
TRIBUNALE DI COMO
COMO

Fallimento

N. Gen. Rep. 000097/10

Giudice Delegato Dr. Vito Febbraro
Curatore Dott. Vittorio Anzani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Francesco Gorla
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1636
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. GRLFNC56D26B977W- P.Iva 01581680137

con studio in Como (Como) via Porta n.10
telefono: 031265950
cellulare: 3356581470
fax: 031265950
email: francesco.gorla@iol.it

Beni in Senna Comasco (Como) via Canturina Vecchia n.13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale con annesso ampio terreno di pertinenza sito in Senna Comasco (Como) via Canturina Vecchia n.13.
Il complesso industriale è costituito da un fabbricato di superficie coperta pari a mq. 5146 con annesso un'area di pertinenza pari a mq. 6974. Superficie complessiva dell'area mq. 12.120.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a Fxxxx srl foglio logico 9 reale 4 mappale 3402 categoria D7, posto al piano T-1, - rendita: € 39.829,77.
Coerenze: sulla mappa del catasto terreni: a nord mappali 3212, 927, 1348; ad est strada consortile ora via Adige; a sud mappali 1569, omissis, omissis, 1350; a ovest via Canturina Vecchia.
Note: Il terreno è stato identificato con il mappale 3402 di are 01.21.20 in forza di Tipo mappale n.252090 del 29.12.2009 foglio logico 9 reale 4 e comprende i mappali 3402 (ex mapp. 1570), 1349, 1561, 1291, 1566.
- terreni: foglio logico 9 reale 4 mappale 3402, qualità ente urbano, superficie catastale 01.21.20.
Coerenze: a nord mapp. 3212, 927, 1348; a est strada consortile ora strada comunale via Adige; a sud mappali 1569, omissis, omissis, 1350, a ovest via Canturina Vecchia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. I principali centri limitrofi sono Cantù e Como.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (Malpensa 60 Linate 50), autostrada (Fino Mornasco 10), ferrovia (Fino Mornasco, Cantù Asnago, Como km. 10).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia n. 12 cambiali a favore di **Gxxxxxxxx Bxxxxx, contro Soc. Axxx Gxxxx Txxxx**, a firma di Notaio Achille Pedraglio di Como in data 28/05/1979 ai nn. 46306 iscritto a Como in data 30/05/1979 ai nn. 6722/636
importo ipoteca: Lire 204.000.000
importo capitale: Lire 150.000.000

La formalità non è stata successivamente rinnovata..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **INTESABCI/MILANO, contro Soc. Gxxxx Mxxxx Ixxxx srl /FiginoSerenza**, a firma di notaio Gianfranco Manfredi di Cantù in data 24/06/2002 ai nn. 4235/3292 iscritto a Como in data 02/07/2002 ai nn. 16797/3571

importo ipoteca: € 2.582.284,00
importo capitale: € 1.291.142,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **INTESABCI / MILANO, contro Soc. Gxxxx Mxxxx Ixxxx srl / Figino Serenza**, a firma di notaio Gianfranco Manfredi di Cantù in data 24/06/2002 ai nn. 4237/3293 iscritto a Como in data 02/07/2002 ai nn. 16798/3572

importo ipoteca: € 2.065.826,00
importo capitale: € 1.032.913,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCRL / SONDRIO, contro soc. Fxxxx Gxx srl / Milano**, a firma di notaio Gianfranco Manfredi di Cantù in data 08/09/2005 ai nn. 9747/7167 iscritto a Como in data 23/09/2005 ai nn. 33159/6880

importo ipoteca: € 2.125.000,00
importo capitale: € 1.250.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da ordinanza autorità giudiziaria a favore di **ASAF MACCHINE UTENSILI SAS DI BXXXX & C / FONTANIVA, contro Soc. Fxxxx Gxx srl / Milano**, a firma di Tribunale di Como in data 19/12/2008 ai nn. 7700/2008 iscritto a Como in data 11/03/2009 ai nn. 6483/1274

