
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Fallimento

N. Gen. Rep. **000024/09**

Giudice Delegato Dr. Vito Febbraro
Curatore Dottoressa Federica Ronchetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Raffaella Nespoli
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1837
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. NSPRFL73R58C933L- P.Iva 02596200135

con studio in Erba (Como) Via Turati, 3
telefono: 0313355056
cellulare: 3487431219
fax: 0316470364
email: architetonnespoli@mplanet.it

Beni in Lurate Caccivio (Como) Via Leopardi, 33
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Lurate Caccivio (Como) Via Leopardi, 33.

Composto da capannone industriale di forma pressochè regolare, all'interno costituito da più locali a destinazione magazzini,spogliatoi/servizi, infermeria, uffici, ripostigli, centrali termiche, cabina elettrica, appartamento custode e terreno circostante.

Si precisa che nella attribuzione di valore dell'immobile è compresa l'area circostante libera al fabbricato. Posto al piano terra, primo e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **5765**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Gimatex Srl C.F. 01773060155 foglio 7 mappale 7106 subalterno 701, categoria D/1, posto al piano S1/T, - rendita: €uro 53.390,00.

Coerenze: Da nord in senso orario tutt'intorno con area di cui al mappale 7106.

- A.1. Terreno annesso:** terreni: intestata a Soc. Acc. Semplice Gimatex di Gino e Marco Balestreri foglio 9 mappale 7106 qualità Ente Urbano, superficie catastale 9056.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 554, altro comune, mapp. 7110, mapp. 7109, mapp. 7107 e mapp. 7108.

- A.2. appartamento custode:** fabbricati: intestata a Gi.Ma.Tex Srl con sede in Milano foglio 7 mappale 7106 subalterno 702, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 145, composto da vani 7,5 vani, posto al piano T/1, - rendita: €uro 639,12.

Coerenze: Al piano terra da Nord in senso orario con subalterno 701 ad area mappale 7106. Al piano primo da Nord in senso orario tutt'intorno con area di cui al mappale 7106.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area urbana sito in Lurate Caccivio (Como) Via Leopardi, 33.

Superficie complessiva di circa mq **219**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Gimatex Srl C.F. 01773060155 foglio 7 mappale 7108 categoria Area Urbana, superficie catastale 219 mq.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mappale 554, mapp. 7106, mapp. mapp. 7107, mapp. 7109, mapp. 683.

Note: si specifica che lo stesso sia accatastato anche al Catasto Terreni come segue: Foglio 9, mappale 7108, Qualità Ente Urbano, Sup. 219 mq.

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area urbana sito in Lurate Caccivio (Como) Via Leopardi, 33.

Superficie complessiva di circa mq **945**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Gimatex Srl C.F. 01773060155 foglio 7 mappale 7110 categoria Area Urbana, superficie catastale 945 mq.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 7106, mapp. altro comune, 7109, e 7107.

Note: si precisa che lo stesso sia accatastato anche al catasto Terreni come segue: Foglio 9, mappale 7110, Qualità Ente Urbano, Sup. 945 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: centro commerciale (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: industriali
Collegamenti pubblici (km): autobus (1), autostrada (6), ferrovia (6).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

Servitù: Elettrodotto derivante da costituzione servitù di elettrodotto a favore di Enel/Roma contro Gimatex Srl/Milano a firma di Notaio Alberto Nessi in data 03/11/1981 ai nn. 30375/2158 trascritto a Como in data 27/11/1981 ai nn. 15650/12515

Riferito limitatamente a: relativamente al mappale 3170

Servitù: Passaggio derivante da costituzione di passo pedonale e carraio a favore di Etro Spa/Milano contro Gimatex Srl a firma di Notaio Enrico Girola in data 28/09/2000 ai nn. 2257/1400 trascritto a Como in data 19/10/2000 ai nn. 20134/13968

Riferito limitatamente a: servitù di passo pedonale e carraio a favore di porzione del mapp. 1667 di proprietà Etro Spa/Milano e residua porzione del mapp. 2204 di proprietà Ertto Spa/Milano, ed a carico di porzione di mapp. 1667 di proprietà Gimatex Srl/Milano.

