

1 **TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**

2 **OGGETTO : Fallimento n. 82/2002 R.F. - "TESSITURA ORSENIGO**
3 **s.p.a." con sede in Milano via Leopardi 8 e c. f. : 00197760135.-----**
4 **Giudice Delegato : dott. Giovanni Battista Nardecchia. -----**
5 **Curatore fallimentare : dott. Franco Marazzi, con studio in Como via**
6 **Rovelli 8.-----**
7 **Perito estimatore : dott. ing. Giuseppe Auguadro, con studio in Como**
8 **via Sabotino 2.-----**

9 **PREMESSO**

- 10 • che al sottoscritto dott.ing.Giuseppe Auguadro, libero professionista
11 con studio professionale in Como via Sabotino 2 e domicilio fiscale
12 al medesimo indirizzo (n. cod. fisc.: GDRGPP45A24C933F ;n. part.
13 iva: 01986600136), fu richiesto dal Giudice dott. Vito Febbraro, a
14 seguito di apposita istanza depositata dal Curatore, di procedere alla
15 valutazione del complesso immobiliare di proprietà del fallimento
16 sito in comune di Figino Serenza (CO), -----
- 17 • che, dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto ha depositato la
18 perizia di stima richiestagli in data 09.02.2004, -----
- 19 • che in data 8 marzo 2007 il Curatore rag. Franco Marazzi chiedeva
20 all'attuale Giudice Delegato, dott. Giovanni Battista Nardecchia, di
21 conferire allo scrivente il seguente incarico : **esaminati gli atti e i**
22 **documenti della procedura, acquisita la necessaria documentazione**
23 **presso gli Uffici competenti, considerate le varianti intervenute sulla**
24 **destinazione urbanistica nonché il mercato immobiliare attuale**
25 **provveda il perito estimatore ad una dichiarazione di congruità valore**

1 per il compendio immobiliare della procedura suddividendo i valori
2 nei tre corpi di fabbrica come segue: 1. corpo di fabbrica principale;
3 2. immobile individuale con accesso anche da via Rimembranze; 3.
4 immobile "spogliatoio donne con soprastante fienile", -----

- 5 • che lo scrivente accettava l'incarico in data 22 marzo 2007
6 pronunciando il giuramento di rito davanti al Giudice Delegato, -----
- 7 • assunte le informazioni necessarie, -----

8 SI DICHIARA QUANTO SEGUE:

9 **PREMESSA**

10 **Come si era dichiarato nella perizia già depositata, i beni immobili di**
11 **proprietà della società "TESSITURA ORSENIGO S.P.A." consistono in**
12 **quota pari all'intero (salvo per i mappali C.T. nn. 749 e 831/1, che**
13 **dovranno essere frazionati, in quanto del primo il fallimento non detiene**
14 **più la proprietà dell'intera superficie indicata a Catasto e del secondo,**
15 **divenuto interamente passaggio e cortile comune con terzi, detiene ora**
16 **solo la quota di 1/2) di un complesso immobiliare per uso industriale**
17 **(attrezzato per la produzione di foderame in genere, sia di tipo comune**
18 **che di tipo pregiato), con relativo terreno di sedime e pertinenza, sono**
19 **situati in Comune amministrativo e censuario di Figino Serenza (CO),**
20 **fra il viale Rimembranze e le vie Cristoforo Colombo e Alcide De**
21 **Gasperi, hanno accessi carrai da via De Gasperi, da via Colombo e, sul**
22 **lato della proprietà che trova si da parte opposta a via Colombo, da**
23 **stradina privata in comune con terzi (ricavata sul mappale C.T. n. 749 -**
24 **si veda nella perizia già depositata) avente accesso da viale**
25 **Rimembranze, accesso pedonale dal civico n. 10 di via De Gasperi e si**