importo ipoteca: € 180.000,00
importo capitale: € 117.500,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **B.C.C. DI CANTÙ SCRL / CANTÙ, contro Soc. Fxxxx Gxx srl / Milano**, a firma di Tribunale di Como in data 30/05/2009 ai nn. 497 iscritto a Como in data 29/09/2010 ai nn. 25608/6205

importo ipoteca: € 400.000,00
importo capitale: € 301.978,35

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **Pxxxxxxxx Lxxxxx** contro **Fxxxxxx Gxx srl / Milano** a firma di Tribunale di Como in data 03/11/2008 ai nn. 255 trascritto a Como in data 03/12/2008 ai nn. 37104/23630

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di Massa dei creditori contro **Soc. Fxxxxxx Gxx srl / Milano** a firma di Tribunale di Como in data 26/10/2010 ai nn. 97 trascritto a Como in data 18/01/2011 ai nn. 1228/855

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 modeste difformità nella distribuzione interna e nei prospetti regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria per opere interne.

Sanzioni comunali ed oneri tecnici: € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modeste difformità alla distribuzione interna regolarizzabili mediante variazione della distribuzione.

Oneri tecnici e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Soc. Fxxxxxxx Gxx srl / Milano proprietario dal 19/09/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Gianfranco Manfredi/di Cantù in data 19/09/2002 ai nn. 4487/3477 registrato a Cantù in data 24/09/2002 ai nn. 3047 serie 1/V trascritto a Como in data 28/09/2002 ai nn. 24424/16148

6.2 Precedenti proprietari:

Imm. Sxxxx spa/Cantù proprietario dal 25/06/1982 al 02/11/1989 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Attilio Schiavetti di Bellagio in data 25/06/1982 ai nn. 2623/703 trascritto a Como in data 23/07/1982 ai nn. 10541/8444

Imm. Sxxxx spa /Cantù proprietario dal 02/11/1989 al 30/06/1999 in forza di trasformazione società a firma di Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù in data 02/11/1989 ai nn. 90534 trascritto a Como in data 08/11/1989 ai nn. 17995/13315

Imm. Sxxxx Soc. semplice Imm. Sxxx di Gxxxx Exxxx & C./Cantù proprietario dal 30/06/1999 al 24/06/2002 in forza di trasformazione società a firma di notaio Gianfranco Manfredi di Cantù in data 30/06/1999 ai nn. 842/653 registrato a Cantù in data 14/07/1999 ai nn. 2201 serie 1 trascritto a Como in data 14/07/1999 ai nn. 14951/10100

Soc. Gxxxxx Mxxxxx Ixxxxxx srl / Figino Serenza proprietario dal 24/06/2002 al 19/09/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Gianfranco Manfredi in data 24/06/2002 ai nn. 4233/3291 trascritto a Como in data 02/07/2002 ai nn. 16796/11390

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 21/68 per lavori di costruzione opificio intestata a soc. Arti Grafiche Testoni & .c. Licenza Edilizia rilasciata in data 28/08/1968- n. prot. 21/1968

P.E. n. n. 96 prot.1936 del 30.06.1987 per lavori di difforni alla L.E. n.21/68 intestata a Immobiliare Senna s.p.a.. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 30/06/1987- n. prot. 1936 rilasciata in data 15/02/1988

P.E.-n. 11/2002 per lavori di realizzazione soletta interna intestata a Giardina Movimentazioni Industriali. Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154) presentata in data 10/04/2002- n. prot. 1808 l'agibilità è stata rilasciata in data 19/08/2003 Certificato di agibilità unico per DIA n.11/2002 e 12/2002

P.E. n. 12/2002 per lavori di adeguamento tecnologico, funzionale e impiantistico intestata a Giardina Movimentazioni Industriali. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/04/2002- n. prot. 1809 l'agibilità è stata rilasciata in data 19/08/2003 allegata alla DIA n.12/2002 atto unilaterale d'obbligo in cui il legale rappresentante della Società Giardina s.r.l. con sede in Figino Serenza proprietaria degli immobili in Comune di Senna Comasco ai mappali 1291, 1349, 1561,1566,1570 si impegna a cedere senza alcun corrispettivo ed a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, una porzione di terreno da staccarsi dal mapp. 1349 della larghezza di m.2.00 e per tutto il fronte della proprietà lungo la via Canturina Vecchia, qualora l'Amministrazione comunale intenda acquisirla per realizzare l'allargamento stradale di detta via, quale adeguamento al flusso di traffico sempre crescente e per dare maggiore sicurezza ai pedoni.