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:

Privilegio Speciale Industriale a favore di Mediobanca Spa Milano ed a carico della società Etro Spa Milano per Lire 20.000.000.000 di cui Lire 10.000.000.000 derivanti da concessione a garanzia di finanziamento (durata tre anni, due mesi e tredici giorni) a firma di Notaio Francesco Testa in data 19/10/1990 ai nn. 65349 trascritto a Como in data 20/10/1990 ai nn. 18593/3062

Formalità presentata in rettifica d'ufficio del Privilegio Speciale Industriale a favore di Mediobanca Spa Milano ed a carico della società Etro Spa Milano per errata acquisizione dell'elenco macchinari, Trascritto il 20.10.1990 ai nn. 18593/3062. con atto trascritto a Como in data 23/10/1990 ai nn. 18845/3095

atto di permuta a firma di Notaio Enrico Girola in data 12/10/2000 ai nn. 4180 trascritto a Como in data 19/10/2000 ai nn. 20133/13967 - la società Etro Spa/Milano cede in permuta alla Gimatex Srl/Milano porzione colorata in azzurro nella planimetria allegata, dell'area al mappale 2204 di mq 7560 (derivante dalla fusione dei mappali 2204 di mq 3920 e mappale 2205 di mq 3640.

la società Gimatex Srl/Milano cede in permuta alla società Etro Spa/Milano porzione colorata in verde nella planimetria allegata, dell'area al mapp. 1667 di mq 9910 (derivante dalla fusione dei mapp. 1667, mapp.1752, mapp. 1132, mapp. 1159, mapp. 3656 e mapp. 3170).

Dalla consultazione del titolo, gli immobili permutati risultano avere un valore complessivo di Lire 50.000.000 e gravati da privilegio speciale industriale iscritto il 20.10.1990 ai nn. 18593/3062 seguito da rettifica d'ufficio del 23.10.1990 ai nn. 18845/3095.

atto di identificazione catastale a firma di Notaio Enrico Girola in data 03/05/2001 ai nn. 3205/1970 trascritto a Como in data 30/05/2001 ai nn. 11875/8666 - la porzione ceduta in permuta alla società Gimatex/Milano risulta identificata al C.T. con mapp. 7110 are 09.45, la porzione ceduta in permuta alla società Etro Spa/Milano risulta identificata al C.T. con mapp. 7107 are 06.25..

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **SANPAOLO IMI SPA/ TORINO, contro Gimatex Srl**, a firma di Notaio Christian Nessi di Mozzate in data 13/07/2006 ai nn. 22072/7163 iscritto a Como in data 18/07/2006 ai nn. 25999/5732

importo ipoteca: €uro 1.700.000,00

importo capitale: €uro 850.000,00

grava sui seguenti beni: Catasto Terreni, foglio 9, mappale 7106, qualità ente urbano, are 9056; Catasto Fabbricati, foglio 7, mappale 7106, sub. 701 e sub. 702.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **INTESA SANPAOLO SPA/ TORINO, contro Gimatex Srl**, a firma di Notaio Christian Nessi di Mozzate in data 19/06/2008 ai nn. 28030/10681 iscritto a Como in data 24/06/2008 ai nn. 19789/4359

importo ipoteca: €uro 600.000,00

importo capitale: €uro 300.000,00

grava sui seguenti beni: Catasto Terreni foglio 9, mapp. 7106, qualità ente urbano, are 9056; Catasto Fabbricati foglio 7, mapp. 7106, sub. 701 e sub. 702..

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna**4.2.3. Altre trascrizioni:**

Sentenza di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Creditori del Fallimento della società Gimatex Srl contro Gimatex Srl a firma di Tribunale di Como in data 14/04/2009 ai nn. 24 trascritto a Como in data 05/05/2009 ai nn. 12297/7831

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Riferimento al Condono Edilizio n. 200/1985 (vedere descrizione nel capitolo Pratiche Edilizie) regolarizzabili mediante Pagamento interessi per ritardato pagamento Condono Edilizio interessi maturati sino a 01.08.2009 circa: €600,00

spese tecnico per pratica: €500,00

Oneri totali: €1.100,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Riferimento al Condono Edilizio n. 97/1994 (vedere descrizione nel capitolo Pratiche Edilizie)

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria catastale di cui al subalterno 701 risulta coincidente con lo stato dei luoghi, ma non conforme ai provvedimenti edilizi approvati. regolarizzabili mediante