1 **articolano in quanto di seguito elencato : -----**

2 magazzini al piano interrato (la denominazione dei vari piani si intende
 3 riferita alla quota dell'ingresso pedonale sito in via De Gasperi 10) reparti
 4 produttivi, locali uso deposito ed uso ufficio, spogliatoi e servizi al piano
 5 seminterrato, uffici, laboratorio e servizi al piano terra, uffici,
 6 laboratorio/magazzino, servizio e vani tecnici al piano terra, magazzini e
 7 depositi, uffici direzionali, sale di riunione e d'esposizione al piano primo,
 8 con annessi due vecchi fabbricati di cui uno composto da magazzino al p.t. e
 9 fienile al primo piano e l'altro adibito a zona uffici, con accesso autonomo
 10 da via Rimembranze attraverso la stradina privata sopra già citata. Il tutto
 11 con annessa area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 8.835 circa
 12 (di cui mq 240 circa di cortile e passaggio in comune con terzi). Il complesso
 13 comprende altresì : reception, abitazione del custode, impianti generali di
 14 acqua, di energia elettrica (con cabina dotata di trasformatore), termico per
 15 usi tecnologici e per riscaldamento, di condizionamento per sale e uffici e di
 16 umidificazione per i reparti di lavoro, oltre agli impianti specifici di
 17 produzione e a due serbatoi interrati per deposito di olii minerali. L'attuale
 18 identificazione catastale del complesso è : -----

19 → al C.F. (ex N.C.E.U.), al fg. 7, mappali:-----

20 - **749 sub.1**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 87, viale Rimembranze 33, rendita €
 21 193,21, -----

22 - **749 sub.2**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 65, viale Rimembranze 33, rendita €
 23 144,35, -----

24 - **749 sub.3**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 52, viale Rimembranze 33, rendita €
 25 115,48, -----

1 - **749 sub.4**, P.1, cat.C/3, cl.2, mq 102, viale Rimembranze 33, rendita €
2 226,52, -----
3 più quanto denunciato all'U.T.E. di Como con **scheda presentata il 28**
4 **luglio 1980 - n. 42 di protocollo**, integrativa e sostitutiva della scheda 10
5 settembre 1973 n. di protocollo 44. -----
6 → L'area annessa è distinta in C.T. al foglio logico n. 9 (foglio cartaceo o di
7 mappa n.7) coi mappali nn : -----
8 - **101** – semin. arb. 3 – ha 00.23.30 – R.D. €7,22 – R.A. €6,62, -----
9 - **1559** – semin. arb. 3 – ha 00.36.70 – R.D. € 11,37 – R.A. € 10,42 (ex
10 1559/a, derivante da tipo frazionamento n. 18 approvato dall'U.T.E. di
11 Como in data 12.07.1983), -----
12 - **103** – prato 1 – ha 00.20.90 – R.D. €14,03 – R.A. €10,79, -----
13 **749** – ente urbano (**in atti con superficie di mq 390**, ma ancora indicato a
14 catasto con superficie di mq 630 in quanto al C.T. non è stato mai frazionato
15 per scorporarne sia la porzione venduta [area di sedime delle unità
16 immobiliari al C.F. (ex N.C.E.U.) nn. 1045 sub. 3-8-9-10-11 vendute con
17 l'atto sopra già citato in data 12 ottobre 1990 a rogito del notaio dr. Piercarlo
18 Colnaghi], sia la stradina privata d'accesso da viale Rimembranze ed il
19 cortiletto in Comune con terzi, i quali sono stati semplicemente indicati su
20 una planimetria al C.F. e null'altro - si veda nella perizia già depositata), ----
21 - **1045** – prato arb. 1 – ha 00.01.15 – R.D. €0,77 – R.A. €0,65, -----
22 - **831 sub. 1** - porz. rur. fp (originariamente di are 0.90, divenuto passaggio e
23 cortile in comune con terzi, del quale il fallimento detiene ora solo la piena
24 proprietà **per quota di 1/2** e del quale a catasto non è indicata la superficie - si
25 veda nella perizia già depositata). -----

