

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

OGGETTO : Fallimento n. 82/2002 R.F. - "TESSITURA ORSENIGO s.p.a." con sede in Milano via Leopardi 8 e c. f. : 00197760135.-----

Giudice Delegato : dott. Vito Febbraro. -----

Curatore fallimentare : dott. Franco Marazzi, con studio in Como via Rovelli 8.-----

Perito estimatore : dott. ing. Giuseppe Augadro, con studio in Como via Sabotino 2.-----

PREMESSO

- che al sottoscritto dott.ing.Giuseppe Augadro,libero professionista con studio professionale in Como via Sabotino 2 e domicilio fiscale al medesimo indirizzo (n. cod. fisc.: GDRGPP45A24C933F ;n. part. iva: 01986600136),fu richiesto dal Giudice Delegato, a seguito di istanza depositata dal Curatore in data 17.12.2002, di procedere alla valutazione del complesso immobiliare di proprietà del fallimento sito in comune di Figino Serenza (CO) e citato nella presente perizia di stima, ed in particolare, esaminati gli atti ed i documenti della procedura ed acquisita la necessaria documentazione presso gli uffici competenti, di provvedere:
 - a) all'accertamento della effettiva proprietà, piena o per quota, dei beni di cui all'istanza del Curatore depositata il 17.12.2002, per continuità di trascrizione nell'ultimo ventennio, precisando se i beni da valutare siano gravati o meno da locazioni, affitti, usufrutti, livelli, servitù o altri diritti reali. Di verificare in particolare l'esistenza di contratti in corso, specificandone, in caso di positivo riscontro, la data di stipula, l'ammontare del canone, la congruità dello stesso rispetto a quello di

- 1 mercato;-----
- 2 b) ad elencare dettagliatamente le trascrizioni dei pignoramenti, le
3 eventuali trascrizioni pregiudizievoli presenti (sequestri, domande
4 giudiziali, locazioni ultraventennali, ecc.), nonché le iscrizioni
5 gravanti sui beni oggetto del procedimento, precisando se la
6 documentazione acquisita agli atti sia completa, ovvero procedendo
7 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in caso di
8 incompletezza, alla relativa integrazione; acquisisca contestualmente
9 copia dei titoli di proprietà; -----
- 10 c) effettuati gli opportuni sopralluoghi ed i necessari rilievi metrici e
11 fotografici (allegando per ciascun immobile almeno due fotografie
12 esterne del bene), descriva i beni individuati per natura, consistenza,
13 caratteristiche funzionali, strutturali e tecnico-costruttive. Indichi gli
14 estremi catastali e le coerenze necessarie ad identificare gli immobili,
15 producendo copia della planimetria catastale, riportando invece, nel
16 caso di immobili non censiti, gli estremi della denuncia di nuova
17 costruzione al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire la relativa
18 scheda. Precisi se i beni stessi siano liberi od in uso allo stesso
19 debitore o occupati. Indichi inoltre tutti gli ulteriori elementi
20 necessari alla emissione del decreto di trasferimento; -----
- 21 d) a predisporre, ove occorra e sentito il parere del Curatore sui costi
22 della pratica della regolarizzazione catastale ed avuto
23 l'autorizzazione a procedere dallo stesso, le prescritte denunce di
24 variazione, e/o di frazionamento, disponendo alla loro presentazione
25 presso l'Agenzia del Territorio, e ciò anche in relazione ad eventuali

1 altri mutamenti riscontrati e ad eseguire in ogni caso tutte le
2 variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi
3 compresa la denuncia al Catasto Fabbricati nel caso di fabbricato non
4 ancora censito; se l'immobile caduto nella procedura fallimentare
5 fosse stato oggetto di denuncia e/o variazione catastale non evasa
6 dall'Ufficio preposto, provveda alla definizione presso l'Agenzia del
7 Territorio, nei modi e nelle forme dovute; -----

8 e) a riscontrare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di
9 valutazione, verificandone la corrispondenza o meno con l'eventuale
10 licenza, concessione edilizia, o Denuncia di Inizio Attività, indicando
11 i dati della agibilità, segnalando, se del caso, l'esistenza di domande
12 di condono edilizio in corso, lo stato dell'iter della relativa pratica,
13 nonché l'esistenza del certificato di agibilità; in caso di costruzione
14 realizzata in difformità o in mancanza assoluta di licenza o di
15 concessione, indichi l'eventuale sanabilità ai sensi delle attuali
16 disposizioni di legge, ed i relativi costi di massima, assumendo le
17 opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti,
18 potendo l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione prevista
19 per l'ottenimento della concessione a sanatoria, presentare istanza
20 all'Amministrazione entro 120 giorni dalla data del decreto di
21 trasferimento; -----

22 f) a determinare il valore di mercato del bene, tenendo in debito conto
23 l'incidenza di eventuali diritti reali, nonché dell'eventuale esistenza
24 di vincoli locativi a favore di terzi, indicando gli elementi ed i criteri
25 adottati per la stima. Nel determinare il valore finale di mercato,

1 l'esperto tenga presente il rapporto attuale tra offerta e domanda nelle
2 compravendite immobiliari, e se l'una sia sensibilmente superiore
3 all'altra, o viceversa, tanto che l'acquirente o l'alienante abbiano
4 maggiore potere di negoziazione, il valore astratto di mercato dovrà
5 essere corrispondentemente ridotto o aumentato per adeguarlo a
6 quello che presumibilmente dovrebbe essere il prezzo effettivo in una
7 compravendita tra privati; proponga inoltre il prezzo base d'asta più
8 conveniente. Indichi se i predetti beni possano essere utilmente divisi
9 in lotti, precisandone, in caso positivo, i singoli valori e le modalità
10 di vendita; -----
11 g) a riferire se trattasi o meno di vendita soggetta ad IVA; -----
12 h) a predisporre, in calce alla propria relazione, una descrizione dei lotti
13 idonea ad essere inserita nell'ordinanza di vendita (e quindi nel
14 decreto di trasferimento) e, successivamente all'aggiudicazione
15 definitiva del lotto/i, la domanda di voltura, la nota di trascrizione ed
16 i relativi annotamenti, presso gli uffici preposti; -----
17 i) ad assistere il Curatore nella trascrizione della sentenza di fallimento
18 presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente; -----
19 nonché di provvedere a trasferire su dischetto tutti i sopradetti dati,
20 rientranti nella perizia di valutazione ed a corredarli con le medesime
21 fotografie e con la planimetria in versione digitale; -----
22 • che, dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto si è recato sui luoghi di
23 cui trattasi onde procedere ad operazioni affidategli, oltre ad effettuare
24 tutte le verifiche presso gli uffici competenti, volte ad accertare l'effettiva
25 consistenza dei beni predetti, -----

1 **SI DICHIARA QUANTO SEGUE:**

2 **PREMESSA**

3 **si specifica che :** -----

- 4 • in data 25 maggio 2002 la società "Tessitura Orsenigo spa" ha fatto
5 richiesta al Tribunale di Como di essere ammessa alla procedura di
6 Concordato Preventivo ai sensi dell'art. 160, comma 2, n. 2 della
7 Legge Fallimentare, -----
- 8 • con contratto preliminare di vendita soggetto a condizione sospensiva
9 dell'avvenuta omologazione del concordato, autenticato dal notaio
10 Andrea Fabi di Erba in data 10 giugno 2002, rep 88.879/25.596,
11 registrato ad Erba il 17 giugno 2002 al n. 184 serie 2, trascritto a
12 come l'11 giugno 2002 ai nn. 14711/10114, la società "Tessitura
13 Orsenigo spa" ha promesso in vendita alla società "L'Altro Tema
14 spa" il complesso immobiliare di cui trattasi **così descrivendolo in**
15 **atto :** "*complesso industriale sito in Comune di Figino Serenza via*
16 *De Gasperi 10, composto da magazzini al piano interrato, reparti*
17 *produttivi al piano terra, uffici, laboratorio e servizi al piano primo,*
18 *uffici direzionali e sale d'esposizione al piano secondo, con area*
19 *annessa, confinante nel suo insieme a nord con via De Gasperi, a est*
20 *con via Colombo, a sud con via Rimembranze, a ovest con proprietà*
21 *d'altri, denunciato all'U.T.E. di Como con scheda presentata il 28*
22 *luglio 1980 n. 42 di prot..L'area annessa è distinta in C.T. coi*
23 *mappali 101, 1559, 103"; -----*
- 24 • con atto di vendita a rogito del notaio Andrea Fabi di Erba in data
25 09.09.2002, rep 89.496/25.806, registrato ad Erba l' 11 settembre

1 2002 al n. 299 serie 2V, trascritto a como il 13.09.2002 ai nn.
2 23044/15224, la società "L'Altro Tema spa" cedeva alla società
3 "Immobiliare Serenza srl" il contratto preliminare di compravendita
4 citato al capoverso precedente. Con tale atto, soggetto anch'esso a
5 condizioni sospensive, la società "Tessitura Orsenigo spa"
6 prometteva dunque in vendita alla società "Immobiliare Serenza srl"
7 il complesso immobiliare di cui trattasi **così descrivendolo in atto** :
8 *"complesso industriale sito in Comune di Figino Serenza via De*
9 *Gasperi 10, composto da magazzini al piano interrato, reparti*
10 *produttivi al piano terra, uffici, laboratorio e servizi al piano primo,*
11 *uffici direzionali e sale d'esposizione al piano secondo, con annessi*
12 *due fabbricati rustici di cui uno composto da fienile e magazzino e*
13 *l'altro ad uso uffici con accesso autonomo da via Rimembranze, con*
14 *annessa area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 8.835*
15 *circa, confinante in corpo: a nord con via De Gasperi, a est con via*
16 *Colombo, a sud con via Rimembranze, a ovest coi mappali 831, 99,*
17 *845, 1445 e 1850, in parte censiti al NCEU al fg. 7 coi mappali:-----*
18 **1045 sub.1**, P.T., cat.A/5, cl.U, vani 1, -----
19 **1045 sub.2**, P.T., cat.C/6, cl.U, mq 23, -----
20 **1045 sub.3**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 67, -----
21 **1045 sub.4**, P.1, cat.A/5, cl.U, vani 1,5, -----
22 **1045 sub.5**, P.1, cat.A/5, cl.U, vani 1,5, -----
23 **1045 sub.6**, P.1, cat.A/5, cl.U, vani 1, -----
24 **1045 sub.7**, P.1, cat.A/5, cl.U, vani 1, -----
25 **749 sub.1**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 87, -----

1 749 sub.2, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 65, -----

2 749 sub.3, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 52, -----

3 749 sub.4, P.1, cat.C/3, cl.2, mq 102, -----

4 ed in parte denunciato all'U.T.E. di Como con scheda presentata il

5 28 luglio 1980 - n. 42 di protocollo e con scheda 10 settembre

6 1973 n.44 di protocollo; l'area annessa è distinta in C.T. al foglio

7 9 coi mappali :-----

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, ----

10 103 – prato 1 – ha 00.20.90 – R.D. €14,03 – R.A. €10,79, -----

11 1045 – prato arbor. 1 – ha 00.01.15, -----

12 749 – ente urbano – ha 00.06.30, -----

13 831 sub. 1 – f. r., ha 0.00.00. -----

- 14 • In entrambi gli atti citati la parte venditrice dichiarava che tutti gli
15 immobili citati in atto erano stati edificati anteriormente al 1°
16 settembre 1967 e che dopo tale data non erano state eseguite opere
17 tali da necessitare di ulteriori licenze o concessioni. -----

18 → **NOTA** : in merito alla premessa ed ai due atti ivi citati lo
19 scrivente chiarisce che : -----

20 1. la proprietà descritta nel primo dei due atti sopra citati non è la
21 stessa descritta nel secondo; in particolare nel secondo atto si
22 sono aggiunti i rustici che nel primo atto non comparivano ed
23 anche le coerenze della proprietà sono cambiate; -----

24 2. la dichiarazione, riportata in entrambi gli atti, che tutti gli
25 immobili citati in atto erano stati edificati anteriormente al 1°

1 settembre 1967 e che dopo tale data non erano state eseguite
2 opere tali da necessitare di ulteriori licenze o concessioni non
3 corrisponde al vero (si veda per questo nel prosieguo, al § 3); ----
4 3. nemmeno l'identificazione degli immobili che compare nel
5 secondo atto, che pur sembrerebbe più dettagliata rispetto a
6 quanto era stato riportato nel primo, è precisa, in quanto **i**
7 **mappali NCEU nn. 1045 sub 1-2-3-4-5-6-7**, benché risultino
8 ancora, presso l'Ufficio del Territorio di Como, intestati alla
9 Tessitura Orsenigo s.p.a. con le seguenti identificazioni : -----
10 - **1045 sub.1**, P.T., cat.A/5, cl.U, vani 1, viale Rimembranze 33,
11 rendita €31,5, -----
12 - **1045 sub.2**, P.T., cat.C/6, cl.U, mq 23, viale Rimembranze 33,
13 rendita €95,03, -----
14 - **1045 sub.3**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 67, viale Rimembranze 33,
15 rendita €148,79, -----
16 - **1045 sub.4**, P.1, cat.A/5, cl.U, vani 1,5, viale Rimembranze 33,
17 rendita €47,26, -----
18 - **1045 sub.5**, P.1, cat.A/5, cl.U, vani 1,5, viale Rimembranze 33,
19 rendita €47,26, -----
20 - **1045 sub.6**, P.1, cat.A/5, cl.U, vani 1, viale Rimembranze 33,
21 rendita €31,5, -----
22 - **1045 sub.7**, P.1, cat.A/5, cl.U, vani 1, viale Rimembranze 33,
23 rendita €31,5, -----
24 (si vedano le visure catastali allegate sotto la lettera "C") **a**
25 **seguito della denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di**