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:**

Gimatex Srl/Milano proprietario dal 18/12/1979 ad oggi in forza di atto di trasformazione società a firma di Notaio Franco Zito in data 18/12/1979 ai nn. 2638/631 trascritto a Como in data 17/01/1980 ai nn. 936/822

Etro Spa/Milano C.f. 00600870133 proprietario dal 18/07/1990 ad oggi in forza di atto di trasformazione società a firma di Notaio Francesco Guasti in data 18/07/1990 ai nn. 19474 e rep. 19797 trascritto a Como in data 28/09/1990 ai nn. 17268/11504 e 17267/11504 fusione per incorporazione della società Etro/Spa Milano C.f. 80083290157 nella società So.Las. Spa/Milano C.f. 00600870133 e trasformazione della società So.Las. Spa/Milano C.f. 00600870133 in Etro Spa/Milano C.f. 00600870133

6.2 Precedenti proprietari:

Gimatex Sas di Marco Balestreri & C./Monza proprietario da data antecedente il ventennio al 07/03/1974 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Tarchini in data 07/05/1973 ai nn. 266200/8189 trascritto a Como in data 05/06/1973 ai nn. 8490/7245 dalla consultazione del titolo di provenienza, la vendita risulta essere stata effettuata per Lire 14.250.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Riferito limitatamente a: trattasi di terreni distinti al C.T. con mapp. 1667 are 40.00, mapp. 1752 are 01.80, mapp. 1132 are 33.10, mapp. 1159 are 03.30, mapp. 3656 are 01.20 (ex mapp. 2253/c), mapp. 3170 are 19.70 (ex mapp. 554/c)

Gimatex Sas di Marco Balestreri & C./Milano proprietario dal 07/03/1974 al 26/02/1975 in forza di atto di trasferimento sede società a firma di Notaio Angelo Mascia in data 07/03/1974 ai nn. 32184/4267 trascritto a Como in data 21/05/1976 ai nn. 5708/4816

Gimatex Sas di Gino e Marco Balestreri & C./Milano proprietario dal 26/02/1975 al 18/12/1979 in forza di atto di trasformazione di società a firma di Notaio Giuseppe Fossati in data 26/02/1975 ai nn. 29557/4869 trascritto a Como in data 26/03/1975 ai nn. 2704/2432

Etro Sas di Gerolamo Etro/Milano proprietario da data antecedente il ventennio al 28/07/1977 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Achille Cornelio in data 21/03/1974 ai nn. 6341/1664 trascritto a Como in data 19/04/1974 ai nn. 5140/4258 dalla consultazione della nota di provenienza, la vendita risulta essere stata effettuata per Lire 10.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Riferito limitatamente a: trattasi di terreno distinto al C.T. con mapp. 2204 are 39.20

Etro Spa/Milano proprietario dal 28/07/1977 al 14/06/1979 in forza di atto di trasformazione società a firma di Notaio Michele Zanuso in data 28/07/1977 ai nn. 189914/18274 trascritto a Como in data 30/08/1977 ai nn. 9941/7700

Etro Spa/Milano proprietario dal 14/06/1979 al 30/06/1987 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Nessi in data 14/06/1979 ai nn. 16710/965 trascritto a Como in data 11/07/1979 ai nn. 8521/7065 dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per Lire 20.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Riferito limitatamente a: trattasi di terreno distinto al C.T. con mapp. 2205 are 36.40

Etro Spa/Milano proprietario dal 30/06/1987 al 25/11/1987 in forza di atto fusione per incorporazione società a firma di Notaio Francesco Guasti in data 30/06/1987 ai nn. 12980/3553 trascritto a Como in data 04/01/1988 ai nn. 81/51 e 82/52 in primo luogo: fusione per incorporazione della società Etro Spa/Milano C.f. 80083290157 nella società Antica Cascina Comune Spa/Milano C.f. 80083290157.

in secondo luogo:

trasformazione della società Antica cascina Comune Spa/Milano in Etro Spa/Milano

Etro Spa/Milano proprietario dal 25/11/1987 al 18/07/1990 in forza di atto di fusione ed incorporazione società a firma di Notaio Francesco Guasti in data 25/11/1987 ai nn. 13549/3710 trascritto a Como in data 04/01/1988 ai nn. 80/50 fusione per incorporazione della società Etro Spa/Milano nella società Antica Cascina Comune Spa/Milano C.f. 80083290157 e trasformazione di quest'ultima in Etro Spa/Milano

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2486/1973 per lavori di costruzione di capannone industriale per stamperia con annessi uffici ed abitazione per il custode intestata a Stamperia Gi.Ma.Text. di Balestreri Marco. Licenza Edilizia rilasciata in data 23/05/1973 l'agibilità è stata rilasciata in data 19/07/1978 si precisa che le tavole timbrate dal comune e contenute nella pratica edilizia e presenti in allegati non coincidono con lo stato attuale.

