
TRIBUNALE DI COMO
FALLIMENTI

Fallimento

N. Gen. Rep. 000009/10

Giudice Delegato Dr. Vito Febbraro
Curatore dott. Giorgio Arnaboldi - via Volta n. 53 - Como - tel.
031302470

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. GRLENC56D26B977W- P.Iva 01381680137

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

Beni in Lurate Caccivio (Como) via Ariosto, 14
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile con sovrastante piccolo ufficio e tettoie per il ricovero di attrezzature edili sito in Lurate Caccivio (Como) frazione Caccivio via Ariosto, 14.

Superficie complessiva di circa mq 1110.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Pxxxxx Pxxxxxxxxxxx foglio 9 mappale 1276 qualità sem. arb., classe 2, superficie catastale ha.00.11.10, - reddito agrario: 5,16, - reddito domenicale: 5,16.
Coerenze: A nord est mappali 2608, 2731 e 349, a nord ovest omissis, a sud ovest mappale 3129, a sud est mappale 4839, mappale 2608.
- fabbricati: foglio 2 mappale 1276 subalterno 2, categoria A 10, classe U, composto da vani 3, posto al piano T, - rendita: 720,46.
- fabbricati: foglio 2 mappale 1276 subalterno 3, categoria C 7, classe U, composto da vani 315, posto al piano T, - rendita: 260,29.

Giudice Dr. Vito Febbraro

Curatore/Custode: dott. Giorgio Arnaboldi - via Volta n. 53 - Como - tel. 031302470

Perito: Geom. Francesco Gorla

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di compendio immobiliare costituito da terreno di mq. 1110 con annessi piccolo fabbricato ad un piano con destinazione ufficio di superficie lorda di mq. 45, piccolo archivio in corpo separato di mq. 11 e n. 4 tettoie per il ricovero di attrezzature di cantiere per mq. 320,00.

Il compendio è ubicato nel centro del comune di Lurate Caccivio località Caccivio, piccolo centro in provincia di Como da cui dista circa 10 chilometri. Trattasi di località a prevalente vocazione industriale del comparto tessile.

Alla proprietà si accede dalla via Ariosto attraverso strada privata.

L'edificio di un piano fuori terra con destinazione ufficio, si presenta in discrete condizioni di conservazione, composto da ingresso, due locali, bagno. Sulla copertura è stata realizzata una sovrastruttura che si presenta ancora al rustico.

Il piccolo archivio risulta ristrutturato di recente.

Le restanti porzioni costituite da tettoie per il ricovero di attrezzature e mezzi, sono state costruite con materiale di modesto pregio, con pilastri in blocchi di cemento, orditura principale e secondaria della copertura eseguita parte in legname e parte con travature reticolari in ferro, manto di copertura parte in tegole di laterizio, parte in fibrocemento. Le porzioni di terreno libere da manufatti risultano occupate da materiale edile.

Dei manufatti sopracitati non sono stati reperiti presso gli uffici comunali documenti attestanti la regolarità delle costruzioni. Non viene considerata l'ipotesi della sanatoria in quanto economicamente svantaggiosa rispetto alla possibilità di demolizione dei manufatti costruiti con materiali di modesto pregio e la riconversione in area edificabile residenziale. Ai fini della valutazione si considerano immobili da demolire.

E' stato reperita, solo per il fabbricato ad uso ufficio, una richiesta di Condono edilizio presentata presso gli uffici comunali in data 31.12.1986 prot. 8222, condono pratica n.727, mai perfezionata per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta dal Comune e pertanto estinta. Trattandosi di fabbricato costruito in difformità alle norme edilizie urbanistiche vigenti per quanto riguarda la distanza dai fabbricati, non è sanabile.

L'area su cui sorge il fabbricato è inserita, in base al vigente P.G.T. in zona urbanistica denominata MD - aree ed ambiti a media densità di consolidamento del tessuto urbano, come definito all'art. 22 delle norme di attuazione del Piano, con indice di edificabilità pari a 1 mc/mq.

