sia sulle pareti che sui pavimenti con ceramica. Il capannone con pavimentazione industriale, ne ha un 40% circa per tutta la lunghezza, piastrellata in ceramica di nuova posa
Struttura e copertura tettoia	Struttura a pilastri e travetti in ferro, con copertura a mezzaluna in plexiglas
Cancello di ingresso	cancello in ferro scorrevole, comandato a motore, ma privo di manutenzione e non funzionante automaticamente

Recinzione	in lastre di cemento h. 200, mentre per la parte ingresso cm.90 di lastre, e il resto con struttura prefabbricata in cemento tipo cancellata
Pavimentazioni cortile	stretto marciapiede contro il capannone, di cm. 80, e area cortilizia in ghiaietto
Impianto di riscaldamento	con caldaia a gas e radiatori in alluminio, nuovo, privo di prima accensione e dei certificati relativi;
Impianto idrico-sanitario	finito, ma privo del relativo certificato
Impianto elettrico	finito al 90% con cavi conformi alle presenti normative, ma privo della relativa certificazione
Impianto dati	esiste una centralina di raccolta dati computerizzati
Impianto telecamere	esiste un impianto telecamere a circuito chiuso di nuova realizzazione

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criterio di stima :

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

Da quanto sopra esposto, il sottoscritto Geometra Giorgio Masocco, iscritto per l'anno in corso all'Albo di Como al n. 1827, in qualità di Consulente Tecnico estimatore nell'esecuzione n. 35/2008, esprime il seguente valore unitario :

€ = 800.000/ mq =

si avrà così un valore totale immobiliare di :

mq. 327,00 x € . 800,00 = € . 261.600,00=duecentosessantunomilaseicento/00=

La stima effettuata, ha tenuto conto sia dello stato attuale del capannone, in totale abbandono, ma anche delle opere effettuate dall'acquisto, quali rinnovamento impianti ed interventi di rifacimento degli stessi, nonché dell'appetibilità di qualche frontista, essendo la zona satura dal punto di vista urbanistico.

Cantù, 03 novembre 2008

Il Consulente Tecnico Estimatore  
Geom. Giorgio Masocco