P.E. n. 4134/1478 del 1988 per lavori di ampliamento cabina enel esistente intestata a Gi.Ma.Text. Srl. Concessione Edilizia rilasciata in data 23/04/1988

P.E. n. 4482/2073 del 1991 per lavori di realizzazione vasche di omogeneizzazione intestata a Gi.Ma.Text. Srl. Concessione Edilizia rilasciata in data 18/12/1991

P.E. n. 200/85 intestata a Gi.Ma.Text. Srl. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 25/03/1986- n. prot. 1889 la pratica non è ancora stata rilasciata si precisa che l'istruttoria di questo condono è stata chiusa, favorevole al provvedimento in sanatoria, ma il condono non è mai stato rilasciato per il non rispetto delle scadenze dei pagamenti da parte della ditta Gi.Ma.Text. (denominata parte richiedente).

Previo colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, e verificato il saldo dovuto effettuato dalla richiedente in data successiva al termine di versamento previsto (copia in allegati); verificata altresì la tavola grafica che riporta le superfici oggetto di condono (peraltro corrispondenti alla situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo), il rilascio formale del condono a parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lurate Caccivio è possibile previo calcolo degli interessi dovuti per il ritardato pagamento.

P.E. n. 97/94 intestata a Gi.Ma.Text. Srl. Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 28/02/1995- n. prot. 2147 la pratica non è ancora stata rilasciata si precisa che questo condono non è mai stato rilasciato.

Facendo fede ai provvedimenti emanati dal Comune di Lurate Caccivio, in particolare con riferimento al comunicato di cui al protocollo n. 6599/98 del 22.06.1998 (in allegati), rispondente all'ultimo documento disponibile in ordine di data, si evince che a completamento della pratica, e quindi al fine del rilascio della stessa, risulta necessario il versamento a conguaglio per oblazione di Lire 3.058.000, unitamente a:

1. denuncia di avvenuto accatastamento presso l'U.T.E. di Como.
2. n.5 copie complete di tutti gli elaborati grafici al fine di sottoporre la pratica ai competenti enti per la definizione del vincolo di cui alla Legge n. 431/85.
3. planimetria generale con indicazione delle distanze dell'immobile oggetto di condono dell'alveo del torrente "Fossato" e torrente "Lura".
4. sovrapposizione della planimetria con la mappa catastale in scala 1:2000.
5. parere del Genio Civile di Como in merito alle opere realizzate entro la fascia di asservimento idraulico.
6. piante, sezioni, prospetti in scala idonea degli immobili oggetto di condono con riferimento a quanto dichiarato in fase di istanza;

Inoltre, si specifica nello stesso comunicato, che *"se i documenti richiesti non dovessero pervenire entro 90 giorni dalla ricezione della presente, la pratica di condono sarà archiviata e verranno attivate tutte le procedure attinenti l'abusivismo edilizio"*.

Il CTU avendo verificato, anche alla presenza del tecnico comunale responsabile, l'inesistenza ad oggi della documentazione richiesta, attesta che: il condono non è mai stato rilasciato, che la presentazione dei suddetti documenti integrativi non è mai stata prodotta in atti, che, visto L'Art. 2 Comma 37 Legge 662/96 a modifica dell'Art. 39 comma 4 Legge 724/94, ha disposto "che la mancata presentazione dei documenti previsti per legge come obbligatori, entro tre mesi dalla espresa richiesta di integrazione notificata dal comune, comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego del condono per carenza documentale", ovviamente fatta salva la corretta istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Si precisa inoltre che le normative di riferimento ad oggi sono variate rispetto all'anno 1998 (in particolare quelle relative alle fasce di rispetto asservimento idraulico), e che quindi analizzando l'ubicazione all'interno del lotto relativa ai manufatti oggetto di condono risulta molto poco probabile la possibilità anche di sanare tali opere.