1 Como in data 28.06.1990, sono stati sostituiti dai mappali nn.
2 1045 sub. 3-8-9-10-11 (in particolare i precedenti sub. 4 e 5 sono
3 stati sostituiti dal sub. 9, il precedente sub. 3 è rimasto sub. 3, i
4 precedenti sub. 1 e 2 sono stati sostituiti dal sub. 8, i precedenti
5 sub. 6 e 7 sono stati sostituiti dal sub. 10 e ad essi si è aggiunto il
6 sub. 11; si vedano al § Allegati, sotto la lettera "D" le vecchie
7 planimetrie e le nuove) i quali ultimi sono stati venduti, con
8 atto in data 12 ottobre 1990 a rogito del dr. Piercarlo
9 Colnaghi notaio in Cantù, n. 11.110/1.425 di rep., registrato a
10 Cantù il 30 ottobre 1990 al n. 898 serie 1V e trascritto a Como
11 il 02.11.1990 ai nn. 19544/12984, ai signori Orsenigo Carlo e
12 Cancellieri Margherita [la proprietà venduta con detto atto
13 comprende la quota di ½ del cortile comune, di superficie
14 complessiva pari a mq 480, già censito con i mappali C.T. : 831/1
15 e 749]. -----

16 4. i due atti sopra citati (con esclusione di quello in data 12
17 ottobre 1990 a rogito del dr. Piercarlo Colnaghi) sono in ogni
18 caso da considerarsi privi di validità; non essendosi avverate
19 le condizioni sospensive essi non hanno avuto effetti traslativi
20 della proprietà. -----

21 **Si specifica pertanto che :** -----

22 **§ 1 - BENI IMMOBILI E DATI CATASTALI**

23 **➔ I beni immobili di proprietà della società “TESSITURA ORSENIGO**
24 **S.P.A.” consistono in quota pari all'intero (salvo per quanto si dirà nel**
25 **proseguo per i mappali C.T. nn. 749 e 831/1, che dovranno essere**

1 **frazionati, in quanto del primo il fallimento non detiene più la proprietà**
2 **dell'intera superficie indicata a Catasto e del secondo, divenuto**
3 **interamente passaggio e cortile comune con terzi, detiene ora solo la**
4 **quota di ½) di un complesso immobiliare per uso industriale (attrezzato**
5 **per la produzione di foderame in genere, sia di tipo comune che di tipo**
6 **pregiato), con relativo terreno di sedime e pertinenza, sono situati in**
7 **Comune amministrativo e censuario di Figino Serenza (CO), fra il viale**
8 **Rimembranze e le vie Cristoforo Colombo e Alcide De Gasperi, hanno**
9 **accessi carrai da via De Gasperi, da via Colombo e, sul lato della**
10 **proprietà che trova si da parte opposta a via Colombo, da stradina**
11 **privata in comune con terzi (ricavata sul mappale C.T. n. 749 - si veda**
12 **l'allegato "D", foglio 6) avente accesso da viale Rimembranze, accesso**
13 **pedonale dal civico n. 10 di via De Gasperi e si articolano in quanto di**
14 **seguito elencato : -----**
15 magazzini al piano interrato (la denominazione dei vari piani si intende
16 riferita alla quota dell'ingresso pedonale sito in via De Gasperi 10) reparti
17 produttivi, locali uso deposito ed uso ufficio, spogliatoi e servizi al piano
18 seminterrato, uffici, laboratorio e servizi al piano terra, uffici,
19 laboratorio/magazzino, servizio e vani tecnici al piano terra, magazzini e
20 depositi, uffici direzionali, sale di riunione e d'esposizione al piano primo,
21 con annessi due vecchi fabbricati di cui uno composto da magazzino al p.t. e
22 fienile al primo piano e l'altro adibito a zona uffici, con accesso autonomo
23 da via Rimembranze attraverso la stradina privata sopra già citata. Il tutto
24 con annessa area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 8.835 circa
25 (di cui mq 240 circa di cortile e passaggio in comune con terzi). Il complesso

1 comprende altresì : reception, abitazione del custode, impianti generali di
 2 acqua, di energia elettrica (con cabina dotata di trasformatore), termico per
 3 usi tecnologici e per riscaldamento, di condizionamento per sale e uffici e di
 4 umidificazione per i reparti di lavoro, oltre agli impianti specifici di
 5 produzione e a due serbatoi interrati per deposito di olii minerali. L'attuale
 6 identificazione catastale del complesso è : -----
 7 → al C.F. (ex N.C.E.U.), al fg. 7, mappali:-----
 8 - **749 sub.1**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 87, viale Rimembranze 33, rendita €
 9 193,21, -----
 10 - **749 sub.2**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 65, viale Rimembranze 33, rendita €
 11 144,35, -----
 12 - **749 sub.3**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 52, viale Rimembranze 33, rendita €
 13 115,48, -----
 14 - **749 sub.4**, P.1, cat.C/3, cl.2, mq 102, viale Rimembranze 33, rendita €
 15 226,52, -----
 16 più quanto denunciato all'U.T.E. di Como con **scheda presentata il 28**
 17 **luglio 1980 - n. 42 di protocollo**, integrativa e sostitutiva della scheda 10
 18 settembre 1973 n. di protocollo 44. -----
 19 → L'area annessa è distinta in C.T. al foglio logico n. 9 (foglio cartaceo o di
 20 mappa n.7) coi mappali nn : -----
 21 - **101** – semin. arb. 3 – ha 00.23.30 – R.D. €7,22 – R.A. €6,62, -----
 22 - **1559** – semin. arb. 3 – ha 00.36.70 – R.D. € 11,37 – R.A. € 10,42 (ex
 23 1559/a, derivante da tipo frazionamento n. 18 approvato dall'U.T.E. di
 24 Como in data 12.07.1983), -----
 25 - **103** – prato 1 – ha 00.20.90 – R.D. €14,03 – R.A. €10,79, -----

1 **749** – ente urbano (**in atti con superficie di mq 390**, ma ancora indicato a
2 catasto con superficie di mq 630 in quanto al C.T. non è stato mai frazionato
3 per scorporarne sia la porzione venduta [area di sedime delle unità
4 immobiliari al C.F. (ex N.C.E.U.) nn. 1045 sub. 3-8-9-10-11 vendute con
5 l'atto sopra già citato in data 12 ottobre 1990 a rogito del notaio dr. Piercarlo
6 Colnaghi], sia la stradina privata d'accesso da viale Rimembranze ed il
7 cortiletto in Comune con terzi, i quali sono stati semplicemente indicati su
8 una planimetria al C.F. e null'altro - si veda l'allegato "D" foglio 6), -----
9 - **1045** – prato arb. 1 – ha 00.01.15 – R.D. €0,77 – R.A. €0,65, -----
10 - **831 sub. 1** - porz. rur. fp (originariamente di are 0.90, divenuto passaggio e
11 cortile in comune con terzi, del quale il fallimento detiene ora solo la piena
12 proprietà **per quota di ½ (vedi nota successiva)** e del quale a catasto non è
13 nemmeno indicata la superficie - si veda l'allegato "C" foglio 9). -----
14 → **NOTA** : **si precisa dunque che la proprietà comprende anche la**
15 **quota di ½ (essendo la restante quota di ½ stata venduta con l'atto sopra**
16 **già citato in data 12 ottobre 1990 a rogito del notaio dr. Piercarlo**
17 **Colnaghi) del cortile in comune con terzi, di superficie complessiva pari**
18 **a mq 480, già censito con i mappali C.T. : 831/1 e 749.** -----
19 **COERENZE** in corpo, da nord in senso orario, secondo l'attuale mappa del
20 C.T. : via De Gasperi, via Colombo, viale Rimembranze, cortile comune
21 (detenuto in proprietà per quota di ½) costituito da porzione dei mappali C.T.
22 nn. 831/1 e 749 (che consente l'accesso anche ai mappali N.C.E.U. nn. 1045
23 sub. 3-8-9-10-11, precedentemente identificati con i mappali N.C.E.U. nn.
24 1045 sub 1-2-3-4-5-6-7), mappale C.T. n. 99, mappale C.T. nn. 2547 (ex
25 1559/b, derivante da tipo frazionamento n. 18 approvato dall'U.T.E. di

1 Como in data 12.07.1983), mappali C.T. nn. 1445 e 1850. -----

2 **➔ AVVERTENZA : come sopra precisato vi sono incongruenze nella**
3 **situazione catastale per quel che riguarda il lato ovest della proprietà**
4 **(mappali C.T. nn. 749 e 831 sub.1), inoltre sulla planimetria qui allegata**
5 **sotto la lettera "D"- foglio 6 figura ancora un ripostiglio che in realtà**
6 **non esiste più, in quanto al suo posto è stato ricavato un passo carraio.**
7 **Prima di procedere alla vendita (oltre a dover chiedere la correzione o**
8 **l'integrazione di un atto notarile : si veda al § successivo) è pertanto**
9 **necessario regolarizzare quanto sopra presentando un frazionamento al**
10 **C.T. ed aggiornando alcune planimetrie del C.F., (se si confrontino le**
11 **visure qui allegate sotto la lettera "C" con le mappe qui allegate sotto la**
12 **lettera "B", cercando nel contempo di valutare le superfici in mappa, si**
13 **intuisce che verso il confine ovest della proprietà - zona dei mappali C.T.**
14 **nn. 1045, 749, 831, da parte opposta a via Colombo, l'imprecisione è**
15 **notevole, ingenerata fors'anche dal fatto che i mappali nn. 1045 e 749,**
16 **sulle mappe del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati appaiono**
17 **scambiati di posizione (si confrontino gli allegati "B" foglio 1-mappa del**
18 **C.T. e "B" foglio 2-mappa del C.F.). Tra le altre cose anche le U.I.U. nn.**
19 **1045 sub 1-2-3-4-5-6-7 (come già sopra spiegato non più di proprietà del**
20 **fallimento), appaiono a Catasto ancora intestate alla Tessitura Orsenigo**
21 **s.p.a. malgrado siano già state vendute fin dal lontano 1990. -----**

§ 2 - PROVENIENZA

23 Alla società "TESSITURA ORSENIGO S.P.A." con sede in Milano via
24 Leopardi 8 (che in atti trovasi anche come via Leopardi 10) gli immobili,
25 come sopra descritti ed identificati sono pervenuti in forza di: -----

1 <> atto in data 9 marzo 1973, a rogito dr. Giorgio Farisoglio, notaio in
2 Cantù, n. 21.602 di repertorio e n. 10.784 di raccolta, registrato a Cantù al n.
3 554 vol. 60 Mod. I, in data 20.03.1973 e trascritto a Como il 22.03.1973 ai
4 nn. 5270 (secondo le visure di Conservatoria, ma citato erroneamente in atti
5 anche come n. 6270) di registro generale e 4747 di reg. particolare, a seguito
6 del quale la società di fatto “Tessitura Orsenigo” con sede in Figino Serenza
7 divenne società a responsabilità limitata “Tessitura Orsenigo s.r.l.” con sede
8 in Figino Serenza, via Pietro Figino 1. Patrimonio della società trasformata
9 erano i seguenti immobili in Figino Serenza : **al C.T.** : mapp. **831 sub. 1** di
10 are 0.90 - mapp. **1045** di are 1.15 - mapp. **749** di are 3.90 - mapp. **1559** di are
11 37.90 - mapp. **103** di are 20.90 - mapp. **105 sub. b** di are 0.40; **al N.C.E.U.** :
12 mapp. **1045 sub. 1** - mapp. **1045 sub. 2** - mapp. **1045 sub. 3** - mapp. **1045**
13 **sub. 4** - mapp. **1045 sub. 5** - mapp. **1045 sub. 6** - mapp. **1045 sub. 7**, mapp.
14 **749 sub. 1** - mapp. **749 sub. 2** - mapp. **749 sub. 3** - mapp. **749 sub. 4** più
15 capannone industriale non censito. **Le coerenze** dei beni sopra descritti, in
16 base alla mappa del C.T. dell’epoca, **come specificate in atto**, erano : -----
17 - **dei mappali C.T. 831/1,1045,749 presi in corpo** : a nord mapp. 831 e 99,
18 ad est mapp. 1559 e 103, a sud viale Rimembranze, ad ovest mapp.
19 749,1045,99,845, -----
20 - **dei mappali N.C.E.U. 1045 sub da 1 a 7 entrambi i numeri compresi,**
21 **749 sub da 1 a 4 entrambi i numeri compresi più il capannone non**
22 **censito, presi in corpo** : a nord mapp. 831,99,101/a,101/b, ad est via
23 Cristoforo Colombo, a sud viale Rimembranze, ad ovest mapp. 99 e 845 di
24 proprietà di terzi; -----
25 <> atto di compravendita in data 17 aprile 1973, a rogito dr. Giorgio