Descrizione capannone industriale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale con ampio terreno di pertinenza sito in Senna Comasco (Como) via Canturina Vecchia n.13. Il fabbricato è ubicato nel nucleo centrale del comune di Senna Comasco, delimitato sui lati nord est e sud ovest da un consolidato contesto residenziale a bassa densità. Nei lati nord ovest e sud est è invece delimitato da un contesto prevalentemente artigianale/industriale.

L'accesso all'opificio avviene dalla via Canturina Vecchia, che corre in fregio alla proprietà, da cancello pedonale e da cancello carraio scorrevole di luce pari a m.8.00 e arretrato dalla pubblica di m.8.00; un cancello carraio secondario è ubicato sempre sulla via Canturina Vecchia ma di minori dimensioni. Altra possibilità di accesso al complesso industriale è realizzabile dalla via Adige che confina con la proprietà in lato nord est.

Il complesso industriale è costituito da un fabbricato di superficie coperta pari a mq. 5146 e un'area di pertinenza pari a mq. 6974, per una superficie complessiva di mq. 12.120.

Il fabbricato è stato costruito nel 1970 e successivamente ristrutturato nel 2002. E' costituito da un corpo principale rettangolare di dimensioni 96,85 x 49,75 con piccola appendice in alto sud est di dimensioni m.16,68 x 18,40. La struttura portante verticale è costituita da pilastri prefabbricati in calcestruzzo precompresso con maglia strutturale di interasse m. 6,00 x 16,50 su tre campate da m.16,50 e sedici da m.6; la struttura portante orizzontale è prefabbricata in calcestruzzo precompresso con capriate a doppia pendenza con campata di interasse di m. 16,50 con shed centrale; altezza utile sottotrave pari a m 5,55. Anche il solaio di copertura è prefabbricato con lastre in calcestruzzo precompresso; altezza min/max sottosoletta m.6,20 - 7,00. I tamponamenti esterni sono stati realizzati in muratura tradizionale intonacata fino ad una altezza di circa m. 3,40; la parte superiore del tamponamento di circa m.2,70 è costituita da serramenti fissi in ferro e vetro semplice.

Nella porzione di edificio in corrispondenza degli uffici, il serramento fisso in ferro è stato sostituito con serramenti di alluminio preverniciato e vetrocamera.

Il manto di copertura è in lastre di eternit.

Il fabbricato è dotato di ampio terreno di pertinenza parte adibito a piazzale di parcheggio e manovra e parte a verde; la porzione di terreno di pertinenza in lato nord-est confinante con la via Adige e da cui è possibile realizzare nuovo accesso, è ubicato ad una quota superiore rispetto all'area di parcheggio di circa m. 4,50, ed è accessibile dal piazzale mediante rampa carrabile di larghezza di circa m.5,00 e di lunghezza di circa m.27,00. Il fabbricato è suddiviso in due ambiti: un ambito destinato ad uffici e servizi distribuito su due piani fuori terra per una superficie lorda pari a mq 1536; un secondo ambito destinato alla produzione per una superficie lorda pari a mq 4378 da sommarsi agli spazi soppalcati pari a mq 355.

Gli uffici/servizi, integralmente ristrutturati nel 2002, sono ubicati lungo tutto il lato sud ovest (fronte della via Canturina Vecchia) e parte del lato sud est del fabbricato. Dall'ingresso principale degli uffici si accede ad un ampio atrio dotato di ufficio di ricevimento/centralino, due salette di attesa e scala di collegamento al primo piano. Dall'atrio di ingresso si snodano due corridoi che distribuiscono gli uffici in lato sud est e sud ovest.