Si precisa che in base al vigente P.G.T. la destinazione principale ammessa è la residenza con destinazioni complementari compatibili quali l'artigianato di servizio alla persona, uffici e studi professionali, commercio in esercizio di vicinato, turistico ricettivo, somministrazione di alimenti e bevande, attività paracommerciali, interesse pubblico, come previsto dall'art. 12 punto 5° delle norme di attuazione del Piano.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), biblioteca (ottimo), campo da calcio (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (ottimo), palestra (ottimo), parco giochi (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,5), autostrada (5), ferrovia (7).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da società _____ senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione
Con atto di citazione in data 06 e 07 ottobre 2010, il fallimento _____ ha convenuto avanti il Tribunale Ordinario di Como, R.G. 4671/2010 G.D. dott.ssa Paola Parlati, la Società _____ per ottenere la condanna al rilascio immediato dell'immobile e il pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo.

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:

Atto di citazione in data 06 e 07 ottobre 2010, con cui il fallimento _____ ha convenuto avanti il Tribunale Ordinario di Como, R.G. 4671/2010 G.D. dott.ssa Paola Parlati, la Società _____ per ottenere la condanna al rilascio immediato dell'immobile e il pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo.

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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA/DESIO**, contro PXXXXXXXX PXXXXXXX, a firma di Tribunale di Monza in data 24/06/2009 ai nn. 1663/2009 iscritto a Como in data 07/08/2009 ai nn. 23954/5225

importo ipoteca: € 30.000,00

importo capitale: € 23.019,98

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA TORINO**, contro PXXXXXXXX PXXXXXXX, a firma di Tribunale di Como in data 19/10/2009 ai nn. 4809 iscritto a Como in data 28/10/2009 ai nn. 30283/6442

importo ipoteca: € 350.000,00

importo capitale: € 337.644,41

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di **EQUITALIA ESATRI SPA /MILANO**, contro PXXXXXX PXXXXXX, a firma di Equitalia Esatri spa in data 27/01/2010 ai nn. 1543/33 iscritto a Como in data 11/02/2010 ai nn. 3553/921

importo ipoteca: € 127.468,72

importo capitale: € 63.734,36

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento derivante da sentenza di Fallimento a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della Società I.C.E. Impresa di Costruzioni di PXXXXXXXX PXXXXXXX e PXXXXXXXX RXXXXXXXXX s.a.s./Lurate Caccivio contro PXXXXXXXX PXXXXXXX a firma del Tribunale di Como in data 19/02/2010 n. 9 trascritto a Como in data 19/04/2010 ai nn. 10149/6044

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:

- L'ufficio di cui al mappale 1276/2 è stato edificato in assenza di titolo abilitativo. E' stata presentata richiesta di condono edilizio con pratica n. 727/86. Il condono non risulta rilasciato per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta dal Comune e pertanto estinto. Trattandosi di fabbricato costruito in difformità alle norme edilizie-urbanistiche vigenti per quanto riguarda la distanza dai fabbricati, non è sanabile. I costi per la demolizione del manufatto di mq. 45, considerando gli oneri per competenze tecniche, demolizione, trasporto alle discariche ed oneri di discarica, si possono quantificare sinteticamente a corpo in € 10.000,00

- Le tettoie per il ricovero delle attrezzature edili e il piccolo archivio in corpo separato, identificati con il mappale 1276/3, risultano sprovvisti di titoli abilitativi. Non viene considerata l'ipotesi della sanatoria in quanto economicamente svantaggiosa rispetto alla possibilità di demolizione dei manufatti costruiti con materiali di modesto pregio e la riconversione in area edificabile residenziale. Ai fini della valutazione si considerano immobili da demolire.

I costi per la demolizione dei manufatti per mq. 320, considerando gli oneri per competenze tecniche, demolizione, trasporto alle discariche ed oneri di discarica, pratiche amministrative per rimozione eternit, rimozione eternit con aziende specializzate, si possono quantificare sinteticamente a corpo in € 20.000,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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:

Massa dei Creditori del Fallimento proprietario dal 19/02/2010 ad oggi in forza di Sentenza di Fallimento a firma di Tribunale di Como in data 19/02/2010 ai nn. 9 trascritto a Como in data 19/04/2010 ai nn. 10149/6044

6.2 Precedenti proprietari:

Pxxxxxxx Pxxxxx

proprietario dal 14/05/2009 al 19/02/2010 in forza di accettazione espressa di eredità a firma di dott. Alessandra Mascellaro in Gravedona in data 14/05/2009 ai nn. 13132/6364 trascritto a Como in data 15/05/2009 ai nn. 13377/8442