1 Farisoglio, notaio in Cantù, n. 21.677 di repertorio, trascritto a Como il
 2 08.05.1973 ai nn. 7379 di registro generale e 6375 di reg. particolare, col
 3 quale il sig. Maurizio Ferranti vendette alla società “Tessitura Orsenigo
 4 s.r.l.” con sede in Figino Serenza i terreni in Figino Serenza di complessive
 5 are 24.90 così identificati al C.T. : -----
 6 **mapp. 101 sub. a**, sem. arb. 3, are 23.30 - **mapp. 101 sub. 1/3**, di are 1.60. -
 7 **Le coerenze** in corpo dei beni sopra descritti, in base alla mappa del C.T.
 8 dell’epoca, come specificate in atto, erano : -----
 9 a levante mapp. 101/c occupato dalla sede di strada privata (via Cristoforo
 10 Colombo), a sud proprietà della società acquirente a linea di termini, ad
 11 ovest proprietà fratelli Orsenigo a linea di termini, a nord via De Gasperi. ---
 12 <> atto (che si allega sotto la lettera "E" alla presente perizia) in data
 13 02.10.1981, a rogito dr. Giuseppe Manfredi, notaio in Cantù, n. 37.847 di
 14 repertorio e n. 7.629 di raccolta, registrato a Cantù al n. 2694, mod. I, vol. 82,
 15 in data 06.10.1981 e trascritto a Como il 10.10.1981 ai nn. 12.934 di registro
 16 generale e 10.358 di reg. particolare (ma citato erroneamente in atti anche
 17 con i nn. 12934/19258), a seguito del quale la società a responsabilità
 18 limitata “Tessitura Orsenigo s.r.l.” con sede in Figino Serenza via De
 19 Gasperi 8 divenne società per azioni “Tessitura Orsenigo s.p.a.” con sede in
 20 Figino Serenza via De Gasperi 8 (in seguito trasferita in Milano via Leopardi
 21 8). Patrimonio della società trasformata erano i seguenti immobili in Figino
 22 Serenza (come citati in atto) : **al C.T.** : mapp. **831 sub. 1** - mapp. **1045** -
 23 mapp. **1559** - mapp. **1031** - mapp. **101** di superficie complessiva pari a mq
 24 8.415 [ovvero rispetto agli atti sopra citati del 1973 sembra si siano persi i
 25 mappali n. 105 sub. b di are 0.40 (divenuto molto verosimilmente,

1 ancorché solo di fatto e senza che siano stati stipulati atti di vendita,
2 marciapiede della via Colombo), 101 sub 1/3 di are 1.60 (divenuto molto
3 verosimilmente, ancorché solo di fatto e senza che siano stati stipulati atti
4 di vendita, marciapiede della via De Gasperi) e n. 749 (presumibilmente non
5 più citato in quanto divenuto ente urbano) ed **il mappale n. 103 è stato**
6 **molto verosimilmente** (visto anche che il calcolo della superficie
7 complessiva citata in atto torna se il mappale 1031 lo si computa come 103)
8 **erroneamente citato in atto come mappale n. 1031. A tale proposito si fa**
9 **presente che è necessario chiedere al notaio che l'atto sia rettificato, cioè**
10 **corretto con atto integrativo, diversamente il mappale C.T. n. 103 non**
11 **potrà mai essere venduto, nè potrà mai essere intestato, a Catasto, a chi**
12 **dovesse, per assurdo, acquistarlo ugualmente dal fallimento]; al**
13 **N.C.E.U.** : mapp. 1045 sub. 1 - mapp. 1045 sub. 2 - mapp. 1045 sub. 3 -
14 mapp. 1045 sub. 4 - mapp. 1045 sub. 5 - mapp. 1045 sub. 6 - mapp. 1045
15 sub. 7, mapp. 749 sub. 1 - mapp. 749 sub. 2 - mapp. 749 sub. 3 - mapp. 749
16 sub. 4 più U.I. non ancora censita e raffigurata nella scheda planimetrica
17 unita alla dichiarazione serie E n. 001072 presentata all'U.T.E. di Como il
18 28.07.1980 ed ivi registrata al n. 42 del mod. 97 . -----
19 <> atto di compravendita trascritto a Como il 12.04.1984 ai nn. 5853 di
20 registro generale e 4489 di reg.particolare, col quale la società "Tessitura
21 Orsenigo s.p.a." vendette a privati il terreno in Figino Serenza così
22 identificato al C.T. : mapp. 2547 (ex 1559/B), sem. arb. 3, di are 1.20
23 (derivante da tipo frazionamento n. 18 approvato dall'U.T.E. di Como in
24 data 12.07.1983), con **coerenze** : a nord mapp. 1445, ad est mapp. 1559 (ex
25 1559/A), residua proprietà della società venditrice, a sud mapp. 749, ad ovest

1 mapp. 99 e 845, con accesso dalla corte in lato di sud ai mappali 749 e 831.--
2 <> atto in data 12 ottobre 1990 a rogito del dr. Piercarlo Colnaghi notaio in
3 Cantù, n. 11.110/1.425 di rep., registrato a Cantù il 30 ottobre 1990 al n. 898
4 serie 1V e trascritto a Como il 02.11.1990 ai nn. 19544/12984, col quale
5 sono stati venduti dalla Tessitura Orsenigo s.p.a. i mappali NCEU nn. 1045
6 sub. 3-8-9-10-11 (derivanti dai vecchi mappali NCEU nn. 1045 sub. 1-2-3-4-
7 5-6-7 come detto nella nota della premessa) ai signori Orsenigo Carlo e
8 Cancellieri Margherita [la proprietà venduta con detto atto comprende la
9 quota di ½ del cortile comune, di superficie complessiva pari a mq 480, già
10 censito con i mappali C.T. : 831/1 e 749]. Si precisa altresì nell'atto che
11 quanto venduto è un fabbricato urbano di vecchia costruzione sito in
12 Comune di Figino Serenza, viale Rimembranze 33, ancora censito in catasto
13 terreni quale porzione di fabbricato rurale col mapp. 831/1 e parte del
14 mappale 749, già censito al NCEU alla partita 141 coi mappali
15 1045/1,1045/2,1045/3,1045/4,1045/5,1045/6,1045/7, successivamente variati
16 con schede e relative planimetrie registrate all'UTE di Como il 28 giugno
17 1990 ai n. ri 31,32,33,34,35 e così precensiti: mapp.
18 1045/3,1045/8,1045/9,1045/10,1045/11. Le coerenze in corpo vi sono così
19 citate : ad est viale Rimembranze a muretto di recinzione, indi per salto
20 saliente il cortile comune ai mappali 749 e 831; a sud i mappali 740, 1444/a;
21 a ovest il mapp. 1021/a; a nord il cortile comune al mapp. 831.L'accesso si
22 ha dal cortile comune ai mappali 831 e 749 e dal viale Rimembranze. -----

§ 3 – UBICAZIONE E ASSETTO URBANISTICO DEI BENI IMMOBILI

25 Gli immobili di cui trattasi sono ubicati in Figino Serenza, in una zona

1 semicentrale, dirimpetto all'asilo comunale (che trovasi dal lato opposto di
2 via Colombo) ed hanno accesso pedonale e carraio dalle vie De Gasperi e
3 Colombo, oltre che dal cortile-passaggio comune (in comune con un edificio
4 non di proprietà del fallimento, comprendente i mappali N.C.E.U. nn. 1045
5 sub. 3-8-9-10-11) posto sul mappale C.T. n. 749 ed al quale si accede da
6 viale Rimembranze. -----

7 La maggior parte dell'area di sedime e pertinenza del complesso edificato di
8 uso industriale sopra menzionato, ovvero i mappali C.T. nn. 101, 1559, 103
9 più la porzione di proprietà (ma solo per la parte non edificata) del mappale
10 749, (si veda il materiale allegato sotto la lettera "F" nonché la sua
11 descrizione al § 8 -"Allegati"), è classificata dal P.R.U.G. attualmente
12 vigente di Figino Serenza, zona D2 - per attività produttive esistenti,
13 appartenente cioè a quella parte del territorio comunale prevalentemente
14 occupata da impianti produttivi. L'indice di edificabilità è di 1,00 mq/mq. Il
15 mappale C.T. n. 1045 (edificato) e la porzione edificata di proprietà del
16 mappale n. 749 sono invece classificati zona A - centro storico e nuclei di
17 interesse storico-ambientale; più precisamente le porzioni edificate di questi
18 due mappali separate dal passo carraio esistente sono soggette a diverse
19 modalità di intervento edilizio: gli interventi ammessi sono la
20 ristrutturazione edilizia (classificazione RE2) con obbligatorietà di redigere
21 il piano di recupero per la parte più lontana da viale Rimembranze e la
22 ristrutturazione edilizia (classificazione RE1) senza obbligatorietà di
23 redigere il piano di recupero per la parte più vicina a viale Rimembranze. Per
24 ogni altra informazione di veda ancora l'allegato "F" alla perizia, che
25 comprende anche uno stralcio dalle Norme Tecniche Attuative di P.R.U.G.).

1 Non si ritiene utile allegare il **certificato di destinazione urbanistica**, il cui
2 rilascio avrebbe avuto, tra bolli e diritti, un costo non indifferente per la
3 procedura, in quanto, essendo molto probabile che per quando la proprietà
4 sarà messa all'asta esso non sia più valido, si ritiene più utile richiederlo più
5 avanti nel tempo. Il Comune di Figino Serenza, infatti, ha fatto predisporre
6 fin dal settembre 2001 un documento (redatto dal dott. arch. Massimo Novati
7 con studio in Cantù via Bolzano 9) di inquadramento urbanistico ai sensi
8 della L.R. 9/99 in base al quale l'intera area dismessa dalla ex-Tessitura
9 Orsenigo viene individuata quale area di riqualificazione urbanistica (si veda
10 alle pagg. 18 e 19 di detto documento, che si allegano sotto la lettera "G"
11 (fogli 1 e 2). Dai colloqui che lo scrivente ha avuto col responsabile
12 dell'ufficio tecnico del Comune (geom. Marzorati), nonché col sig. Carpani,
13 Sindaco di Figino Serenza, è altresì emerso che nell'agosto 2003 il dott.
14 arch. Paolo Favole di Milano (con studio in via Casentino 8 a Milano) ha
15 avuto l'incarico di redigere un programma integrato di intervento proprio per
16 l'area in questione. Detto programma aveva in previsione la demolizione
17 totale dell'esistente per permettere l'edificazione di complessi residenziali,
18 con indice di edificazione il cui valore doveva ancora essere fissato in via
19 definitiva. Recentemente l'incarico all'arch. Favole è stato revocato e di
20 redigere il programma di cui trattasi è stato incaricato l'arch. Massimo
21 Novati di Cantù. -----

*Ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.1985,n.47
e successive modificazioni e integrazioni,si dichiara che :*

24 <> **il primo nucleo del complesso immobiliare di uso industriale di cui**
25 **trattasi**, è stato edificato con la **licenza edilizia pratica n. 10 del 1959** (di

1 cui al prosieguo); in epoche successive si sono poi aggiunti tutti gli altri
 2 ampliamenti, di cui alle LL. e CC. EE. di seguito citate (si veda anche al § 8
 3 - "Allegati"). Per quanto riguarda invece gli edifici di cui ai mappali C.T. n.
 4 749 e 1045, essi sono di antico impianto (risulta perciò impossibile reperire
 5 il nulla-osta edilizio dell'epoca della loro edificazione) e sono stati oggetto
 6 in epoca recente di interventi di manutenzione. Per tali interventi, riguardanti
 7 in particolare l'edificio comprendente, al N.C.E.U., i mapp. nn. 749/1-2-3-4,
 8 è stata reperita la pratica edilizia n. 82/79 presso l'U.T.C. di Figino Serenza,
 9 rilasciata in data 01.08.1979 (si veda nel prosieguo). -----

10 Più in generale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Figino Serenza, a
 11 nome della Tessitura Orsenigo, si sono rinvenute le seguenti pratiche edilizie
 12 (si veda l'allegato "H" alla presente perizia, tenendo però presente che molte
 13 pratiche, pur visionate presso l'U.T.C. e fotocopiate per agevolarne il
 14 controllo presso l'ufficio del C.T.U., non sono state allegate in quanto non
 15 ritenute particolarmente significative, ed anche per non conferire eccessivo
 16 spessore all'elaborato): -----

17 • **licenza edilizia pratica n. 10 del 1959** : rilasciata il 27.08.1959 alla
 18 Tessitura Orsenigo per costruire un capannone industriale (si veda
 19 l'allegato "H" di fogli 13) : trattasi del primo nucleo con copertura a
 20 sheds, formato da un capannone con allegato un piccolo corpo servizi,
 21 edificato sull'attuale mappale C.T. n. 1559,-----

22 • **licenza edilizia pratica n. 09 del 1962** : rilasciata il 15.03.1962 alla
 23 Tessitura Orsenigo per costruire un capannone industriale (si veda
 24 l'allegato "H" di fogli 13). Con detta licenza si è in pratica raddoppiato il
 25 capannone iniziale, ampliandolo, sempre sull'attuale mappale C.T. n.