Complessivamente al piano terreno sono presenti, oltre all'ufficio di ricevimento e alle due salette di attesa, quattro uffici, archivio, saletta CED, quattro servizi igienici di cui uno per portatori di handicap, due servizi igienici per al servizio della parte produttiva, saletta infermeria e piccola officina. La restante porzione è destinata ai servizi tra cui: mensa, cucina, un servizio igienico, locale spogliatoio donne con due servizi igienici, locale spogliatoio uomini con tre servizi igienici di cui uno per portatori di handicap e due docce, centrale termica uffici.

Al piano primo sono ubicati dieci uffici, due archivi/magazzini, un grande ufficio progettazione e un ufficio/archivio progetti.

Dall'ufficio di progettazione al piano primo e possibile accedere al capannone di produzione tramite scaletta in ferro.

I materiali di finitura degli uffici sono di medio livello con pavimenti in ceramica, porte interne tamburate, serramenti di alluminio con vetrocamera, due uffici di rappresentanza in parquet, bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, il tutto in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli impianti degli uffici sono stati interamente rinnovati nel 2002 tra cui la nuova centrale termica e la centrale frigorifera per il riscaldamento/raffrescamento, l'impianto di climatizzazione della mensa, l'impianto idrico sanitario e relative apparecchiature sanitarie per servizi e spogliatoi, impianto elettrico e linee CED impianto di adduzione del gas.

Tutti gli impianti sono dotati di "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" rilasciati dalle ditte esecutrici nel 2003.

L'area di produzione è suddivisa al proprio interno in tre aree principali dedicati alla produzione ed un area secondaria utilizzata come magazzini e locali accessori.

L'area produttiva è dotata di tre accessi carrai in lato sud est in corrispondenza del piazzale di parcheggio e manovra, con portoni a movimentazione elettrica di dimensioni m 6.10 x 560 h; è presente ulteriore portone di accesso in lato nord ovest.

Nell'ambito dell'area secondaria sono ubicati dei vani magazzino dotati di due ampi portoni, il locale caldaia per il riscaldamento dell'area produttiva, la cabina Enel e il locale di trasformazione. Il tutto come meglio raffigurato nella allegata planimetria catastale.

Vengono allegate anche due planimetria e tavola delle sezioni e dei prospetti con individuate con colorazione giallo e rosso le varianti apportate ai provvedimenti autorizzativi comunali.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'area produttiva per quanto riguarda le strutture portanti è buona; sufficiente per quanto riguarda tamponamenti esterni e serramenti; insufficiente per quanto riguarda la pavimentazione.

La centrale termica ad esclusivo servizio dell'area produttiva, l'impianto di riscaldamento ad aerotermi, l'impianto di adduzione del gas metano, l'impianto antincendio, sono stati rinnovati nel 2002 e certificati con "dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte, rilasciati dalle ditte esecutrici degli impianti.

In data 06.04.2003 prot. 841/03, fascicolo 42540, il Comando provinciale dei vigili del fuoco di Como rilasciava per l'attività essere, "Certificato di prevenzione incendi", con scadenza 01.04.2009. Non si è accertato il rinnovo.

L'allacciamento alla fognatura è stato autorizzato dal gestore della rete "Colline comasche s.p.a." in data 11.07.2003 prot.3413/P.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a Fxxxx srl foglio logico 9 reale 4 mappale 3402 categoria D7, posto al piano T-1, - rendita: € 39.829,77.
Coerenze: sulla mappa del catasto terreni: a nord mappali 3212, 927, 1348; ad est strada consortile ora via Adige; a sud mappali 1569, omissis, omissis, 1350; a ovest via Canturina Vecchia.
Note: Il terreno è stato identificato con i l mappale 3402 di are 01.21.20 in forza di Tipo mappale n.252090 del 29.12.2009 foglio logico 9 reale 4 e comprende i mappali 3402 (ex mapp. 1570), mapp. 1349, mapp. 1561, mapp. 1291, mapp. 1566
- terreni: foglio logico 9 reale 4 mappale 3402 qualità ente urbano, superficie catastale 01.21.20.
Coerenze: a nord mapp. 3212, 927, 1348; a est strada consortile ora strada comunale via Adige; a sud mappali 1569, omissis, omissis, 1350, a ovest via Canturina Vecchia.

