

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**

### **Sezione Fallimentare**

Procedura: **Concordato Preventivo n. 6/2009.**

**"MC s.r.l. in liquidazione con sede legale in Maslianico (Co), Via Privata Burgo n. 45, cod. fiscale 02391190135."**

Giudice: Dott. Vito Febbraro.

Commissario Giudiziale: Rag. Francesco Corrado, Corso Unità d'Italia n. 14, 22063 Cantù (Como).

Perito: Dott. Arch. Giovanni Franchi, Via Privata Bernasconi n. 3, 22012 Cernobbio (Como).

### **RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Premesso:

- che il Giudice Delegato Dott. Vito Febbraro a seguito richiesta del Commissario Giudiziale, nominava in data 27.10.2009 stimatore dei beni il sottoscritto Arch. Giovanni Franchi, libero professionista con studio in Cernobbio, Via Privata Bernasconi n. 3, tel. 031 - 3347492;
- che a seguito di tale nomina doveva provvedere ai seguenti adempimenti: a) alla redazione di perizia di congruità del compendio immobiliare;
- che informato telefonicamente dal curatore, accettava l'incarico;
- che in data 04.11.2009 si recava dal curatore a ritirare la documentazione inerente il compendio immobiliare oggetto di valutazione;
- che, dopo aver analizzato la documentazione effettuava sopralluoghi rilevando gli elementi tecnici necessari per poter descrivere le caratteristiche e la consistenza immobiliare da stimare;
- che venivano effettuate indagini al fine di verificare se gli edifici esistenti rispettassero quanto indicato nei grafici di progetto allegati alle concessioni edilizie, in ottemperanza alla Legge n. 47/85 e successive;

- che venivano recuperate le visure all'U.T.E. di Sondrio presso il Catasto Terreni ed Urbano ed i certificati di visura con estratto mappa e le relative schede catastali;

Tutto ciò premesso

si dichiara quanto segue:

**A) Consistenza catastale attuale (Nuovo Catastato Edilizio Urbano);**

**1) Comune di Cosio Valtellino (So) - località Regoledo di Cosio**

L'immobile è così costituito:

- area con sovrastante fabbricato ad uso produttivo per attività di stampa e finisaggio nel settore tessile su un unico piano e porzione di fabbricato su due piani ad uso uffici oltre a parte di interrato.

Ha accesso a nord da Via Lugane, ad est da Via Talea ed ad ovest da Via Singella.

I terreni su cui insiste il fabbricato risultano censiti al Foglio 14 del Catasto Terreni, Comune di Cosio Valtellino, al mappale 125 seminativo, classe 2, are 14.60, R.D. € . 5,28 e R.A. € . 4,15; mappale 486, prato arborato, classe 3, are 00.44, R.D. € . 0,08 e R.A. € . 0,06; ed al mappale 381 censito all'urbano di 14.402,00 mq.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 381, Via Lugane n. 11, Piano S1-T-1, Cat. D/1 Opificio, Rendita €.. 26.897,08.

Coerenze del compendio: da nord in senso orario: mappali 41, 40, 927, 947, 43, 377, 546, 378, Via Lugane, mappali 504, 616, 911, 910, Via Talea, mappali 520, 553, 956, 960, 780, 614, Via Singella.

**B) Servitù**

Il mappale 486 è gravato di servitù di passaggio pedonale, con bestiame e con veicoli di qualsiasi altro genere a favore della porzione di mappale 553 per l'accesso a e della strada vicinale esistente. (Atto del 27.10.63 n.

25.124/7.880 di rep. notaio Adolfo Greco di Morbegno trascritto a Sondrio il 22.11.63 al n. 6267 R.P.).

Il mappale 125 è gravato di servitù di passaggio pedonale, carraio e con bestiame a favore dell'originario mappale 375 del Catasto Terreni da esercitarsi lungo il confine nord del mappale 125 su una striscia di terreno costante di ml. 1,50 per proseguire sul confine ovest su una striscia di terreno larga ml. 1,50 a sud e ml. 3,50 a nord. (Atto del 03.06.00 n. 64.524 di rep. notaio Claudio Barlascini di Morbegno trascritto a Sondrio il 26.06.00 ai nn. 7075/5854 ).