Ciò premesso, a parere del perito sarebbe opportuna la demolizione delle opere oggetto del presente condono.

Pertanto nella valutazione il perito ha scorporato i mq. di queste opere oggetto di richiesta di condono, e nell'attribuzione di valore al mq. dell'intero manufatto ha già tenuto conto degli eventuali costi di abbattimento delle opere abusive e della relativa pratica da presentare, nonchè l'aggiornamento catastale.

Da rilevare inoltre la presenza di una richiesta di rimborso di oneri concessori versati in eccedenza da parte della Gi.Ma.Text. Srl, recante data del 22.06.1998, contenuta nella pratica di Condono unitamente alla comunicazione di cui al protocollo n. 6599/1998 (presente in allegati).

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Lurate Caccivio (Como) Via Leopardi, 33.

Composto da capannone industriale di forma pressochè regolare, all'interno costituito da più locali a destinazione magazzini, spogliatoi/servizi, infermeria, uffici, ripostigli, centrali termiche, cabina elettrica, appartamento custode e terreno circostante.

Si precisa che nella attribuzione di valore dell'immobile è compresa l'area circostante libera al fabbricato. Posto al piano terra, primo e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **5765**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Gimatex Srl C.F. 01773060155 foglio 7 mappale 7106 subalterno 701, categoria D/1, posto al piano S1/T, - rendita: €uro 53.390,00.

Coerenze: Da nord in senso orario tutt'intorno con area di cui al mappale 7106.

L'edificio è stato costruito nel 1973.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uffici	Sup. reale lorda	320,00	1,00	320,00
cabina elettrica	Sup. reale lorda	49,00	1,00	49,00
magazzini, ripostigli, carico e scarico merci	Sup. reale lorda	485,00	1,00	485,00
area produttiva e servizi	Sup. reale lorda	4.312,00	1,00	4.312,00
	Sup. reale lorda	5.166,00		5.166,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e prefabbricati, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. e prefabbricati, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a shed, materiale: c.a. e prefabbricati, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno e ferro, protezione: tapparelle nell'area uffici, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, vetro e ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponamenti in muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: asfalto, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento e piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e legno, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antifurto:</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: estintori, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo nell'area uffici, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.

<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Telematico:</i>	tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.

Accessori:

A.1. Terreno annesso:	<p>terreni: intestata a Soc. Acc. Semplice Gimatex di Gino e Marco Balestreri foglio 9 mappale 7106 qualità Ente Urbano, superficie catastale 9056.</p> <p>Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 554, altro comune, mapp. 7110, mapp. 7109, mapp. 7107 e mapp. 7108.</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 9056</p> <p>Destinazione urbanistica: zona D2 con vincolo di rispetto stradale e vincolo di rispetto dei corsi d'acqua</p>
A.2. appartamento custode:	<p>fabbricati: intestata a Gi.Ma.Tex Srl con sede in Milano foglio 7 mappale 7106 subalterno 702, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 145, composto da vani 7,5 vani, posto al piano T/1, - rendita: €uro 639,12.</p> <p>Coerenze: Al piano terra da Nord in senso orario con subalterno 701 ad area mappale 7106. Al piano primo da Nord in senso orario tutt'intorno con area di cui al mappale 7106.</p> <p>è posto al piano primo, è composto da ingresso soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due disimpegni, ripostiglio, balcone e terrazzo.</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 220 mq</p> <p>Destinazione urbanistica: zona D2</p> <p><i>Strutture verticali:</i> materiale: c.a..</p> <p><i>Copertura:</i> tipologia: a falde.</p> <p><i>Scale:</i> tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Balconi:</i> materiale: c.a., condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Cancello:</i> tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Infissi esterni:</i> tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Infissi interni:</i> tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Pareti esterne:</i> materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Pavim. Esterna:</i> materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Pavim. Interna:</i> materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.</p> <p><i>Plafoni:</i> materiale: stabilitura, condizioni: buone.</p> <p><i>Portone di ingresso:</i> tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Scale:</i> posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Citofonico:</i> tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.</p>

<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.

Descrizione **terreno area urbana** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area urbana sito in Lurate Caccivio (Como) Via Leopardi, 33.

Superficie complessiva di circa mq **219**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Gimatex Srl C.F. 01773060155 foglio 7 mappale 7108 categoria Area Urbana, superficie catastale 219 mq.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mappale 554, mapp. 7106, mapp. mapp. 7107, mapp. 7109, mapp. 683.