1 1559, in direzione di via De Gasperi con l'aggiunta di un altro corpo di
2 dimensioni pressoché uguali a quello già costruito e spostando i servizi
3 da parte opposta a via Colombo. Il capannone, come ampliato,
4 corrispondeva ad una porzione (che possiamo immaginare decentrata
5 verso sinistra e verso il basso) del corpo centrale più largo raffigurato al
6 piano seminterrato sulla planimetria catastale (si veda anche l'allegato
7 "D" - fogli da 1 a 4),-----

8 • **licenza edilizia pratica n. 16 del 1966** : rilasciata il 20.04.1966 alla
9 Tessitura Orsenigo per ampliamento stabilimento con capannone
10 industriale (si veda l'allegato "H" di fogli 13). Con detta licenza si è
11 ampliato nuovamente il capannone, sempre sull'attuale mappale C.T. n.
12 1559, di nuovo in direzione di via De Gasperi, con l'aggiunta di un altro
13 corpo di fabbrica,-----

14 • **licenza edilizia pratica n. 63 del 1966** : rilasciata il 25.10.1966 alla
15 Tessitura Orsenigo per costruire una cabina elettrica (controllata dallo
16 scrivente presso l'U.T.C. di Figino Serenza ma non allegata alla perizia),-

17 • **licenza edilizia pratica n. 16 del 1970** : rilasciata il 25.03.1970 alla
18 Tessitura Orsenigo per costruire un fabbricato industriale da adibire a
19 magazzino e uffici (si veda l'allegato "H" di fogli 13). Trattasi di un
20 corpo di fabbrica su tre piani che andava ad innestarsi sul già esistente
21 dalla parte di via Colombo,-----

22 → Con riferimento a queste prime pratiche edilizie si nota che le
23 difformità rilevabili nell'esistente rispetto all'assentito sono di scarsissima
24 rilevanza, e riguardano solo piccole modifiche interne (spostamento di
25 qualche piccolo tratto di tavolato, mancata esecuzione di qualche piccolo

1 tratto di tavolato benchè previsto ed assentito). Si può comunque
2 chiedere una sanatoria per le difformità interne, la quale non comporta
3 spese rilevanti. In ogni caso si opererà, nella valutazione, una detrazione
4 sul valore dell'immobile per tenere conto di detta eventualità. -----

5 • **licenza edilizia pratica n. 17 del 1972** : richiesta per recinzione ma
6 non rilasciata, -----

7 • **licenza edilizia pratica n. 67 del 1972** : richiesta per costruzione di
8 uffici e magazzini ma non rilasciata, -----

9 • **licenza edilizia pratica n. 80 del 1972** : richiesta per ampliamento di
10 magazzino e uffici ma non rilasciata, -----

11 • **licenza edilizia pratica n. 52 del 1973** : richiesta per nuova
12 costruzione ma non rilasciata (riguardava il corpo di fabbrica verso via
13 De Gasperi, peraltro in seguito edificato), -----

14 • **licenza edilizia pratica n. 45 del 1974** : rilasciata il 16.05.1974 alla
15 Tessitura Orsenigo per sostituzione cancellata su muro di recinzione
16 esistente (vista ma non allegata alla perizia),-----

17 • **licenza edilizia pratica n. 72 del 1974** : rilasciata il 22.11.1974 alla
18 Tessitura Orsenigo per ampliamento di opificio industriale con piccola
19 ristrutturazione, con le successive varianti : n. 1 rilasciata il 03.05.1976,
20 n. 2 rilasciata il 01.07.1976, n. 3 rilasciata il 19.04.1977, n. 4 rilasciata il
21 03.10.1978, n. 5 rilasciata il 15.02.1980 (si veda l'allegato "H" di fogli
22 13 ed anche l'allegato "I" - fogli 1 e 2). Trattasi nel complesso di
23 ampliamento in direzione di viale Rimembranze (si veda l'allegato "I"
24 foglio 2) e dell'aggiunta di un corpo di fabbrica verso via De Gasperi.
25 Circa il corpo di fabbrica verso via De Gasperi, occorre dire che la

1 dicitura "*corpo di fabbrica in progetto*" non compare sui disegni del
2 piano interrato, né su quelli del piano terra, rinvenuti nel faldone relativo
3 alla C.E. giacente presso l'U.T.C. di Figino Serenza, ma solo su quelli del
4 primo piano (si veda l'allegato "I" - foglio 1), ove trovasi anche
5 l'appartamento del custode. Poiché la tavola del calcolo planivolumetrico
6 relativo al corpo di fabbrica di cui trattasi non è stata rinvenuta nel
7 relativo faldone, potrebbe di conseguenza affiorare il dubbio che i tre
8 piani di detto corpo di fabbrica non siano stati tutti assentiti e che le
9 tavole dei piani terreno e interrato siano state allegate ai disegni di C.E.
10 solo per rappresentare l'esistente, magari edificato senza atto d'assenso.
11 Tuttavia la tavola allegata sotto "I" - foglio 1, debitamente approvata dal
12 Comune, mostra che il primo piano (è visibile in basso sull'elaborato, a
13 destra della linea tratteggiata, la dicitura "*corpo di fabbrica in progetto*")
14 è stato regolarmente assentito e sul retro del foglio 5 dell'allegato "H"
15 (fotocopia della C.E. di cui trattasi) si legge, tra le condizioni poste dal
16 Comune per l'assenso : "*.....si provveda.....al rispetto delle*
17 *norme igienico sanitarie e antinfortunistiche per il piano interrato*",
18 segno questo che era stato assentito anche un piano interrato. Ora, poiché
19 è gioco forza che se sono stati assentiti un piano interrato ed un piano
20 primo tra i due deve necessariamente esistere anche un piano terreno e
21 poiché anche il Comune era comunque consapevole dell'esistenza di un
22 piano terreno e lo dimostra il fatto che era raffigurato sulle tavole
23 presentate (pur senza la dicitura "*corpo di fabbrica in progetto*") e che
24 sulla stessa C.E. di cui sopra si legge anche "*.....La pavimentazione*
25 *della superficie che sta tra il fabbricato e il bordo del futuro marciapiede*

1 *deve essere effettuata con pietra naturale...."*, delle due l'una: o il p.T.
2 era preesistente alla C.E. di cui trattasi, quindi abusivo (la qualcosa
3 sembra peraltro inverosimile sia per i costi e la difficoltà di inserire un
4 intero piano interrato sotto un piano terreno già esistente sia per la
5 mancanza di atto sanzionatorio da parte del Comune, che pure aveva
6 avuto modo di prendere visione della sua esistenza dai disegni presentati
7 e dimostra, per quanto scritto sulla C.E., di esserne consapevole) o è stato
8 assentito anch'esso con la C.E. n. 72/74 di cui trattasi. L'opinione dello
9 scrivente è pertanto che per i piani interrato e terreno non sia necessario
10 chiedere una concessione in sanatoria in quanto anche questi due piani
11 del corpo di fabbrica verso via De Gasperi si devono intendere assentiti
12 con la C.E. di cui sopra. Relativamente a detto corpo di fabbrica a
13 ridosso di via De Gasperi occorre ancora precisare che, per quanto
14 riguarda il piano primo, se si confrontano il disegno allegato sotto la
15 lettera "I"-foglio 1 (relativo a ciò che era stato assentito) ed il disegno
16 allegato sotto la lettera "D"-foglio 4 (planimetria catastale), tra loro ed
17 anche con la realtà oggettiva rilevabile da ispezioni sul posto, la quale è
18 (sia pure marginalmente) un po' diversa anche da come rappresentata
19 sulla planimetria catastale (a titolo di esempio, la sala riunioni di detta
20 planimetria di fatto è divisa da un tavolato ed il soggiorno
21 dell'appartamento del custode è diverso da come rappresentato), si rileva
22 che sono state eseguite in difformità dalla C.E. alcune opere interne (ad
23 esempio tutta la zona uffici senza aperture dirette verso l'esterno), nonché
24 il balconcino dell'appartamento del custode, che non era previsto in C.E..
25 Per dette opere è senz'altro cosa utile richiedere una sanatoria, la quale

1 peraltro non comporta spese rilevanti. In ogni caso si opererà, nella
2 valutazione, una detrazione sul valore dell'immobile per tenere conto di
3 detta necessità. -----

4 • **autorizzazione edilizia pratica n. 82 del 1979** : rilasciata il
5 01.08.1979 alla Tessitura Orsenigo per ordinaria manutenzione del tetto
6 e dei locali (e chiusura di 5 finestre più una porta al P.T.) dell'edificio
7 comprendente, al N.C.E.U., i mapp. nn. 749/1-2-3-4 (si veda l'allegato
8 "H" di fogli 13),-----

9 • **concessione edilizia pratica n. 127 del 1979** : rilasciata il
10 15.02.1980 alla Tessitura Orsenigo per costruzione di vano deposito
11 interrato, con successiva variante rilasciata il 12.11.1981 per aperture,
12 scale e recinzione. Riguarda sostanzialmente la zona sud dell'edificio
13 industriale (si veda l'allegato "H" di fogli 13), -----

14 • **concessione edilizia pratica n. 64 del 1980**, richiesta della Tessitura
15 Orsenigo per recinzione : respinta con diniego in data 16.09.1980, -----

16 • **concessione edilizia pratica n. 50 del 1981** : rilasciata il 10.06.1981
17 alla Tessitura Orsenigo per ristrutturazione immobile con formazione di
18 negozio (si tratta di uno dei due edifici posti sul mapp. C.T. n. 749,
19 erroneamente citato in C.E. come mapp. n. 745, ovvero dell'edificio già
20 venduto e non più nella disponibilità del fallimento), -----

21 • **concessione edilizia pratica n. 66 del 1981** : richiesta della
22 Tessitura Orsenigo per formazione di tettucci in legno. Riguarda un
23 immobile edificato sul mappale C.T. n. 749 (peraltro erroneamente citato
24 in atti come 745) e contraddistinto viceversa al N.C.E.U. col mappale
25 1045, non più di proprietà del fallimento in quanto già venduto. Detta

- 1 concessione è peraltro stata richiesta ma **non è mai stata rilasciata**, -----
- 2 • **autorizzazione edilizia pratica n. 44 del 1984** : rilasciata il
- 3 07.12.1984 alla Tessitura Orsenigo per formazione di n. 2 serbatoi per
- 4 olii minerali (vista ma non allegata alla perizia),-----
- 5 • **autorizzazione edilizia pratica n. 31 del 1985** (si veda l'allegato
- 6 "H" di fogli 13) : rilasciata il 31.05.1985 alla Tessitura Orsenigo per
- 7 manutenzione straordinaria a fienile (alla pratica non sono allegati
- 8 disegni e comunque non riguarda edificio rimasto di proprietà del
- 9 fallimento : vi si cita il mappale 805, ma si ritiene ci si intenda riferire
- 10 alla tettoia in eternit presente sul mappale C.T. n. 2547 che risulta
- 11 venduto, finitimo al mappale 845, quest'ultimo citato erroneamente come
- 12 mapp. 805),-----
- 13 • **autorizzazione edilizia pratica n. 69 del 1985** (si veda l'allegato
- 14 "H" di fogli 13) : rilasciata il 30.11.1985 alla Tessitura Orsenigo per
- 15 formazione di un servizio igienico al piano primo. Dalla visura dei
- 16 disegni allegati risulta essere quello sul lato ovest della zona magazzino,
- 17 a ridosso del vano scale,-----
- 18 • **autorizzazione edilizia pratica n. 72 del 1985** : rilasciata il
- 19 29.11.1985 alla Tessitura Orsenigo per recinzione a protezione dell'area
- 20 occupata da serbatoio interrato di nafta (vista ma non allegata alla
- 21 perizia),-----
- 22 • **autorizzazione edilizia pratica n. 41 del 1986** : rilasciata il
- 23 30.09.1986 alla Tessitura Orsenigo per manutenzione tetto e rifacimento
- 24 intonaco di facciata (non vi sono disegni allegati alla pratica edilizia e la
- 25 descrizione sulla domanda è poverissima: si citano i mappali 749 e 1045,

1 i quali peraltro si possono citare per due diversi edifici, senza specificare
2 se di C.T. o di N.C.E.U. ed in quanto ai lavori da eseguirsi si parla di
3 "gronda in legno, canali e pluviali in rame, intonaco facciata al civile a
4 cemento e varie"; non è dato perciò capire con certezza a quale edificio
5 l'autorizzazione si riferisca, anche se molto verosimilmente, dal momento
6 anche che si parla di "facciata al civile a cemento" si tratta dell'edificio
7 già venduto e non più di proprietà del fallimento, comprendente i
8 mappali N.C.E.U. nn. 1045 sub. 3-8-9-10-11 già sopra citati),-----

9 • **concessione edilizia pratica n. 63 del 1986**, richiesta della Tessitura
10 Orsenigo per nuova costruzione di impianto frigorifero : [respinta con](#)
11 [diniego in data 21.10.1986](#), -----

12 • **autorizzazione edilizia pratica n. 51 del 1987** : rilasciata il
13 07.10.1987 alla Tessitura Orsenigo per rifacimento tetto e tinteggiatura
14 facciata (edificio al mapp. C.T. n. 749),-----

15 • **concessione edilizia pratica n. 08 del 1989** : rilasciata il 09.08.1989
16 alla Tessitura Orsenigo per ristrutturazione di edificio esistente ai
17 mappali C.T. nn. 749 e 831/parte (riguarda peraltro un edificio già
18 venduto e non più di proprietà del fallimento, comprendente i mappali
19 N.C.E.U. nn. 1045 sub. 3-8-9-10-11 già sopra citati). -----

20 • **licenza d'uso relativa alle concessioni edilizie pratiche n. 72/74 e**
21 **127/79**, rilasciata il 15.01.1986 alla Tessitura Orsenigo. -----

22 [Riguardo a questi ultimi atti autorizzativi, vi è da dire che lo scrivente, pur](#)
23 [avendo potuto accedere a tutta la restante parte dell'edificato, si è trovato](#)
24 [tuttavia, ad oggi, ancora nell'impossibilità di poter accedere, per motivi sui](#)
25 [quali il Curatore assicura di aver già relazionato al Giudice, alla palazzina](#)