Tratto di fognatura comunale dall'interno della proprietà verso Via Lugane.

Tratto rete interrata gas dalla Via Singella alla cabina di misurazione.

Cabina ENEL (impianti che occupano una parte del manufatto all'ingresso di Via Lugane- mapp. 381/c.

### **C) Provenienza**

Gli immobili pervennero alla MC. s.r.l. a seguito di incorporazione della

  
con atto di fusione del 31.03.2009 a rogito notaio Francesco Surace, n. 193770 di repertorio e n. 21856 di raccolta, registrato a Sondrio il 03.04.2009 al n. 1176 serie IT e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio il 06.04.2009 con numero 4258 reg. gen. e numero 3424 reg. particolare.

### **D) Consistenza degli immobili e situazione urbanistica**

L'immobile è situato a Regoledo di Cosio, nella zona nord del Comune, oltre la linea ferroviaria Sondrio/Lecco e la Strada Statale n. 38 in Via Marconi n.35. Risulta discretamente accessibile da viabilità locale ed è dotato di tre accessi di cui due principali (Via Talea e Via Lugane) ed uno secondario (Via Singella). Trattasi di edificio di due piani fuori terra oltre a piano sotterraneo e terreno di pertinenza.

Il piano interrato è destinato a spazio accessorio per impianto pompe,

magazzino. Il piano terra è destinato prevalentemente alla produzione con reparti di stampa con quadri a mano ed a macchina, cucina colori, vaporizzaggio, lavaggio ed asciugatura, finissaggio, controllo qualità ed Imballo, servizi igienici, spogliatoi, officina e sala riunioni sindacali. Al piano primo si trovano gli uffici, servizi igienici, archivio storico, reparti campionatura, magazzini pezze, laboratorio prova colore, reparto stampa a getto. L'area di pertinenza è prevalentemente destinata a spazi di manovra, piazzale e parcheggi oltre che a deposito quadri da stampa. Si segnala che il mappale 125 è interamente destinato a prato e pur all'interno della proprietà non risulta direttamente fruibile anche a causa di differenza di quota.

La superficie fondiaria del lotto dimensiona mq. 15.850,00 a fronte di quella catastale pari a mq. 15.906, infatti il mappale 486 di mq 44,00 e una piccola parte del mappale 381 pari a mq. 12,00 risultano azzonati non in zona produttiva.

La parte produttiva edificata risulta pari a mq. 5.815,00 al piano terra, mq. 2.305,00 al piano primo e mq. 800,00 al piano interrato per complessivi mq. 8.920,00.

Sono inoltre presenti costruzioni accessorie destinate a locali tecnici quali vasca trattamento reflui, deposito depurazione, olii minerali ed infiammabili, cabina elettrica, locali pompe per totali mq. 320,00.

Sono inoltre esistenti tettoie per deposito quadri da stampa per ben mq. 2.400,00.

Il fabbricato principale ha pianta quadrata, di circa 73 ml. per lato, entro il quale si collocano gli edifici edificati dal 1949 al 1973, posti su un terrapieno dell'altezza max di circa ml. 1,50 rispetto al terreno naturale circostante. La quota del piano corrisponde agli accessi principali di Via Talea e Lugane, mentre l'accesso da Via Singella si colloca circa a - 2,00 ml. rispetto al piano dello stabilimento.

I reparti sono serviti da due corridoi di distribuzione ortogonali agli stessi. Le palazzine a due piani hanno altezza complessiva pari a ml. 8,00. Una parte degli immobili è dotata di interrato.

Il cavedio tra la palazzina ed i capannoni è occupato da costruzioni minori ad un solo piano: ex uffici ora annessi al reparto finissaggio, servizi igienici e spogliatoi, officina, aula riunioni.

Negli anni 1977/1990 sono stati aggiunti all'angolo nord-est degli ampliamenti necessari per le esigenze di produzione con riferimento alla centrale termica ed all'impianto di vaporizzazione.