Note: si specifica che lo stesso sia accatastato anche al Catasto Terreni come segue: Foglio 9, mappale 7108, Qualità Ente Urbano, Sup. 219 mq.

Il terreno ha una forma pressochè rettangolare, una orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Accessori:

Descrizione **terreno area urbana** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area urbana sito in Lurate Caccivio (Como) Via Leopardi, 33.

Superficie complessiva di circa mq **945**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Gimatex Srl C.F. 01773060155 foglio 7 mappale 7110 categoria Area Urbana, superficie catastale 945 mq.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 7106, mapp. altro comune, 7109, e 7107.

Note: si precisa che lo stesso sia accatastato anche al catasto Terreni come segue: Foglio 9, mappale 7110, Qualità Ente Urbano, Sup. 945 mq.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione del fabbricato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, qui sono state visionate e recuperate le piante dell'immobile che corrispondono alla situazione rilevata in seguito al sopralluogo avvenuto in data 10.06.2009.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, sono state effettuate ispezioni dalla società incaricata aggiornate alla data del 10.06.2009 e presenti in allegati.

Ufficio tecnico di Comune di Lurate Caccivio, sono state recuperate le pratiche edilizie in precedenza descritte ed è stato recuperato lo staralcio del P.R.G. strumento ad oggi ancora valido. Il Comune di Lurate Caccivio è dotato di PRUG adottato con delibera C.C. n. 204 del 28.06.1977 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 30025 dell'11.03.1980. Al PRG suddetto sono state apportate successive varianti, adottate con delibera C.C. n. 117 del 10.12.1984, C.C. n. 215 del 30.11.1989 e C.C. n. 69 del 20.12.1994, rispettivamente approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 2052 del 23.10.1985, n. 38153 del 25.06.1993, n. 6175 dell'11.12.1995. Con delibera di C.C. n. 63 del 19 luglio 1995 è stata adottata una variante al PRG finalizzata alla revisione delle aree standard ed alla nuova delimitazione del centro edificato, alla quale non si è dato seguito alla fase di esame delle osservazioni presentate nonchè all'approvazione della stessa. Si è proceduto inoltre all'approvazione di varianti urbanistiche con la procedura semplificata indicata all'art. 3 della L.R. n. 23 del 23.06.1997 in diversi ambiti del territorio comunale. E' attualmente in corso l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale generale mediante redazione del Piano di Governo del territorio, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di riferimento, in questo caso Lurate Caccivio, Agenzie Immobiliari della zona.

Ufficio del registro:

sopralluogo presso l'Ufficio del Registro avvenuto il 29.06.2009 per verificare la presenza di eventuali contratti d'affitto registrati a favore della Gi. Ma. Tex. Srl gravanti sugli immobili oggetto di perizia; l'ispezione ha dato esito negativo.

8.3. Valutazione corpi

A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Uffici	320,00	€1.200,00	€384.000,00
cabina elettrica	49,00	€350,00	€17.150,00
magazzini, ripostigli, carico e scarico merci	485,00	€500,00	€242.500,00
area produttiva e servizi	4.312,00	€650,00	€2.802.800,00
	5.166,00		€3.446.450,00

- Valore corpo:	€3.446.450,00
- Valore accessori:	€233.000,00
- Valore complessivo intero:	€3.679.450,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€3.679.450,00

D. Terreno area urbana	
- Valore corpo:	€3.446.450,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€3.446.450,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€3.446.450,00

E. Terreno area urbana	
- Valore corpo:	€3.446.450,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€3.446.450,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€3.446.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	capannone industriale con annesso terreno annesso, appartamento custode.			
A		5765	€3.679.450,00	€3.679.450,00
D	terreno area urbana	219	€0,00	€0,00
E	terreno area urbana	945	€0,00	€0,00
			€3.679.450,00	€3.679.450,00

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€551.917,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€1.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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:

€3.127.532,50

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:

€3.126.432,50

Relazione lotto 001 creata in data 10/08/2009
Codice documento: F038-09-000024-001

il perito
Arch. Raffaella Nespoli

Giudice Dr. Vito Febraro
Curatore/Custode: Dottoressa Federica Ronchetti
Perito: Arch. Raffaella Nespoli