1 (sistemata ad uso uffici) esistente sul mappale C.T. n. 749, le cui U.I. sono
2 identificate al Catasto Fabbricati come mapp. nn. 749 sub. 1-2-3-4, per la
3 quale era stata chiesta ed ottenuta l'autorizzazione edilizia pratica n. 82 del
4 1979. Solo per detta palazzina, quindi, non è in grado di dire con certezza se
5 i lavori eseguiti siano conformi a quanto assentito. Poiché la perizia deve
6 essere depositata al massimo entro il 15.02.2004 come promesso al sig.
7 Giudice, data l'urgenza espressa allo scrivente, non vi è più tempo a
8 disposizione per aspettare ancora di poter infine accedere alla palazzina ad
9 oggi non ispezionata. La palazzina (foto nn. 73 e 78) è comunque un edificio
10 di vecchio impianto (la cui volumetria deve pertanto considerarsi acquisita),
11 che con l'autorizzazione 82/1979 è stato solo risistemato internamente ed
12 esternamente con lavori di manutenzione ordinaria senza, si ha sufficiente
13 motivo di credere, che siano stati acquisiti aumenti di volumetria o di
14 superficie utile. Tengasi altresì presente che la superficie ed il volume di
15 detta palazzina sono poca cosa se raffrontati con quelli dell'intero complesso
16 qui nel prosieguo valutato. Se, per assurdo, concessione in sanatoria dovrà
17 perciò essere chiesta, essa avrà comunque costi molto contenuti. A maggior
18 ragione perché quasi certamente non riguarderà superfici e volumi utili, da
19 considerarsi acquisiti data la vetustà del fabbricato. La detrazione sul valore
20 degli immobili che verrà operata al momento della valutazione (si veda nel
21 prosieguo), come già sopra anticipato in due occasioni, sarà perciò
22 sufficiente per tener conto anche di detta situazione di incertezza circa la
23 regolarità urbanistica del corpo di fabbrica qui sopra descritto. -----

§ 4 – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

25 **La descrizione è fatta con riferimento alle planimetrie catastali allegate**

1 sotto la lettera "D" ed alle scritte che contraddistinguono i vari locali ed
2 i vari piani (la denominazione dei piani è riferita alla quota stradale di
3 via De Gasperi in prossimità dell'ingresso pedonale ivi esistente, ragion
4 per cui non si parla mai di piano secondo ma sempre e solo di piano
5 primo come dell'ultimo piano esistente. Ovvio che cambiando il
6 riferimento, dal momento che le quote delle strade non sono le stesse,
7 anche la denominazione dei piani varia). **Si vedano anche le N. 99**
8 **fotocopie a colori di fotografie dei beni immobili all'allegato "A" (fogli**
9 **da 1 a 99), e le relative descrizioni al § 8 - "allegati" in calce alla perizia.**

10 PIANO INTERRATO : -----

11 è stato edificato in base ad una variante alla licenza edilizia pratica n. 72 del
12 1974. Comprende un locale chiuso uso deposito ed una zona aperta su tre lati
13 per ricovero automezzi (pavimentata quest'ultima con massetto in battuto di
14 cemento); ha struttura portante in c.a. e pavimento di tipo industriale
15 realizzato con massetto a base cementizia colorato in pasta color vinaccia nel
16 locale deposito. All'esterno (zona sud-est) è sistemata una rampa
17 pavimentata in cubetti di porfido che rende possibile l'accesso alla zona
18 ricovero automezzi (si veda la foto n. 87 allegata). -----

19 PIANO SEMINTERRATO : -----

20 è stato edificato a seguito del rilascio di più licenze edilizie, come si è già
21 chiarito al paragrafo precedente. La zona centrale, con tetto a shed, è quella
22 più vecchia, cioè di primo impianto, edificata sull'attuale mappale C.T. n.
23 1559. Quivi le altezze variano da un minimo (all'imposta della struttura di
24 copertura) di m 4,50 a circa m 6 nel punto più alto dello shed. Sul suo lato
25 ovest vi sono stati ricavati alcuni locali uso officina, deposito, spogliatoio,

1 wc, ecc. che non corrispondono per dimensione a quanto era stato assentito
 2 (se ne può vedere un esempio alle foto nn. 15 e 16, mentre l'intera zona di
 3 primo impianto di cui si sta parlando è visibile sulle foto nn. 5, 6, 7 e 11). La
 4 pavimentazione è di tipo industriale realizzata con massetto a base
 5 cementizia colorato in pasta color vinaccia nella zona più a sud edificata con
 6 la L.E. del 1959 mentre è in piastrellette di grés rosso da cm 7,5 x 15 nella
 7 zona edificata con la L.E. del 1962. Verso via Colombo, ovvero nel corpo
 8 aggiunto con la L.E. del 1970, la pavimentazione è anch'essa realizzata a
 9 tratti diversi nei due modi sopra descritti e sono stati ricavati alcuni locali
 10 uso ufficio (con pavimentazione in grés, visibili sulla destra nella foto 4,
 11 nonché sulle foto nn. 8, 9 e 10). Nel corpo verso sud, visibile sulle foto 1, 2,
 12 3, 25 e 33 (quest'ultima ritrae il deposito subbi), la pavimentazione è ancora
 13 del tipo con massetto a base cementizia colorato in pasta color vinaccia ed
 14 appare in molti punti fessurata ed è stato realizzata una zona soppalcata (che
 15 non interessa tutta la superficie disponibile) con strutture portanti metalliche
 16 colorate in verde. Nella zona verso nord (cioè verso la via De Gasperi : zona
 17 telai, orditoi, magazzino filato - foto nn. 12, 13 e 14) la pavimentazione è in
 18 piastrellette di grés rosso da cm 7,5 x 15, che nella zona orditoi appare
 19 piuttosto deteriorata (foto 14). Le inferriate poste lungo via Colombo sono
 20 parte in ferro e parte in alluminio. I serramenti esterni in alluminio sono in
 21 parte con vetri semplici ed in parte con vetri doppi. -----

22 PIANO TERRA : -----

23 La zona più a ridosso di via De Gasperi è pavimentata con piastrelle rosse di
 24 cemento colorato in pasta da cm 15 x 30, la zona più interna (magazzino
 25 tessuti : foto nn. 20, 21, 22, 23, 24) è pavimentata in piastrellette di grés

1 rosso da cm 7,5 x 15 come pure la zona filtri ed il corridoio ad essa
2 antistante, verso est (foto n. 19). In linoleum beige (pezzatura da 60 x 60 cm)
3 sono invece pavimentati gli uffici (foto n. 18, allocati verso sud, dove sulla
4 planimetria catastale è scritto "*magazzino*"), i quali risultano altresì
5 controsoffittati (con l'applicazione del controsoffitto l'altezza interna dei
6 locali si è ridotta da m 2,90 a m. 2,65) con doghe in laminato d'acciaio color
7 avorio. In tutti gli altri locali i soffitti risultano realizzati con intonaco al
8 civile. Lo scivolo esterno d'accesso da via De Gasperi (zona nord-ovest) è
9 pavimentato in cubetti di porfido; l'adiacente parcheggio automezzi è
10 pavimentato con lastre in graniglia di marmo di misure diverse. -----

11 PIANO PRIMO : -----

12 La zona più a ridosso di via De Gasperi (ove sulla planimetria catastale
13 compare la scritta "*magazzino*" (in realtà zona sistemata ad uffici) è
14 provvista di pavimento aereo (sopraelevato) in pvc (con elementi da cm 60 x
15 60 di colore bianco sporco con mazzature, in alcuni tratti formanti motivo
16 a scacchiera con interposizione di elementi verdi - si vedano le foto nn.
17 43,44 e 45). Essa risulta altresì controsoffittata (con l'applicazione del
18 controsoffitto l'altezza utile interna dei locali risulta essere di m 2,90) con
19 doghe in laminato d'acciaio color avorio. La zona più a sud, (ove sulla
20 planimetria catastale compare la scritta "*deposito materie prime*" è
21 pavimentata con piastrellette di grés rosso da cm 7,5 x 15 (si vedano le foto
22 nn. 46,47,48,49 e 50). Tutti i balconi esistenti al piano (es : foto n. 51) sono
23 pavimentati con lastre in graniglia di marmo di misure diverse. Tutta la zona
24 uffici (intero lato est) è pavimentata con moquette verde, in certe zone a
25 strisce alternate di colore chiaro e scuro (si vedano le foto da n. 26 a n. 28, da

1 n. 30 a n. 32 e da n. 34 a n. 36) la quale nella zona atrio e inizio corridoio
2 (foto 39,40 e 41) dovrà essere sostituita in quanto personalizzata con la
3 doppia scritta "*T. Orsenigo*" sovrapposta, apposta in due versi opposti di
4 scrittura. Le porte degli uffici realizzati verso est sono in legno laccato,
5 colorate in grigio. Gli uffici di cui alle foto 26,27 e 28 (che trovansi a ridosso
6 del vano scale posto a sud) risultano altresì controsoffittati (con
7 l'applicazione del controsoffitto l'altezza utile interna dei locali risulta essere
8 di m 2,67) con doghe in laminato d'acciaio color avorio. Nell'appartamento
9 del custode (foto da 93 a 97) i pavimenti sono ovunque in piastrelle di
10 ceramica da cm 15 x 23 color testa di moro, il rivestimento del bagno è in
11 piastrelle di ceramica da cm 20 x 20 color avorio, le porte sono in legno
12 verniciato in beige, il portoncino d'ingresso è in alluminio, i serramenti
13 esterni sono in alluminio con vetro semplice. In tutta la zona produttiva del
14 piano i serramenti esterni sono in alluminio ed a vetro semplice, negli uffici
15 sono in alluminio con vetri doppi. La zona wc (foto 57) sistemata a sud-est, a
16 ridosso del vano scale, è pavimentata in lastre di marmo bianco da cm 20 x
17 40 e rivestita, il cucinino di cui alla foto 29, posto a lato della zona uffici di
18 cui alle foto 26, 27 e 28, è pavimentato con monocottura beige da cm 7,5 x
19 15 e rivestito con monocottura beige chiara da cm 15 x 15, i serramenti
20 esterni sono a vetro semplice; il locale wc adiacente è rifinito allo stesso
21 modo, mentre il locale wc realizzato nella zona produttiva verso ovest è
22 pavimentato con monocottura beige da cm 10 x 20. Il montacarichi sito a
23 ridosso del balcone ad ovest non è funzionante. -----
24 ➔ Riguardo allo stato generale di manutenzione, nel complesso l'intero
25 compendio appare ben tenuto, anche se si notano alcune infiltrazioni d'acqua,

1 peraltro contenute, dal soffitto nella zona di più vecchio impianto (con
2 copertura a sheds), alcuni vetri rotti e qualche gradino rotto nelle rampe scale
3 a sudest (aventi alzate e pedate in marmo bianco). Qualche fessurazione,
4 infine, si nota nella muratura esterna della cabina elettrica. -----
5 → Circa l'eventualità che vi sia presenza nel complesso industriale di
6 materiali contenenti amianto, si precisa che la zona uffici verso sud-est
7 (locali di cui alle foto 26, 27 e 28), con le scale adiacenti, è la sola di tutto il
8 complesso che presenti copertura con lastre di eternit (si veda la foto n. 83).
9 Le altre coperture sono a sheds o piane, impermeabilizzate e ricoperte con
10 manto d'inerte in funzione protettiva (foto nn. da 79 a 85). Con esclusione
11 delle coperture, di cui si è già detto, per tutta la restante parte degli edifici
12 non si è in grado di dire nulla di preciso, se non che dalla ricognizione
13 effettuata non è stata rilevata presenza di altri materiali contenenti amianto.
14 Tuttavia, per essere assolutamente certi che non ve ne siano, occorrerebbe
15 commissionare un'apposita indagine ad una ditta specializzata nella
16 rimozione di materiali contenenti amianto, la quale sola può disporre sia
17 degli specifici strumenti di laboratorio necessari per esaminare eventuali
18 campioni, sia di quelli da monitoraggio da eventualmente piazzare in loco
19 per capire se occorre o no prelevare campioni da analizzare. Le lastre in
20 eternit sono da considerarsi materiale contenente amianto (con il termine
21 amianto, o asbesto, si designano i seguenti silicati fibrosi : actinolite,
22 amosite, antofillite, crisotilo, crocidolite, tremolite), più precisamente
23 crisotilo, che, per la particolare conformazione delle sue fibre, è considerato
24 uno dei silicati meno pericolosi; tuttavia lo stato di conservazione del
25 materiale e più precisamente il numero di fibre (che può essere monitorato

1 con appositi strumenti) che esso rilascia nell'ambiente (che è da considerarsi
2 pericoloso se superiore ai limiti stabiliti dalle leggi e dalle norme vigenti, in
3 particolare da quanto statuito dall'art. 31, capo III, del D.Lgs n. 277 del
4 15.08.1991, come modificato dalla L. 257 del 27.03.1992 e dal D.M. Sanità
5 del 06.09.1994 e successive modificazioni e integrazioni - si veda altresì la
6 L.R. n. 17 del 29.09.2003 che istituisce il P.R.A.L., Piano Regionale
7 Amianto Lombardia), potrebbe imporre la necessità di passivare (con
8 intervento di fissaggio) le coperture in eternit o addirittura di rimuoverle (ed
9 in quest'ultimo caso lo smaltimento, in quanto affidabile solo a ditte a ciò
10 appositamente autorizzate in quanto dotate della necessaria strumentazione,
11 risulterebbe non poco oneroso). Lo scrivente terrà conto nella valutazione,
12 sia pure in modo implicito, anche della diminuzione di valore del complesso
13 indotta dall'esistenza di queste problematiche, sia pure su superfici di
14 limitata estensione. -----