L'immobile è in discrete condizioni, tutte le strutture verticali sono in cemento armato ad eccezione dei fronti est e sud delle palazzine originarie che sono in parte in pietra. I muri del cantinato sono parte in pietra e malta e parte in cemento armato. I solai sono parte in cemento armato e parte in latero-cemento. Le coperture degli edifici su due piani e dei corpi accessori sono piane in latero-cemento impermeabilizzate con doppia guaina ardesiata, così come pure le parti a volta in latero-cemento. Vi sono inoltre modeste porzioni con copertura con tegole marsigliesi.

Esiste ancora tutta la copertura della zona est, circa 1.200,00 mq. che presenta copertura in eternit che dovrà essere bonificato.

I collegamenti verticali sono garantiti da quattro corpi scala oltre che da un motacarichi collocato nell'angolo sud-est.

Le pavimentazioni sono le seguenti: al piano interrato in battuto, al piano terra parte in marmette di cemento e graniglia, parte in scaglie di marmo alla palladiana, in gres rosso e battuto di cemento nei reparti; al piano primo parte in gres rosso, parte in battuto di cemento, parte in parquet. Pavimentazione esterna in asfalto e parte verso Via Singella in cemento. I rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica.

I portoni di accesso alle scale sono in legno massello mentre i portoni industriali sono in metallo. I serramenti al piano terra ed interrato, questi con

Inferriate, sono in alluminio mentre al piano primo sono in legno con vetrocamera.

Le recinzioni dei lati est e parte sud ed ovest sono in muratura di pietra e malta che in alcune parti fungono da muro di sostegno, le altre parti sono in muro di cls con sovrastante rete metallica. l'ingresso da Via Singella è con cancello metallico a due ante, mentre in Via Lugane e Talea i cancelli anch'essi metallici sono del tipo scorrevole con apertura motorizzata con citofono di chiamata.

Il riscaldamento degli uffici, dei servizi e dei campionari è derivato dall'impianto dell'olio diatermico. Il reparto stampa inkjet è provvisto di condizionamento. L'impianto elettrico è da adeguare. E' dotato di impianto antiincendio. L'area esterna è dotata di circa 20 posti auto e relativi spazi di manovra.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto comunale per acqua potabile, acqua da pozzo per uso industriale pozzo 1 concessione Regione Lombardia DGR 30.06.92 n. 24836 prorogata con DGR 12.04.96 n. 11732 per derivazione acque di falda nella misura di 18 litri/sec. Pozzo 2 richiesta di escavazione Provincia di Sondrio, autorizzazione n. 43/02 prot. 36210.

Il lotto è inoltre dotato di rete interna di 5<sup>a</sup> specie per l'adduzione di gas metano che risulta quasi interamente interrato.

L'alimentazione elettrica è derivata da due cabine di trasformazione una interna e l'altra esterna allo stabilimento.

Sono anche presenti: impianto di distribuzione olio diatermico, impianto antiintrusione, rilevazione incendio, scarico emissioni in atmosfera, vasca di accumulo acqua.

L'immobile risulta regolarmente edificato grazie alle seguenti licenze/concessioni edilizie: agibilità n. 35/66 che comprende tutto quanto costruito prima dell'acquisto da parte della Luciantex s.a.s., n. 49/70 ed

agibilità 5/3/71, n. 52/72 ed agibilità 17/11/73, n. 926/73, n. 36/74, 128/75, n. 137/75, n. 12/77, n. 47/77, n. 87/78, n. 107/81, n. 5/88, n. 9/90, n. 42/92, D.I.A. del 26/5/95, n. 49/2000, D.I.A. del 5/7/2004 rilasciate dal Comune di Cosio Valtellino.

Manca il Certificato di Prevenzione Incendi, per gli impianti termici manca il certificato di conformità, gli impianti elettrici devono essere adeguati, esiste la messa a terra, mancano le autorizzazioni alle emissioni in aria ed allo scarico delle acque.