1 **La proprietà comprende anche la quota di ½ (essendo la restante quota**
2 **di ½ stata venduta con l'atto sopra già citato in data 12 ottobre 1990 a**
3 **rogito del notaio dr. Piercarlo Colnaghi) del cortile in comune con terzi,**
4 **di superficie complessiva pari a mq 480, già censito con i mappali C.T. :**
5 **831/1 e 749.** -----

6 **COERENZE** in corpo, da nord in senso orario, secondo l'attuale mappa del
7 C.T. : via De Gasperi, via Colombo, viale Rimembranze, cortile comune
8 (detenuto in proprietà per quota di ½) costituito da porzione dei mappali C.T.
9 nn. 831/1 e 749 (che consente l'accesso anche ai mappali N.C.E.U. nn. 1045
10 sub. 3-8-9-10-11, precedentemente identificati con i mappali N.C.E.U. nn.
11 1045 sub 1-2-3-4-5-6-7), mappale C.T. n. 99, mappale C.T. nn. 2547 (ex
12 1559/b, derivante da tipo frazionamento n. 18 approvato dall'U.T.E. di
13 Como in data 12.07.1983), mappali C.T. nn. 1445 e 1850. -----

14 ➔ Nella perizia già depositata si era inoltre chiarito che vi sono
15 incongruenze nella situazione catastale per quel che riguarda il lato ovest
16 della proprietà (mappali C.T. nn. 749 e 831 sub.1), che sulla planimetria
17 allegata sotto la lettera "D" a detta perizia (foglio 6) figura ancora un
18 ripostiglio che in realtà non esiste più, in quanto al suo posto è stato ricavato
19 un passo carraio e che prima di procedere alla vendita (oltre a dover chiedere
20 la correzione o l'integrazione di un atto notarile : citato in perizia al §
21 "provenienza") è necessario regolarizzare quanto sopra presentando un
22 frazionamento al C.T. ed aggiornando alcune planimetrie del C.F. (si veda
23 nella perizia già depositata per il dettaglio), nonché la banca dati. Tra le altre
24 cose anche le U.I.U. nn. 1045 sub 1-2-3-4-5-6-7 (come già sopra spiegato
25 non più di proprietà del fallimento), appaiono a Catasto ancora intestate alla

1 Tessitura Orsenigo s.p.a. malgrado siano già state vendute fin dal lontano
2 1990. -----
3 Gli immobili di cui trattasi sono ubicati in Figino Serenza, in una zona
4 semicentrale, dirimpetto all'asilo comunale (che trovasi dal lato opposto di
5 via Colombo) ed hanno accesso pedonale e carraio dalle vie De Gasperi e
6 Colombo, oltre che dal cortile-passaggio comune (in comune con un edificio
7 non di proprietà del fallimento, comprendente i mappali N.C.E.U. nn. 1045
8 sub. 3-8-9-10-11) posto sul mappale C.T. n. 749 ed al quale si accede da
9 viale Rimembranze. -----
10 Prima delle modifiche urbanistiche recentemente introdotte dal Comune di
11 Figino Serenza la maggior parte dell'area di sedime e pertinenza del
12 complesso edificato di uso industriale sopra menzionato, ovvero i mappali
13 C.T. nn. 101, 1559, 103 più la porzione di proprietà (ma solo per la parte non
14 edificata) del mappale 749, era classificata dal P.R.U.G. zona D2 - per
15 attività produttive esistenti, appartenente cioè a quella parte del territorio
16 comunale prevalentemente occupata da impianti produttivi, con indice di
17 edificabilità è di 1,00 mq/mq. Il mappale C.T. n. 1045 (edificato) e la
18 porzione edificata di proprietà del mappale n. 749 erano invece classificati
19 zona A - centro storico e nuclei di interesse storico-ambientale; più
20 precisamente le porzioni edificate di questi due mappali separate dal passo
21 carraio esistente erano soggette a diverse modalità di intervento edilizio: gli
22 interventi ammessi erano la ristrutturazione edilizia (classificazione RE2)
23 con obbligatorietà di redigere il piano di recupero per la parte più lontana da
24 viale Rimembranze e la ristrutturazione edilizia (classificazione RE1) senza
25 obbligatorietà di redigere il piano di recupero per la parte più vicina a viale