15 § 5 – METODO DI STIMA E STIMA DEGLI IMMOBILI

16 La stima, per gli edifici, viene normalmente fatta dal sottoscritto C.T.U. sulla
17 base dei valori che esprime il mercato immobiliare nel momento in cui viene
18 eseguita, facendo riferimento, per la stessa zona, ad immobili aventi
19 caratteristiche il più possibile simili a quello da stimare. Se in zona non
20 esistono altri immobili con caratteristiche simili si fa riferimento alle zone
21 immediatamente attigue che presentino prezzi di mercato più o meno
22 comparabili. Ove ci sia necessità di correggere i valori in senso maggiorativo
23 (ad esempio per utilità particolari, finiture di pregio, stato di manutenzione
24 particolarmente buono, od altre peculiarità o potenzialità che differenzino in
25 modo sostanziale l'immobile da stimare rispetto alla media di quelli

1 maggiormente simili) o riduttivo (ad esempio per vetustà superiore alla
2 media, per cattivo stato di manutenzione o perchè l'immobile è locato o
3 costruito in difformità o assenza di concessione edilizia o per tenere conto
4 del livello di piano se questo è tale da indurre all'applicazione nella stima di
5 un coefficiente diverso dall'unità) si applicano coefficienti simili a quelli o
6 indicati dalla L.392/78 istitutiva dell'"equo canone" (benchè la legge non sia
7 più attuale in qualche caso taluni coefficienti si possono ancora applicare) o
8 consigliati dall'ACAAM (Associazione Comasca Agenti d'Affari in
9 Mediazione) e riportati dall'ultima edizione disponibile del "Borsino
10 Immobiliare Città di Como e Provincia" edito a cura della summenzionata
11 associazione o riportati dalla rivista quindicinale "Consulente Immobiliare"
12 edita da "IL Sole 24 Ore - Pirola s.p.a." di Milano o riportati dall'ultima
13 edizione disponibile del listino prezzi della F.I.A.I.P. (Federazione Italiana
14 Agenti Immobiliari Professionali) a seconda dei casi, opportunamente
15 corretti, ove occorra, in base all'esperienza personale del C.T.U. per tenere
16 conto della specificità delle diverse zone nonchè dell'immobile in esame. Il
17 lavoro di applicazione dei coefficienti solitamente non viene esplicitato ma
18 viene fatto a monte dell'indicazione del valore unitario (per mq di superficie
19 commerciale dell'edificio oggetto della stima), per modo che il valore
20 indicato tenga già conto di detta applicazione e perciò di tutte le peculiarità
21 che contraddistinguono l'immobile. Riguardo alla superficie commerciale,
22 essa non coincide con quella calpestabile ma è una superficie virtuale che
23 viene ricavata con i metodi normalmente usati nel commercio degli
24 immobili, cioè comprendendo la superficie in pianta dei muri divisorii interni,
25 dei muri perimetrali fino ad uno spessore massimo per gli stessi non

1 superiore a 35 cm nonché assegnando ai diversi locali e/o ai diversi piani un
2 "peso" e quindi un "coefficiente" a volte diverso, dal momento che è
3 immediatamente intuibile come ad una veranda, ad un balcone o ad una
4 cantina non si possa dare lo stesso valore unitario che ad un soggiorno o ad
5 un locale ufficio. Anche il calcolo della superficie commerciale viene
6 eseguito a latere e solitamente in perizia viene riportato solo il risultato
7 finale, i coefficienti di solito utilizzati peraltro non sono mai eguali ma
8 possono cambiare da una perizia all'altra in quanto tengono conto di tutte le
9 peculiarità dei vari locali e/o dei vari piani. Ove siano da valutare terreni,
10 normalmente, la stima redatta dal sottoscritto C.T.U. tiene conto
11 dell'azzoneamento di P.R.U.G. (con riguardo all'entità della possibile
12 edificazione se l'indice fondiario è diverso da zero), dell'ubicazione (centrale
13 o periferica rispetto al nucleo abitato principale), delle possibilità di accesso
14 e delle caratteristiche geomorfologiche del fondo. -----

15 *Il terreni che fungono da area di sedime e pertinenza degli edifici sopra*
16 *descritti sono peraltro da considerarsi non ulteriormente edificabili, tali cioè*
17 *da non richiedere una valutazione aggiuntiva a parte. -----*

18 *Nella determinazione del valore da riferire all'unità di superficie si terrà*
19 *altresì già conto, senza che esse siano esplicitate, della presenza di tutte le*
20 *superfici, utilità e dotazioni accessorie (ad esempio impianti, centrali*
21 *termiche, cabina elettrica, vasche e serbatoi interrati, locali umidificatori e*
22 *filtri, e così via); allo stesso modo si terrà già conto, sempre nel valore*
23 *unitario assunto di volta in volta a base della valutazione, anche dei fattori*
24 *negativi, di riduzione del valore del complesso edificato (quali ad esempio la*
25 *vetustà, che incide in modo differente da corpo a corpo edificato). Si terrà*

1 conto inoltre, sempre nei valori unitari che verranno indicati, sempre
 2 implicitamente, dello stato di manutenzione (ancorché anch'esso diverso da
 3 corpo a corpo edificato) e di ogni altra caratteristica e peculiarità descritta
 4 in perizia. -----

5 Si precisa che i beni da valutare sono soggetti ad IVA e che di essi il
 6 fallimento ha la completa disponibilità in quanto, per ammissione anche del
 7 Curatore, tutti i contratti d'affitto e/o comodato che erano in essere si sono
 8 risolti, tanto che il Curatore del fallimento della società "L'altro Tema spa",
 9 dr. Nardella di Milano, ha infine restituito le chiavi.. -----

10 Tutto ciò premesso, e tenuto quindi conto dell'ubicazione, della
 11 tipologia, dell'accessibilità, della situazione normativa e urbanistica dei beni
 12 immobili oggetto della stima e più in generale di tutti i motivi di maggiore o
 13 minore appetibilità per gli stessi, il sottoscritto dott.ing. Giuseppe
 14 Auguadro, nato a Como il 24.01.1945 ed ivi residente in via Sabotino
 15 2, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Como al n.638, a
 16 conoscenza dei valori di mercato per beni immobili analoghi e nella stessa
 17 zona, ritenendo con ciò di svolgere l'incarico affidatogli in termini
 18 professionalmente corretti, **formula la seguente stima dei beni immobili**

19 **come descritti al § 1 della presente perizia, da mettersi in vendita come**
 20 **lotto unico** (anche in quanto, non essendo stata debitamente frazionata anche
 21 al C.T., come sopra già chiarito, la parte ovest della proprietà, non risultano
 22 praticabili altre possibilità) : -----

23 **al piano interrato** : -----

24	ricovero automezzi	mq	240 – valore unitario: €mq 220,00
25	deposito subbi	mq	650 – valore unitario: €mq 270,00

1 **valore piano interrato =**
 2 **(240 x 220 + 650 x 270) = €228.300,00**

3 **al piano seminterrato** : -----

4 corpo di produzione centrale (per la maggior parte di più vecchia
 5 edificazione ma che in pratica risulta essere fuori terra: la dicitura
 6 "seminterrato" infatti, come più volte ricordato, si riferisce alla quota, più
 7 alta, di via De Gasperi) : zona telai, con spogliatoi, bagni e locale officina
 8 verso ovest e piccola zona uffici verso est, -----

9 mq 2.550 – valore unitario: €/mq 360,00

10 corpo di produzione verso nord, di più recente edificazione ma fuori terra
 11 solo in parte (comprendente zona telai, zona orditoi, magazzino filato,
 12 deposito, scale e montacarichi), -----

13 mq 1.830 – valore unitario: €/mq 380,00

14 corpo di produzione verso sud, in parte soppalcato (comprendente deposito
 15 subbi e imballaggi e zona carico e scarico delle merci). Il soppalco non verrà
 16 valutato a parte ma si terrà conto anche della sua presenza nella
 17 determinazione del prezzo unitario medio riferito all'intero corpo, -----

18 mq 1.020 – valore unitario: €/mq 440,00

19 **valore piano seminterrato €2.062.200,00**

20 **al piano terreno** : -----

21 magazzino tessuti, balconi, montacarichi, scale e uffici (con altezza di m.
 22 2,65 misurati da pavimento a controsoffitto) ricavati nel corpo stretto e lungo
 23 verso est (ove sulla planimetria catastale è scritto "magazzino"). Si è già
 24 chiarito sopra che non è meritevole di valutazione a parte il locale
 25 tecnologico per umidificatori e filtri, considerato una utilità aggiuntiva, la cui

1 presenza ed estensione, tuttavia, incideranno sulla determinazione del prezzo
 2 unitario medio riferito all'intero piano terreno, -----

3 mq 1.630 – valore unitario: €mq 550,00

4 **valore piano terreno €896.500,00**

5 **al piano primo** : -----

6 appartamento del custode (a nord-ovest), composto da disimpegno,
 7 soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone, servito da vano scale e con
 8 ingresso da balconcino in comune con la zona di produzione, -----

9 mq 95 – valore unitario: €mq 800,00

10 zona nord e nord-ovest, comprendente servizio, magazzino trasformato in
 11 uffici più a nord, deposito materie prime, balcone, scale ed una porzione di
 12 uffici non dotata di illuminazione naturale (esclusa la porzione di uffici
 13 dotati di illuminazione naturale posti ad est lungo la via Colombo), -----

14 mq 1.480 – valore unitario: €mq 500,00

15 altra zona uffici, dotati di illuminazione naturale, posta ad est e prospiciente
 16 la via Colombo e che si estende tra i due vani scala (ricoperta solo
 17 parzialmente con eternit), -----

18 mq 420 – valore unitario: €mq 900,00

19 **valore piano primo €1.194.000,00**

20 **TOTALE valore porzione produttiva €4.381.000,00**

21 → N. 2 fabbricati in corpo staccato, edificati sui mappali C.T. n. 749 e 1045,
 22 separati da passo carraio (visibile sulla foto n. 75) accessibile da via
 23 Rimembranze mediante attraversamento di passaggio/cortile in comune con
 24 altri, attualmente rappresentati al C.F. dalle unità immobiliari censite al fg. 7
 25 coi mappali : -----

- 1 - **749 sub.1**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 87, viale Rimembranze 33, rendita €
 2 193,21, -----
- 3 - **749 sub.2**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 65, viale Rimembranze 33, rendita €
 4 144,35, -----
- 5 - **749 sub.3**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 52, viale Rimembranze 33, rendita €
 6 115,48, -----
- 7 - **749 sub.4**, P.1, cat.C/3, cl.2, mq 102, viale Rimembranze 33, rendita €
 8 226,52, -----
- 9 derivanti dalle schede con relative planimetrie presentate all'UTE di Como
 10 nel 1940, che peraltro non comprendono il fienile al piano primo. **Si precisa**
 11 **che le planimetrie non sono più attuali e devono essere corrette con**
 12 **presentazione all'U.T.E. di apposita variante.** I fabbricati sono
 13 rappresentati sulle foto nn. 73,74,76,78,90 e 92 (sulla sinistra). Per alcuni
 14 locali le misure sono state prese esternamente in quanto come si è già detto è
 15 stato impossibile ispezionarli internamente. -----
- 16 Locali uso uffici al piano terreno (la denominazione scritta sulle planimetrie
 17 catastali allegate sotto la lettera "D"-fogli da 5 a 8 è "laboratorio"): -----
- 18 mq 140 – valore unitario: €mq 1.000,00
- 19 locale sottostante il fienile, al piano terreno
- 20 mq 50 – valore unitario: €mq 700,00
- 21 locali al piano primo
- 22 mq 140 – valore unitario: €mq 1.000,00
- 23 fienile (al piano primo, non rappresentato sulle planimetrie elaborate nel
 24 1940 ed allegate sotto la lettera "D"-fogli da 5 a 8)
- 25 mq 50 – valore unitario: €mq 400,00

1 **TOTALE valore dei due fabbricati in corpo staccato €335.000,00**

2 **TOTALE GENERALE**, ovvero valore totale del lotto unico che comprende
 3 l'intera proprietà, come identificata nella sua totalità al § 1, **€4.716.000,00**,
 4 (diconsi euro quattromilionesettecentosedicimila e centesimi zero). Tuttavia,
 5 al di là del prezzo teorico così ricavato, per tenere meglio conto del rapporto
 6 tra domanda ed offerta nelle compravendite immobiliari di grossi complessi
 7 industriali, che non è attualmente particolarmente favorevole al venditore,
 8 nonché delle difformità riscontrate nell'edificato e della presenza di lastre di
 9 eternit in una zona della porzione produttiva, il che può comportare spese
 10 aggiuntive (come sopra già esaurientemente chiarito) per l'acquirente, si
 11 crede che sia più utile proporre la vendita della proprietà ad un prezzo
 12 scontato del 15%, cioè in definitiva ad €4.008.600,00, approssimabili ad €
 13 **4.000.000,00 (euro quattromilioni)**.-----

14 **§ 6 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

15 **Trascrizioni**

16 - Trascrizione nn. 5775 reg. gen./4440 reg.part. in data 11.04.1984 di
 17 scrittura privata autenticata nelle firme dal dr. Giuseppe Manfredi notaio
 18 in Cantù (CO), rep. n. 50909 del 26.03.1984 registrata a Cantù il
 19 09.04.1984 al n. 526 vol. 4 mod. II, con la quale la “TESSITURA
 20 ORSENIGO S.P.A.” ed i sigg.ri Orsenigo Giovanni, Orsenigo Mirella,
 21 Orsenigo Nunzio, proprietari in Figino Serenza del mappale 740 con
 22 sovrastante fabbricato, con riferimento alla planimetria allegata al titolo
 23 sotto la lettera “B” così identificano i confini tra le rispettive proprietà :
 24 retta A-B = muretto di calcestruzzo di contenimento del terrapieno del
 25 mappale 749, retta C-D = muro di fabbricato di proprietà comune, retta

