
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Fallimento

N. Gen. Rep. **000068/10**

Giudice Delegato Dr. Paola Parlati
Curatore dott. Walter Moro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Luca Lanfranconi
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1710
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1172
C.F. LNFLCU69A06C933J- P.Iva 03044520132

con studio in Como (Como) via Carcano 4
telefono: 031305644

fax: 0312756661
email: info@inglanfranconi.com

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO VALTELLINESE SOCIETÀ COOPERATIVA, contro**, con atto iscritto a Como in data 23/04/2010 ai nn. 10672/2665

importo ipoteca: € 165.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO VALTELLINESE SOCIETÀ COOPERATIVA, contro**, con atto iscritto a Como in data 23/06/2010 ai nn. 17081/4180

importo ipoteca: € 105.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI, contro**, con atto iscritto a Como in data 28/07/2010 ai nn. 21033/5074

importo ipoteca: € 242.008,38

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.A.R.L., contro**, con atto iscritto a Como in data 26/01/2001 ai nn. 1722/387

importo ipoteca: £. 700.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI, contro**, con atto iscritto a Como in data 01/08/2008 ai nn. 25278/5531

importo ipoteca: € 935.000

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da sentenza di fallimento a favore di creditori del fallimento contro a firma di Tribunale di Como in data 21/07/2010 trascritto a Como in data 26/10/2010 ai nn. 28206/17141

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: All'interno del capannone principale sono stati allestiti uffici con divisori prefabbricati, da smantellare; non è stato inoltre realizzato il muro divisorio dalla proprietà adiacente in lato est, da realizzare.

Il ripostiglio al primo piano della palazzina è attualmente destinato ad uffici e collegato al piano sottostante da scala interna, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. I servizi igienici e spogliatoi al piano terreno della palazzina sono stati trasformati in uffici, potrà essere presentata pratica per cambio destinazione d'uso. regolarizzabili mediante Denuncia di inizio attività per opere interne e rimozione opere abusive

spese tecniche DIA: €800,00

costo opere edili per rimozioni e ricostruzioni: €25.000,00

Oneri totali: €25.800,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: i locali attualmente destinati ad uffici al piano terreno e primo sono accatastati come spogliatoi e bagni (piano terreno) e ripostigli (piano primo) regolarizzabili mediante vedi difformità edilizie

presentazione denuncia di variazione con DOCFA per uffici p.t.: €400,00

Oneri totali: €400,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

....., nato a Paderno Dugnano (MI) il 29.09.1970 proprietario dal 03/01/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Michele Sasso in data 15/12/2000 ai nn. 34620 trascritto a Como in data 03/01/2001 ai nn. 179/163

6.2 Precedenti proprietari:

....., con sede in Monguzzo (dal 05.02.1999 denominazione con sede in Lainate) proprietario da data antecedente il ventennio al 03/01/2001 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Filippo Carlisi in data 15/10/1988 ai nn. 52747/5172 trascritto a Como in data 11/01/1989 ai nn. 564/435

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 116 per lavori di costruzione capannone ad uso industriale intestata a Licenza Edilizia rilasciata in data 09/02/1966- n. prot. 116 l'agibilità è stata rilasciata in data 20/06/1970

P.E. n. 366 per lavori di demolizione fabbricato rurale con realizzazione vano interrato intestata a Licenza Edilizia rilasciata in data 28/08/1974- n. prot. 366

P.E. n. 375 per lavori di soprizzo spogliatoi e formazione tettoia intestata a Licenza Edilizia rilasciata in data 17/04/1975- n. prot. 375

P.E. n. 13/92 per lavori di Ristrutturazione fabbricato con adeguamento igienico sanitario e cambio di destinazione d'uso parziale intestata a Concessione Edilizia presentata in data 13/06/1992- n. prot. 1531 rilasciata in data 10/11/1992 NOTA: ultima pratica presentata, si riferisce a tutto il complesso produttivo ed uffici.

Descrizione porzione di capannone ad uso produttivo artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di capannone ad uso produttivo artigianale sito in Monguzzo (Como) via Buerga 3.

Composto da deposito al piano terreno di altezza 580cm al colmo, adiacente deposito seminterrato di altezza 280cm, uffici e servizi al piano terreno e primo in corpo adiacente al capannone posto al piano T - 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **825**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 2 mappale 538 subalterno 702, categoria D1, - rendita: € 5.500,27, - registrata all'UTE con la scheda 06.11.2000

Coerenze: da nord: mappale 539, mappale 1251, mappale 975, mappale 1268, mappale 1267, mappale 538a

L'edificio è stato costruito nel 1970, ristrutturato nel 1992

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.G.R. 7/8624 del 27.03.2002 l'immobile è identificato nella zona D1 - produttiva di completamento

Norme tecniche ed indici: Si allega stralcio delle N.T.A..

L'immobile ricade inoltre nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale della valle del Lambro, approvato con DGR 7/601 del 28.07.2000, all'art. 12 - sistema degli aggregati urbani.

Si allega stralcio norme di attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone h=580cm al colmo	Sup. reale lorda	347,00	1,00	347,00
capannone h= 280cm	Sup. reale lorda	370,00	0,80	296,00
uffici piano terreno (catastalmente spogliatoi)	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
uffici primo piano (catastalmente ripostiglio)	Sup. reale lorda	54,00	0,50	27,00
	Sup. reale lorda	825,00		724,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Paola Parlati
Curatore/Custode: dott. Walter Moro
Perito: Ing. Luca Lanfranconi

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: capannone principale.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: copertura capannone seminterrato.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lamiere zincate, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: capannone principale.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi svizzeri, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: capannone principale.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: deposito seminterrato.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: uffici.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, conformità: da collaudare.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La presente consulenza è tesa a determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima.

A questo scopo, si utilizza un procedimento di stima sintetica, per comparazione diretta con i valori conosciuti di altri beni.

Si considerano le seguenti caratteristiche dell'immobile:

- caratteristiche estrinseche, quali ubicazione, collegamenti, urbanizzazioni, servizi pubblici;
- caratteristiche intrinseche, quali superfici commerciali, destinazione d'uso, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di manutenzione, qualità delle finiture e degli impianti, pertinenze od accessori.

Nella stima vengono inoltre considerati gli aspetti legali e catastali, quali regolarità edilizia e catastale, mutui ipotecari, gravami e diritti.

La stima degli attuali uffici tiene in considerazione l'effettiva destinazione d'uso edilizia e catastale degli ambienti.

Si sottolinea infine che, pur riportando l'elencazione delle superfici del bene distinte per destinazione d'uso, tutte le valutazioni espresse si intendono a corpo e non a misura e tengono conto della stima del costo per ultimare l'opera.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, ufficio tecnico di Monguzzo, Borsino immobiliare della città di Como e Provincia.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	porzione di capannone			
A	ad uso produttivo artigianale	825	€329.975,00	€329.975,00

Giudice Dr. Paola Parlati
Curatore/Custode: dott. Walter Moro
Perito: Ing. Luca Lanfranconi

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€49.496,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€26.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€280.478,75

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€254.278,75

Relazione lotto 001 creata in data 22/12/2010
Codice documento: F038-10-000068-001