Pxxxxxx Pxxxx proprietario dal 17/05/2008 al 14/05/2009 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Como in data 15/05/2009 ai nn. 882 vol. 2009 trascritto a Como in data 17/06/2009 ai nn. 17060/10760 Si precisa che Pxxxxx Sxxxx ha rinunciato all'eredità in forza di atto del 10/02/2009 rep. 12773/6073 notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona e Pxxxxx Axxx Mxxxxx, Rxxxxxx Sxxxxx, Gxxxxx Fxxxxx hanno rinunciato all'eredità in forza di atto del 24/03/2009 rep. 12976/6237 Notaio Alessandro Mascellaro di Gravedona.

Pxxxxxx Pxxxxxxxxx

Pxxxxxx Rxxxxxx proprietario dal 17/04/1969 al 17/05/2008 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Salemi Ragusa Gaetano di Como in data 17/04/1969 ai nn. 18642/846 registrato a Como in data 03/05/1969 ai nn. 1765 trascritto a Como in data 09/05/1969 ai nn. 4913/4034

7. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio n. 727/86 per la regolarizzazione di ufficio particella 1276 sub. 2, intestata a Impresa I.C.E. srl. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 31/12/1986- n. prot. 8222. La pratica non è mai stata rilasciata per mancata presentazione della documentazione integrativa e pertanto estinta.

Descrizione **terreno edificabile con sovrastante piccolo ufficio e tettoie per il ricovero di attrezzature edili** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile con sovrastante piccolo ufficio e tettoie per il ricovero di attrezzature edili sito in Lurate Caccivio (Como) frazione Caccivio via Ariosto, 14.

Superficie complessiva di circa mq 1.110.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Pxxxxx Pxxxxxxxxxxx foglio 9 mappale 1276 qualità sem. arb., classe 2, superficie catastale 1110, - reddito agrario: 5,16, - reddito dominicale: 5,16.
Coerenze: A nord est mappali 2608, 2731 e 349, a nord ovest omissis, a sud ovst mappale 3129, a sud est mappale 4839, mappale 2608.
- fabbricati: foglio 2 mappale 1276 subalterno 2, categoria A 10, classe U, composto da vani 3, posto al piano T, - rendita: 720,46.
- fabbricati: foglio 2 mappale 1276 subalterno 3, categoria C 7, classe U, composto da vani 315, posto al piano T, - rendita: 260,29.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente, l'immobile è identificato nella zona MD - aree ed ambiti a media densità di consolidamento del tessuto urbano, come definito dall'art. 22 delle norme di attuazione del Piano, con indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. Norme tecniche ed indici: Destinazione principale della zona: R - residenziale come definito dall'art. 12 punto 5 a delle norme di attuazione. Destinazioni complementari/compatibili: artigianato di servizio, con esclusione delle attività insalubri di prima classe, uffici e studi professionali, commercio in esercizi di vicinato, turistico - ricettivo, somministrazione di alimenti e bevande, attività paracommerciale, interesse pubblico.

Modalità di intervento: nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme (come nella fattispecie in oggetto) sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti o nuova edificazione.

Parametri edificatori: nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti interventi a titolo abilitativo semplice fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,00 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno edificabile valutato secondo la volumetria insediabile.	Volume potenziale	1.110,00	1,00	1.110,00

Accessori:

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, il prezzo di mercato per unità di volume e la volumetria insediabile.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno edificabile con sovrastante piccolo ufficio e tettoie per il ricovero di attrezzature edili**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base al volume insediabile:

Destinazione	Volume	Valore unitario	valore complessivo
terreno edificabile valutato secondo la volumetria insediabile pari a mc. 1.110,00.	1.110,00	€/mc 250,00	€ 277.500,00

€ 277.500,00

- Valore corpo:	€ 277.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 277.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 277.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 41.625,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 30.000,00

Riduzione del valore del 20% per occupazione senza titolo

€ 55.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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 dell'acquirente:

€ 150.375,00

Relazione lotto 001 creata in data 22/12/2010
Codice documento: F038-10-000009-001

il perito
Geom. Francesco Gorla

Giudice Dr. Vito Febraro
Curatore/Custode: dott. Giorgio Arnaboldi - via Volta n. 53 - Como - tel. 031302470
Perito: Geom. Francesco Gorla