L'edificio è stato costruito nel 1968, ristrutturato nel 2002

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di governo del territorio vigente: in forza di delibera del Commissario straordinario con poteri di Consiglio Comunale n.6 del 09.02.2008 l'immobile è identificato nella zona Aree ed ambiti per attività produttive: industriali, artigianali, terziarie e commerciali; art. 19 delle Normative tecniche del Piano delle regole. Aree di trasformazione e sviluppo degli ambiti strategici; art. 18 delle Normative tecniche del Piano delle regole. Ambito AR4/2.

Norme tecniche ed indici.

La proprietà è soggetta alle norme previste dall'art. 18 e 19 delle Norme tecniche del piano delle regole elaborato R.n. e da quanto previsto per l'ambito AR4/2.

E' importante rilevare quanto previsto all'art. 18 nelle "Prescrizioni particolari" che recitano: *Per gli ambiti compresi nel consolidato urbano (area urbanizzata A.U.) identificati nelle norme del Documento di Piano con le sigle AE4/1-2-3, non conformati nelle presenti norme, in caso di dismissione della attività produttiva in atto si dovrà provvedere prima dell'eventuale insediamento di nuove attività a convenzionare tempi e modalità di permanenza ulteriore e di conseguimento delle compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe. Potrà essere in alternativa avviata la procedura di trasformazione funzionale mediante Programmazione Integrato di Intervento, con le modalità contenute nella specifica normativa di attuazione degli indirizzi del Documento di Piano, con le caratteristiche generali e le finalità proprie delle aree di trasformazione.*

Art. 18 comma 2

Destinazioni d'uso della zona: produttiva, Terziaria, direzionale e commerciale.

Art. 18 comma 3

Parametri edificatori:

Uf indice di utilizzazione fondiaria 1 mq/mq

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 60%

H altezza massima m.10.00

Dss Distanza manufatti ed edifici dalle strade = uguale o maggiore di 6.00

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m.6.00

Dsp Distanza fra pareti: se tra pareti finestre m. 10.00; pareti non finestrate m. 8.00

Af area filtrante minima uguale o maggiore del 10% della superficie dell'intero lotto;

Pn Indice di piantumazione conforme alla dotazione dell'art.10.7.b

Norma che si somma alle previsioni dell'art. 19:

- comma 1 Caratteri generali: *Gli ambiti strategici di trasformazione e sviluppo comprendono le aree inedificate o di riqualificazione del consolidato urbano (Area urbanizzata - A.U.) sulle quali gli interventi edilizi sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata oppure a titolo abilitativo convenzionato;*

- comma 2 Prescrizioni particolari: *Per la loro edificazione, non essendo conformate nelle presenti norme, si applicano le modalità di attuazione contenute nella specifica normativa degli indirizzi del documento di Piano. Negli strumenti attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistici -edilizi necessari al conseguimento delle previsioni dello stesso.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
uffici piano terreno e servizi (mensa, spogliatoio, ecc)	Sup. reale lorda	768,00	1,00	768,00
laboratori e magazzini piano terreno	Sup. reale lorda	4.378,00	1,00	4.378,00
uffici piano primo	Sup. reale lorda	768,00	1,00	768,00
piano primo capannone (soppalchi)	Sup. reale lorda	355,00	1,00	355,00
terreno di pertinenza	Sup. reale lorda	6.974,00	1,00	6.974,00
possibilità edificatoria residua (superficie coperta)	Sup. reale lorda	2.126,00	1,00	2.126,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non verificate.

Strutture verticali:

materiale: prefabbricate in c.a. precompresso; condizioni buone.

Travi:

materiale: prefabbricate in c.a. precompresso; condizioni buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: il lastre prefabbricate in c.a. precompresso; condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: anta singola a battente- uffici, materiale: alluminio con vetrocamera, protezione: inesistente, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: eternit; coibentazione inesistente; condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura; coibentazione parziale zona uffici; inesistente nella parte produttiva.