L'immobile é individuato, dal PRUG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 8/4591 del 18.04.2007, in zona omogenea D3 tessuto prevalentemente industriale dove si individuano tre aree, localizzate nella fascia di fondovalle tra Regoledo e Cosio Stazione, dove considerata la peculiarità di ciascuna di esse, il PRG prevede di regolamentarne gli ampliamenti e le trasformazioni attraverso apposite schede urbanistiche: per l'appunto l'Area 1 - concerne la M.C. s.r.l. per la quale si prevede come destinazione prevalente: attività di stampa nel settore tessile e come destinazioni regolamentate: un'abitazione per il custode con SLP non superiore a 150,00 mq., spazi per la commercializzazione dei prodotti di lavorazione e per uffici nella misura massima del 20% della SLP complessiva. Risultano invece destinazioni incompatibili: attività agricole, attività commerciali non legate all'attività produttiva, attività comportanti lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona. Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto. Parametri urbanistici ed edilizi: Uf max: 0.80 mq./mq.; Rapporto di copertura max: 80% Sf; ed H max di 12,00 ml. esclusi i volumi tecnologici.

Con questi parametri il lotto ha ancora una capacità edificatoria di difficile attuazione pari a mq. 5.700,00 di Sf corrispondenti a mq. 4.560,00 di slp.

A seguito di tale indicazioni urbanistiche ho richiesto incontro con l'Amministrazione Comunale allo scopo di verificare se l'attività prevalente

tessile fosse vincolante, o meglio, se a fronte di una richiesta di insediare un attività produttiva non tessile e non inquinante fosse ammesso il suo insediamento. L'incontro è avvenuto in data 17.11.2009 alle h. 10,30 presso il Municipio di Cosio alla presenza degli Amministratori: Sindaco, Vicesindaco, Assessore all'Urbanistica, del responsabile del servizio e geom. Silvana Onetti (incaricata dal Commissario) oltre al sottoscritto CTU. In tale occasione ci veniva comunicato verbalmente dal responsabile del servizio che l'unica destinazione ammissibile era produttiva tessile in conformità a quanto indicato dalla normativa del PRG vigente. Ci veniva inoltre dichiarata disponibilità a verificare una variazione della destinazione d'uso senza però indicare alcun orientamento certo come peraltro confermato nella lettera del 28.09.2009 prot. 10286. Variazione eventualmente da effettuare con la redazione del nuovo PGT i cui tempi, pur brevi, si ritiene non possono inferiori ai 4/6 mesi, considerato che non è stata ancora indetta la seconda riunione della Valutazione Ambientale Strategica (Vas) così come previsto dalla normativa vigente.

#### **E ) Valutazione**

A seguito di quanto descritto, considerato il momento temporale del mercato immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, la dotazione di impianti, analizzata la localizzazione ed il grado di accessibilità, le previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici vigenti, considerate le funzioni insediate ed insediabili e le procedure tecniche per adeguare quanto non a norma e le eventuali bonifiche dell'area, si ritiene di poter assegnare i seguenti valori:

- Slp produttiva piano interrato mq. 800,00 x a corpo = euro 65.000,00;
- Slp produttiva piano terra mq. 5.815,00 x euro/mq. 350,00 = euro 2.035.250,00;
- Slp produttiva piano primo mq. 2.305,00 x euro/mq. 380,00 = euro 875.900,00;

- parte di terreno con residua edificabilità mq. 5.700,00 x euro/mq. 75,00  
= euro 427.500,00;

- **Totale:** 65.000,00 + 2.035.250,00 + 875.900,00 + 427.500,00 = euro  
3.403.650,00 arr. euro 3.404.000,00.

#### **F ) Trascrizione Ipoteche e pignoramenti**

- iscrizione n. R.P. 26/ R.G. 357 del 12.01.2009 di ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario per totali € . 5.400.000,00 a favore di CREDITO VALTELLINESE s.c.r.l. sede in Sondrio;

- Atto Giudiziaro - Tribunale di Como - Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 12.10.2009, trascritto a Sondrio n. R.G. 10473 e R.P. 10651 del 19.11.2009

In fede

Dott. Arch. Giovanni Franchi

Cernobbio, 09.12.2009

#### **ALLEGATI:**

- certificato di destinazione urbanistica,
- visure e planimetrie catastali;
- ispezioni ipotecarie;
- elaborati grafici scale diverse.
- documentazione fotografica,



*G. Franchi*