1 D-E = muro di fabbrica di proprietà “TESSITURA ORSENIGO S.P.A.”,
2 oltre a stabilire che è consentita alle parti firmatarie la costruzione in
3 aderenza sulle rispettive proprietà fino all’altezza dei fabbricati esistenti.-
4 - Trascrizione nn. 19544 reg. gen./12984 reg.part. in data 02.11.1990 di atto
5 di compravendita in data 12 ottobre 1990 a rogito del dr. Piercarlo
6 Colnaghi notaio in Cantù, n. 11.110/1.425 di rep., registrato a Cantù il 30
7 ottobre 1990 al n. 898 serie 1V, col quale la Tessitura Orsenigo s.p.a.
8 vendette ai signori Orsenigo Carlo e Cancellieri Margherita, in Comune
9 di Figino Serenza, le U.I.U. mappali nn. 1045 sub. 3-8-9-10-11
10 (introdotte a Catasto con la denuncia di variazione presentata all’U.T.E.
11 di Como in data 28.06.1990, a partire dagli ex mappali N.C.E.U. nn.
12 1045 sub 1-2-3-4-5-6-7; si veda nella **PREMESSA** che ha inizio a pag. 5
13 della presente perizia, nonché nella relativa **NOTA**. -----
14 - Trascrizione nn. 14711 reg. gen./10114 reg.part. in data 11.06.2002 di
15 contratto preliminare di vendita soggetto a condizione sospensiva, in
16 forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal dr. Andrea
17 Fabi notaio in Erba (CO), rep. n. 88879/25596 del 10.06.2002 registrato
18 a Erba il 17.06.2002 al n. 184 serie 2; trascrizione a favore della S.P.A.
19 L’ALTRO TEMA con sede in Milano (c.f.: 12919320155); riguarda i
20 terreni mapp. C.T. nn. 101,1559 e 103, oltre a quanto accatastato con la
21 scheda di variazione protocollo n. 42 presentata all’U.T.E. di Como in
22 data 28.07.1980. **Trattasi di trascrizione di contratto da considerarsi**
23 **privo di efficacia per non avveramento della condizione sospensiva;**
24 si veda nella **PREMESSA** che ha inizio a pag. 5 della presente perizia,
25 nonché nella relativa **NOTA**. -----

1 - Trascrizione nn. 23044 reg. gen./15224 reg.part. in data 13.09.2002 di atto
2 di compravendita soggetto a condizione sospensiva, a rogito del dr.
3 Andrea Fabi notaio in Erba (CO), rep. n. 89496/25806 del 09.09.2002,
4 registrato a Erba l'11.09.2002; trascrizione a favore della
5 IMMOBILIARE SERENZA S.R.L. con sede in Erba (c.f.:
6 03068480965); riguarda tutti i beni qui peritati. **Trattasi di trascrizione**
7 **di atto da considerarsi privo di efficacia per non avveramento della**
8 **condizione sospensiva**; si veda nella **PREMESSA** che ha inizio a pag. 5
9 della presente perizia, nonché nella relativa **NOTA**. -----

Iscrizioni

11 - Iscrizione n. 14227 reg.gen./1869 reg.part. del 05.11.1981, ipoteca
12 volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a favore
13 di MEDIOCREDITO LOMBARDO con sede in Milano (c.f.:
14 01687630150), per Lit. 1.500.000.000, di cui Lit. 750.000.000 per
15 capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia.
16 Non risulta formalmente cancellata ma è in ogni caso anteriore al
17 ventennio. -----

18 - Iscrizione n. 17236 reg.gen./2082 reg.part. del 01.12.1984, ipoteca
19 volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a favore
20 di ISTITUTO MOBILIARE ITALIANO con sede in Roma (c.f.:
21 00448420588), per Lit. 2.500.000.000, di cui Lit. 1.237.000.000 per
22 capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia. Si
23 precisa peraltro che è stata presentata, per l'iscrizione di cui trattasi,
24 annotazione di cancellazione totale in data 21.07.1993, n. 13405 di reg.
25 gen./n. 1610 di reg. part. -----

- 1 - Iscrizione n. 20546 reg.gen./3697 reg.part. del 29.12.1987, ipoteca
2 volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a favore
3 di MEDIOCREDITO LOMBARDO con sede in Milano via Broletto 20
4 (c.f.: 01687630150), derivante dal contratto di mutuo stipulato con atto a
5 rogito del notaio Alfonso Ajello di Milano in data 23.12.1987, rep.
6 79.145/15.674, per Lit. 7.000.000.000, di cui Lit. 3.500.000.000 per
7 capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia. ----
- 8 - Iscrizione n. 18922 reg.gen./3407 reg.part. del 21.11.1989, ipoteca
9 volontaria derivante da concessione a garanzia di obbligazioni
10 conseguenti, a favore di MEDIOCREDITO LOMBARDO ENTE DI
11 DIRITTO PUBBLICO con sede in Milano via Broletto 20 (c.f.:
12 01687630150),per Lit. 1.165.421.115, di cui Lit. 776.947.410 per
13 capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia. [Si](#)
14 [precisa peraltro che è stata presentata, per l'iscrizione di cui trattasi,](#)
15 [annotazione di cancellazione totale in data 07.05.1996, n. 7726](#)
16 [reg.gen./600 reg.part.](#) -----
- 17 - Iscrizione n. 6404 reg.gen./1006 reg.part. del 03.04.1990, ipoteca
18 volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a favore
19 di MEDIOCREDITO LOMBARDO ENTE DI DIRITTO PUBBLICO
20 con sede in Milano (c.f.: 01687630150),per Lit. 1.165.068.954, di cui
21 Lit. 776.712.636 per capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni
22 oggetto di perizia. [Si precisa peraltro che è stata presentata, per](#)
23 [l'iscrizione di cui trattasi, annotazione di cancellazione totale in data](#)
24 [07.05.1996, n. 7725 reg.gen./599 reg.part.](#) -----
- 25 - Iscrizione n. 15538 reg.gen./3091 reg.part. del 23.09.1994, ipoteca

1 volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a
2 favore della CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CANTU' BANCA
3 DI CREDITO COOPERATIVO s.c. a r.l. con sede in Cantù (c.f.:
4 00196950133),per Lit. 6.000.000.000, di cui Lit. 3.000.000.000 per
5 capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia. Si
6 precisa che è stata presentata, per l'iscrizione di cui trattasi,
7 annotazione per restrizione di beni in data 23.10.2002, n. 27150
8 reg.gen./3703 reg.part. I beni cancellati sono peraltro solo quelli situati
9 in Albate che appartenevano originariamente alla società "Frey & C.
10 srl", società quest'ultima incorporata con fusione nella "Tessitura
11 Orsenigo s.p.a." con atto trascritto a Como il 20.12.1986 ai nn.
12 16597reg. gen./12078 reg. part., a rogito notaio dr. G. Manfredi di
13 Cantù in data 11.12.1986, rep. 68659/11886, reg. a Cantù il 18.12.1986
14 al n. 2046 serie I.-----

15 - Iscrizione n. 5146 reg.gen. in pari grado/1126 reg.part. del 30.03.1998,
16 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di
17 credito, a favore della CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CANTU'
18 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO s.c. a r.l. con sede in Cantù
19 (c.f.: 00196950133),per Lit. 1.050.000.000, di cui Lit. 525.000.000 per
20 capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia. Si
21 precisa che è stata presentata, per l'iscrizione di cui trattasi,
22 annotazione per restrizione di beni in data 23.10.2002, n. 27151
23 reg.gen./3704 reg.part. I beni cancellati sono peraltro solo quelli situati
24 in Albate che appartenevano originariamente alla società "Frey & C.
25 srl", società quest'ultima incorporata con fusione nella "Tessitura

1 Orsenigo s.p.a." con atto trascritto a Como il 20.12.1986 ai nn.
2 16597reg. gen./12078 reg. part., a rogito notaio dr. G. Manfredi di
3 Cantù in data 11.12.1986, rep. 68659/11886, reg. a Cantù il 18.12.1986
4 al n. 2046 serie I.-----

5 - Iscrizione n. 5146 reg.gen. in pari grado/1127 reg.part. del 30.03.1998,
6 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di
7 credito, a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA s.p.a. con
8 sede in Milano (c.f.: 01255270157),per Lit. 640.000.000, di cui Lit.
9 320.000.000 per capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni
10 oggetto di perizia. *Si precisa che è stata presentata, per l'iscrizione di*
11 *cui trattasi, annotazione per restrizione di beni in data 23.10.2002, n.*
12 *27154 reg.gen./3707 reg.part. I beni cancellati sono peraltro solo quelli*
13 *situati in Albate che appartenevano originariamente alla società "Frey*
14 *& C. srl", società quest'ultima incorporata con fusione nella "Tessitura*
15 *Orsenigo s.p.a." con atto trascritto a Como il 20.12.1986 ai nn.*
16 *16597reg. gen./12078 reg. part., a rogito notaio dr. G. Manfredi di*
17 *Cantù in data 11.12.1986, rep. 68659/11886, reg. a Cantù il 18.12.1986*
18 *al n. 2046 serie I.*-----

19 - Iscrizione n. 5146 reg.gen. in pari grado/1128 reg.part. del 30.03.1998,
20 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di
21 credito, a favore dell' "ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI
22 TORINO S.P.A." con sede in Torino (c.f.: 06210280019),per Lit.
23 760.000.000, di cui Lit. 380.000.000 per capitale, oltre interessi e spese;
24 riguarda tutti i beni oggetto di perizia. *Si precisa che è stata presentata,*
25 *per l'iscrizione di cui trattasi, annotazione per restrizione di beni in data*

1 25.11.2002, n. 31138 reg.gen./4844 reg.part. I beni cancellati sono
2 peraltro solo quelli situati in Albate che appartenevano originariamente
3 alla società "Frey & C. srl", società quest'ultima incorporata con fusione
4 nella "Tessitura Orsenigo s.p.a." con atto trascritto a Como il
5 20.12.1986 ai nn. 16597reg. gen./12078 reg. part., a rogito notaio dr. G.
6 Manfredi di Cantù in data 11.12.1986, rep. 68659/11886, reg. a Cantù il
7 18.12.1986 al n. 2046 serie I.-----

8 - Iscrizione n. 5146 reg.gen. in pari grado/1129 reg.part. del 30.03.1998,
9 ipoteka volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di
10 credito, a favore della CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE
11 PROVINCE LOMBARDE S.P.A. con sede in Milano (c.f.:
12 10516020152),per Lit. 280.000.000, di cui Lit. 140.000.000 per capitale,
13 oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia. Si precisa
14 che è stata presentata, per l'iscrizione di cui trattasi, annotazione per
15 restrizione di beni in data 23.10.2002, n. 27153 reg.gen./3706 reg.part. I
16 beni cancellati sono peraltro solo quelli situati in Albate che
17 appartenevano originariamente alla società "Frey & C. srl", società
18 quest'ultima incorporata con fusione nella "Tessitura Orsenigo s.p.a."
19 con atto trascritto a Como il 20.12.1986 ai nn. 16597reg. gen./12078
20 reg. part., a rogito notaio dr. G. Manfredi di Cantù in data 11.12.1986,
21 rep. 68659/11886, reg. a Cantù il 18.12.1986 al n. 2046 serie I.-----

22 - Iscrizione n. 5146 reg.gen. in pari grado/1130 reg.part. del 30.03.1998,
23 ipoteka volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento,
24 a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA s.c. a r.l. con sede in
25 Novara (c.f.: 00109290031),per Lit. 790.000.000, di cui Lit. 395.000.000

1 per capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia.