1 Rimembranze. -----
2 → Come indicato nella perizia già depositata, la zona uffici verso sud-est,
3 con le scale adiacenti, presenta copertura con lastre di eternit. Le lastre in
4 eternit sono da considerarsi materiale contenente amianto, più precisamente
5 crisotilo, che, per la particolare conformazione delle sue fibre, è considerato
6 uno dei silicati meno pericolosi; tuttavia lo stato di conservazione del
7 materiale e più precisamente il numero di fibre (che può essere monitorato
8 con appositi strumenti) che esso rilascia nell'ambiente (che è da considerarsi
9 pericoloso se superiore ai limiti stabiliti dalle vigenti leggi. Si veda nella
10 perizia già depositata circa la necessità o meno di passivare (con intervento
11 di fissaggio) le coperture in eternit o di rimuoverle. -----

12 Ciò premesso si dichiara : -----

13 **DICHIARAZIONE DI CONGRUITA' VALORE PER IL**
14 **COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA PROCEDURA**

15 → **Corpo di fabbrica principale (immobili a destinazione produttiva) : --**
16 **Valore indicato nella perizia depositata in data 09.02.2004, a monte della**
17 **riduzione proposta in calce alla perizia : €4.381.000,00. -----**

18 → Si precisa che la presente dichiarazione di congruità si è resa necessaria
19 in quanto il Comune di Figino Serenza, con apposita variante di P.R.G., ha
20 recentemente disposto che l'intera area dismessa dalla ex-Tessitura Orsenigo
21 venga individuata quale area di ristrutturazione urbanistica (zona B4); tale
22 zonizzazione prevede che l'edificazione vi sia consentita previa formazione
23 di Piano Attuativo, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni di P.R.G..
24 Le funzioni attualmente ammesse sono quindi le seguenti: -----
25 - funzione principale : residenza e relativi accessori, -----

1 - funzioni secondarie : uffici, studi professionali, spettacolo e ricreazione,
2 sede di associazioni, servizi collettivi o sociali, esercizi commerciali di
3 vicinato. L'indice edificatorio di sfruttamento Is è pari a 0,50 mq/mq, di cui
4 almeno il 15% per la funzione terziaria direzionale e commerciale. Gli altri
5 parametri da utilizzare ai fini edificatori sono leggibili sull'allegato "A" alla
6 presente. Le tipologie edilizie ammesse sono: edifici a cortina, isolati,
7 abbinati, a schiera. In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli
8 interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio esistente con il
9 divieto di insediamento di nuove attività che risultino incompatibili con le
10 destinazioni d'uso ammesse nella specifica zona. Al piano attuativo
11 competono la realizzazione della alberatura stradale prevista dal P.R.G. in
12 filare lungo le vie Rimembranze e Colombo per il lato di competenza nonché
13 la localizzazione al suo interno di mq 2500 di aree da destinare a standards,
14 parcheggi e verde pubblico. E' prescritta la monetizzazione della quota
15 residua di aree a standards fino al raggiungimento dei parametri minimi di
16 26,50 mq/abitante (1 abitante = 150 mq) per la funzione residenziale e di 1
17 mq/mq per la funzione terziaria. Attraverso lo strumento di pianificazione
18 del P.I.I. (Programma Integrato di Intervento - L.R. 09/12.04.1999 e L.R.
19 03/23.02.2004) e con il raggiungimento degli standards qualitativi citati alla
20 pag. 37 dell'allegato "A" reperibile in calce alla presente, l'indice di
21 sfruttamento viene determinato in 0,83 mq/mq fermi restando tutti gli altri
22 parametri degli indici edificatori. Nell'ipotesi che sia redatto il P.I.I. si
23 avrebbero pertanto a disposizione (rapportati ad una altezza convenzionale
24 per piano di m 3,00) poco meno di 20.000 mc edificabili. Considerando un
25 prezzo di mercato di circa 190 euro/mc abbiamo un valore, per i terreni su