Pavim. Esterna:

rivestimento: intonaco di cemento uffici, condizioni sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: in asfalto e parte sterrato; condizioni scarse.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento e gres nel capannone, condizioni: scarse. materiale: ceramica monocottura e parquet negli uffici, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: al rustico capannone, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: in parte degli uffici controsoffitto in cartongesso, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagni; materiale: ceramica; condizioni buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele; rivestimento in ceramica; condizioni buone.

Infissi esterni:

tipologia: fisso (capannone), materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti. Uffici : ad ante; in alluminio preverniciato e anodizzato.

Impianti:

<i>Antifurto:</i>	tipologia: a radar, combinatore tel.: presente, condizioni: buone, conformità: non accertata.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello esterno, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: buone, conformità: con certificazione di conformità ditta installatrice.
<i>Pesa autocarri:</i>	tipologia: meccanica, condizioni: non verificata.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non verificata.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: centralizzato (zona mensa) raffrescamento (zona uffici), alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: ventilconvettori, condizioni: buone, conformità: con dichiarazione di conformità ditta installatrice.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia e a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia uffici - a vista capannone, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: con dichiarazione di conformità ditta installatrice.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: non verificata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: non verificata, conformità: autorizzazione all'allacciamento del gestore della rete Colline comasche spa del 11.07.2003 prot. 3413/P.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificata, condizioni: non verificata, conformità: dichiarazione di conformità dell'impianto non disponibile.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: non verificata, conformità: dichiarazione di conformità non disponibile.
<i>Telematico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificata, conformità: non disponibile.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato (uffici), alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in acciaio preverniciato e ventilconvettori, condizioni: buone, conformità: con dichiarazione di conformità della ditta installatrice.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato (capannone), alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: aerotermi a proiezione verticale e orizzontale, condizioni: sufficienti, conformità: con dichiarazione di conformità ditta installatrice.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione si adotterà quale aspetto economico il valore di mercato procedendo in modo sintetico comparativo. Si adotteranno quali parametri la superficie lorda dell'immobile ed il prezzo di mercato per unità di superficie di immobili simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Senna Comasco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della zona, operatori immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. Vito Febbraro
Curatore/Custode: Dott. Vittorio Anzani
Perito: Geom. Francesco Gorla

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
uffici e servizi (mensa, spogliatoi, ecc) piano terreno	768,00	€ 750,00	€ 576.000,00
laboratori e magazzini piano terreno	4.378,00	€ 450,00	€ 1.970.100,00
uffici piano primo	768,00	€ 750,00	€ 576.000,00
laboratori e magazzini piano primo (soppalchi)	355,00	€ 250,00	€ 88.750,00
terreno di pertinenza	6.974,00	€ 30,00	€ 209.220,00
possibilità edificatoria residua (superficie coperta)	2.126,00	€ 200,00	€ 425.200,00
			€ 3.845.270,00

- Valore corpo:	€ 3.845.270,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.845.270,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.845.270,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Riduzione monetaria: bonifica copertura in eternit	€ 576.790,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 160.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 6.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

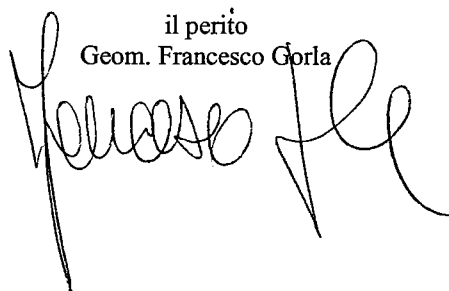
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 3.108.480,00
	€ 3.102.480,00

Relazione lotto 001 creata in data 30/05/2011
Codice documento: F038-10-000097-001

il perito
Geom. Francesco Gorla



Giudice Dr. Vito Febraro
Curatore/Custode: Dott. Vittorio Anzani
Perito: Geom. Francesco Gorla