2 Si precisa che è stata presentata, per l'iscrizione di cui trattasi,
3 annotazione per restrizione di beni in data 25.11.2002, n. 31137
4 reg.gen./4843 reg.part. I beni cancellati sono peraltro solo quelli situati
5 in Albate che appartenevano originariamente alla società "Frey & C.
6 srl", società quest'ultima incorporata con fusione nella "Tessitura
7 Orsenigo s.p.a." con atto trascritto a Como il 20.12.1986 ai nn.
8 16597reg. gen./12078 reg. part., a rogito notaio dr. G. Manfredi di
9 Cantù in data 11.12.1986, rep. 68659/11886, reg. a Cantù il 18.12.1986
10 al n. 2046 serie I.-----

11 - Iscrizione n. 5146 reg.gen. in pari grado/1131 reg.part. del 30.03.1998,

12 costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, a
13 favore della BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (c.f.:
14 00644990582), per Lit. 800.000.000, di cui Lit. 540.000.000 per capitale,
15 oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia. Si precisa
16 che è stata presentata, per l'iscrizione di cui trattasi, annotazione per
17 restrizione di beni in data 21.11.2002, n. 30741 reg.gen./4749 reg.part. I
18 beni cancellati sono peraltro solo quelli situati in Albate che
19 appartenevano originariamente alla società "Frey & C. srl", società
20 quest'ultima incorporata con fusione nella "Tessitura Orsenigo s.p.a."
21 con atto trascritto a Como il 20.12.1986 ai nn. 16597reg. gen./12078
22 reg. part., a rogito notaio dr. G. Manfredi di Cantù in data 11.12.1986,
23 rep. 68659/11886, reg. a Cantù il 18.12.1986 al n. 2046 serie I.-----

24 - Iscrizione n. 5150 reg.gen./1134 reg.part. del 30.03.1998, ipoteca

25 volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a

1 favore della CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CANTU' BANCA
2 DI CREDITO COOPERATIVO s.c. a r.l. con sede in Cantù (c.f.:
3 00196950133), per Lit. 1.900.000.000, di cui Lit. 950.000.000 per
4 capitale, oltre interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia. Si
5 precisa che è stata presentata, per l'iscrizione di cui trattasi,
6 annotazione per restrizione di beni in data 23.10.2002, n. 27152
7 reg.gen./3705 reg.part. I beni cancellati sono peraltro solo quelli situati
8 in Albate che appartenevano originariamente alla società "Frey & C.
9 srl", società quest'ultima incorporata con fusione nella "Tessitura
10 Orsenigo s.p.a." con atto trascritto a Como il 20.12.1986 ai nn.
11 16597reg. gen./12078 reg. part., a rogito notaio dr. G. Manfredi di
12 Cantù in data 11.12.1986, rep. 68659/11886, reg. a Cantù il 18.12.1986
13 al n. 2046 serie I.-----
14 - Iscrizione nn. 27338 reg. gen./6275 reg.part. in data 10.12.2001, ipoteca
15 giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di
16 Como – sez. distaccata di Cantù in data 29.11.2001,n. 3271/2001 di
17 rep.,a favore di SAN PAOLO I.M.I. S.P.A.” con sede in Torino (c.f.:
18 06210280019), per £ 250.000.000.=, di cui £ 195.649.715 per capitale e
19 la rimanenza per interessi e spese; riguarda tutti i beni oggetto di perizia.
20 Si precisa che è stata presentata, per l'iscrizione di cui trattasi,
21 annotazione per restrizione di beni in data 09.10.2002, n. 25554
22 reg.gen./3349 reg.part. I beni cancellati sono peraltro solo quelli situati
23 in Cantù, all'epoca appartenenti a Simoni Giovanna, Orsenigo Federico,
24 Orsenigo Laura ed Orsenigo Massimo e non alla "Tessitura Orsenigo
25 spa".-----

§ 7 - INVIM

1
2 Non è più cosa utile specificare i valori necessari ai fini del calcolo
3 dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili (invim) in
4 quanto tale imposta non è più dovuta per i presupposti che si verificano a
5 decorrere dal 01.01.2002 (art. 8 Legge n. 448 del 28.12.2001 - Finanziaria
6 per il 2002). -----

§ 8 - ALLEGATI

7
8 - allegato "A" (fogli da 1 a 99) = n. 99 fotografie a colori. Con riferimento
9 alla planimetria catastale n. 42 del 28 luglio 1980, allegata sotto la lettera
10 "D" - fogli 1,2,3 e 4, le foto nn. 1,2 e 3 riprendono la zona deposito-
11 imballaggi al piano seminterrato (le denominazioni : piano interrato,
12 seminterrato, terreno, primo sono riferite alla quota dell'ingresso pedonale
13 sito su via De Gasperi), sita in basso a destra sul disegno relativo (in
14 particolare sul fondo della foto n. 2 si nota un locale uso ufficio che non è
15 rappresentato sulla planimetria di cui trattasi, mentre sulla foto n. 3 si vede
16 un soppalco realizzato con struttura metallica colorata in verde, anch'esso
17 non rappresentato sul disegno), la foto n. 4 è stata scattata al piano
18 seminterrato, nelle vicinanze dei locali uso ufficio visibili sulla destra del
19 disegno, poco più in alto della scritta "corridoio esterno" (si noti la chiusura
20 muraria sulla destra nella foto, che non appare rappresentata sulla
21 planimetria catastale), le foto nn. 5, 6, 7 e 11 sono state scattate nella zona
22 telai del piano seminterrato visibile circa al centro del disegno, le foto n. 8,9
23 e 10 riprendono gli uffici del piano seminterrato visibili circa al centro del
24 disegno, sulla destra, le foto nn. 12,13 riprendono la zona telai del piano
25 seminterrato visibile sulla parte alta del disegno, la foto n. 14 riprende la

1 zona orditoi-magazzino filati del piano seminterrato visibile sulla parte alta
2 del disegno, a sinistra, la foto n. 15 riprende il localino sito al piano
3 seminterrato visibile sulla parte centrale del disegno, sulla sinistra,
4 contrassegnato dalla scritta "ricambi", la foto n. 16 riprende il locale sito al
5 piano seminterrato visibile sulla parte centrale del disegno, sulla sinistra,
6 contrassegnato dalla scritta "officina", la foto n. 17 riprende la scala
7 d'accesso al piano terra, visibile in basso a destra sul disegno del piano terra
8 ed avente alzate e pedate in marmo bianco, queste ultime coperte da
9 linoleum verde con funzione anti scivolamento, la foto n. 18 riprende il
10 locale sito al piano terra visibile in basso a destra sul disegno e
11 contrassegnato dalla scritta "magazzino" (di fatto utilizzato come zona
12 uffici), la foto n. 19 riprende il corridoio sito al piano terra che porta verso il
13 magazzino tessuti, le foto n. 20, 21, 22, 23 e 24 sono state scattate al piano
14 terra nella zona visibile in alto sul disegno e contrassegnata dalla scritta
15 "magazzino tessuti", la foto n. 25 riprende la zona soppalcata situata sopra il
16 deposito imballaggi del piano seminterrato (visibile quest'ultima in basso a
17 destra sulla relativa planimetria), le foto nn. 26,27 e 28 riprendono il locale
18 sito al piano primo visibile in basso a destra sul disegno e contrassegnato
19 dalla scritta "uffici", la foto n. 29 riprende il locale-cucinino sito al piano
20 primo tra la zona di cui alle foto nn. 26,27 e 28 e la successiva zona di uffici
21 e sale riunione visibile sulla parte più in alto del disegno, le foto nn. 30, 31,
22 32, 34, 35, 36, 37 e 38 riprendono detta zona zona di uffici e sale riunione
23 del piano primo, la foto n. 33 riprende il locale sito al piano seminterrato
24 visibile in basso a sinistra sul disegno e contrassegnato dalla scritta "deposito
25 subbi", le foto nn. 39, 40, 41 e 42 riprendono la zona sita al piano primo

1 visibile in alto a destra sul disegno e contrassegnata dalle scritte "atrio", le
2 foto nn. 43, 44 e 45 riprendono la zona sita al piano primo visibile in alto al
3 centro sul disegno e contrassegnata dalla scritta "magazzino", le foto nn. 46,
4 47, 48, 49 e 50 riprendono la zona sita al piano primo visibile in basso a
5 sinistra sul disegno e contrassegnata dalla scritta "deposito materie prime", la
6 foto n. 51 riprende il balcone sito al piano primo e visibile in basso a sinistra
7 sul disegno, la foto n. 52 riprende il locale uso ufficio sito al piano primo e
8 visibile al centro sulla sinistra del disegno, la foto n. 53 riprende il locale wc
9 situato subito a lato di tale ufficio, la foto n. 54 riprende il vano scale sito al
10 piano primo visibile in alto a sinistra sul disegno, la foto n. 55 riprende la
11 sala riunioni sita al piano primo e visibile nella zona centrale verso la destra
12 sul disegno, la foto n. 56 riprende lo stesso ufficio sito al piano primo già
13 ripreso nella foto n. 34, la foto n. 57 riprende il bagnetto sito al piano primo
14 visibile in basso a destra sul disegno, subito a lato delle scale, le foto da n. 58
15 a n. 72 (entrambi i numeri compresi) ritraggono le facciate esterne
16 dell'edificio di cui trattasi (con movimento dell'operatore a partire da via De
17 Gasperi, poi lungo via Colombo e Viale Rimembranze), in particolare le foto
18 nn. 58, 59, 60 e 61 mostrano le facciate su via De Gasperi, le foto nn. 62, 63,
19 64, 65, 66, 67 e 68 mostrano le facciate su via Colombo, le foto nn. 69, 70,
20 71 e 72 mostrano le facciate su viale Rimembranze, le foto nn. 73,74 e 78
21 mostrano i due edifici (uno color terra di Siena e l'altro, il fienile, in secondo
22 piano con facciata in mattoni a vista) di cui ai mappali N.C.E.U. nn. 749 sub.
23 1-2-3 e 4, separati dal cancello di cui alla foto n. 75 che dà accesso anche a
24 locali della ditta fallita (visibili al centro sullo sfondo nella stessa foto), la
25 foto n. 76 mostra ancora l'edificio al rustico avente al primo piano il fienile,

1 la foto n. 77 mostra invece l'altro cancello che vi si trova a lato e dà accesso
2 a proprietà di terzi, le foto nn. 79, 80, 81, 82, 83, 84 e 85 mostrano le
3 coperture del complesso edificato per uso industriale di cui trattasi (in
4 particolare da dette foto si evince che la copertura in eternit riguarda solo
5 una zona di estensione molto ridotta rispetto alla superficie del complesso
6 edificato, mentre detto materiale non compare sulla rimanente parte della
7 copertura), la foto n. 86 mostra lo scivolo col relativo cancello d'ingresso da
8 via De Gasperi, la foto n. 87 mostra la zona visibile sulla planimetria
9 catastale del piano interrato e contrassegnata con la scritta "ricovero
10 automezzi", la foto n. 88 è una ripresa della facciata sita da parte opposta a
11 via Colombo del corpo di fabbrica sito al piano interrato e contrassegnato
12 sulla planimetria catastale con la scritta "deposito", la foto n. 89 è una ripresa
13 fatta dal viale Rimembranze, le foto nn. 90,91 e 92 sono riprese dei cortiletti
14 interni che disimpegnano anche il rustico e l'edificio color terra di Siena già
15 citati nella descrizione delle foto precedenti, le foto nn. 93,94,95,96 e 97
16 sono riprese degli interni dell'appartamento del custode, la foto n. 98 è una
17 ripresa dell'interno del locale deposito sito al piano interrato, la foto n. 99 è
18 una ripresa da ovest del corpo di fabbrica della zona produttiva posto a nord.
19 - allegato "B" (fogli 1 e 2) = fotocopia di stralci dalle mappe rispettivamente
20 del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Figino
21 Serenza; la zona ove trovansi i mappali di proprietà della ditta fallita di cui
22 alla presente perizia vi appare cerchiata in rosso,-----
23 - allegato "C" (fogli da 1 a 9) = visure effettuate il 24.03.2003 al Catasto
24 Terreni ed al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) –
25 Ufficio Provinciale di Como,-----

- 1 - allegato "D" (fogli da 1 a 8) = fotocopie delle planimetrie che risultano
2 attualmente depositate a Catasto. Fogli da 1 a 4: fotocopie delle planimetrie
3 allegare alla scheda di variazione n. prot. 42 presentata all'U.T.E. di Como
4 nel 1980 (in sostituzione della n. 44 del 1973); fogli da 5 a 8: fotocopie delle
5 planimetrie presentate nel 1940 per le U.I.U. mapp. N.C.E.U. n. 749 sub. 1-
6 2-3-4, -----
- 7 - allegato "E" (pagine da n. 265 a n. 274 e da n. 277 a n. 290) = fotocopia
8 dell'atto di provenienza in data 2 ottobre 1981, nn. 37847/7629 di prot., a
9 rogito dr. Giuseppe Manfredi notaio in Cantù. Si noti l'errore (che dovrà
10 necessariamente essere corretto con atto di rettifica) a pag. 271, terzultimo
11 rigo, dove in luogo di mappale 103 è stato scritto a cifra e ripetuto in lettere
12 mappale 1031,-----
- 13 - allegato "F" = documentazione di P.R.U.G. comprendente le fotocopie
14 della mappa di azzonamento (la zona è facilmente individuabile sulla mappa
15 in quanto confinante su tre lati con le vie De Gasperi e Colombo e col viale
16 Rimembranze) con la relativa legenda, quella delle modalità d'intervento in
17 zona A con la relativa legenda e stralci dalla N.T.A. di P.R.U.G. per le zone
18 di interesse della procedura, -----
- 19 - allegato "G" (fogli 1 e 2) = pagg. 18 e 19 del documento citato in perizia
20 (redatto dal dott. arch. Massimo Novati con studio in Cantù via Bolzano 9)
21 di inquadramento urbanistico ai sensi della L.R. 9/99, che il Comune di
22 Figino Serenza ha fatto predisporre fin dal settembre 2001, in base al quale
23 l'intera area dismessa dalla ex-Tessitura Orsenigo viene individuata quale
24 area di riqualificazione urbanistica, -----
- 25 - allegato "H" (di fogli 13) = fotocopie di alcune delle pratiche edilizie citate

1 in perizia,-----
2 - allegato "I" (fogli 1 e 2) = fotocopie di stralci dagli elaborati grafici relativi
3 rispettivamente alla pratica edilizia n. 72 del 1974 rilasciata il 22.11.1974 ed
4 alla variante n. 4 alla medesima pratica, rilasciata il 03.10.1978.-----

5
◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

6 *La presente perizia consta di n. 55 facciate di carta uso bollo fin qui*
7 *imprese con stampante a bolle d'inchiostro, reca la firma di sottoscrizione*
8 *sulla 55^a facciata ed è assemblata insieme con gli allegati "A"(fogli da 1 a*
9 *99), "B"(fogli 1 e 2), "C"(fogli da 1 a 9), "D"(fogli da 1 a 8), "E"(pagine da n.*
10 *265 a n. 274 e da n. 277 a n. 290), "F", "G" (fogli 1 e 2), "H" (di fogli 13) ed*
11 *"I" (fogli 1 e 2).-----*

12 COMO, 09.02.2004

13 IN FEDE

14 IL C.T.U.

15

16 (n.C.F.: GDRGPP45A24C933F : n. part. IVA : 01986600136