1 cui sorge il corpo di fabbrica principale, di circa €3.800.000,00, ai quali si
 2 devono sottrarre circa 700.000,00 euro (importo da intendersi come di
 3 massima, per i motivi indicati nel prosieguo), quale costo per la demolizione
 4 di tutto l'esistente [importo da considerarsi onnicomprensivo, comprendente
 5 cioè la demolizione di tutte le opere fuori terra, il trasporto del materiale di
 6 risulta alle pubbliche discariche, il pagamento dei diritti di discarica, il costo
 7 di eventuali bonifiche, la demolizione anche delle fondazioni (per quanto si
 8 possa ragionevolmente prevedere, dal momento che il costo di rimozione di
 9 ciò che si trova sottoterra è difficilmente stimabile ed anche difficile stimare
 10 a priori, in assenza del progetto di riassetto dell'intero comparto, quale parte
 11 delle esistenti fondazioni debba essere effettivamente demolita e quale no) e
 12 tutto quanto occorra, compreso scavi e rinterri, per ripristinare l'originario
 13 profilo del terreno ovunque sia necessario] in modo da rendere possibile la
 14 nuova edificazione. Residuano pertanto € 3.100.000,00 (euro
 15 tremilioniecentomila), che devono assumersi come nuovo valore e valore
 16 attuale dei cespiti succitati, corretto per tenere conto dell'andamento attuale
 17 del mercato immobiliare e delle variazioni intervenute dalla data del deposito
 18 della precedente perizia ad oggi, in particolare dell'intervenuta variazione
 19 urbanistica. -----

20 ➔ Immobile individuale accessibile anche da via Rimembranze (si veda
 21 nella perizia già depositata per una sua più precisa individuazione), di
 22 complessivi mq 280 disposti su due piani: -----

23 **Valore indicato nella perizia depositata in data 09.02.2004 : €**
 24 **280.000,00. Per tenere conto dell'andamento attuale del mercato**
 25 **immobiliare e delle variazioni intervenute dalla data del deposito della**

1 precedente perizia ad oggi si indica come valore attuale quello di €
2 340.000,00 (euro trecentoquarantamila). -----

3 → Immobile "spogliatoio donne con soprastante fienile": -----

4 Valore indicato nella perizia depositata in data 09.02.2004 : €55.000,00.

5 Per tenere conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare e delle
6 variazioni intervenute dalla data del deposito della precedente perizia
7 ad oggi si indica come valore attuale quello di € 68.000,00 (euro
8 sessantottomila). -----

9 → Valore totale attuale di tutti gli immobili stimati : € 3.508.000,00,
10 approssimabili ad €3.500.000,00 (euro tremilionicinquecentomila). -----

11 Si lascia al Curatore, sentito il Giudice, di decidere se sia o no più utile
12 proporre la vendita della proprietà ad un prezzo scontato per eventualmente
13 favorirne l'aggiudicazione in prima battuta. -----

14 **Allegati:** -----

15 - **allegato "A"**, costituito da n. 5 fogli in formato A4; più precisamente da
16 stralci dalla cartografia e dalle norme tecniche attuative del P.R.G. del
17 Comune di Figino Serenza.

18 COMO, 26 aprile 2007

19 IN FEDE

20 IL C.T.U.

21

22 (n.C.F.: GDRGPP45A24C933F : n. part. IVA : 01986600136)