
TRIBUNALE DI COMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento
Fallimento LAB BUILDING GROUP s.r.l.

N. Gen. Rep. **000065/10**

Giudice Delegato Dr. Paola PARLATI
Curatore Dr. Giuseppe FASANA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ELIO FERRARIO
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1254
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 26.10.81
C.F. FRRLE148R31E507Y- P.Iva 01249850130

con studio in Como (Como) Via L. Guanella n. 3
telefono: 031265397

fax: 0314030183
email: ferrario.elio@tiscali.it

**Bene in Cantu' (Co) Via Cavour n 11 a
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in CANTU' (Co) Via Cavour n. 11/ a.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **143,41**.

CATASTO FABBRICATI:

fg. 34 - part. 5947 subalterno 752 (ex 749), categoria A/10, classe 2, composto da vani 6,5, - rendita: 2.064,54;

intestata a LAB BUILDING GROUP s.r.l. con sede in CANTU';

N.B.: la visura catastale riporta come indirizzo Corso Unità d'Italia n. 1 mentre l'indirizzo corretto è Via Cavour n. 11/a.

Coerenze (come riportato sull'atto di compravendita):

a Nord altre unità immobiliari, ad Est Via Cavour, a Sud prospetto su parti comuni e proprietà di terzi, ad Ovest parti comuni ed altre unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un complesso condominiale ubicato nella zona centrale di CANTU', posto all'intersezione tra la Via Cavour e Corso Unità d'Italia. L'edificio è disposto su quattro piani fuori terra collegati da due vani scale con altrettanti ascensori.

L'accesso condominiale che conduce al bene oggetto di valutazione (posto al piano secondo) è ubicato sulla facciata che prospetta lungo la Via Cavour.

L'unità immobiliare, di ragguardevoli dimensioni, è suddivisa al suo interno da impennate in laminato plastico con specchiature a vetro, mentre i locali destinati a servizi igienici sono divisi da tavolati in muratura.

Dalle informazioni reperite dall'Amm.re Condominiale, l'esatta denominazione del complesso condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte è "Condominio AURORA", Via Cavour n. 11/a.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), ospedali (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).

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:*

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di GATTI Fabio, BOTTO Carla, SALE Paolo, AMALFITANI Gaetana, RINI Patrizia, OSTINELLI Cinzia ed a carico di LAB BUILDING GROUP s.r.l. con sede in CANTU', con atto trascritto a COMO in data 21/07/2009 ai nn. 20705/12953 - (vds visure ipotecarie all. 1).

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di CONDOMINIO LA SERENZA con sede in FIGINO SERENZA ed a carico di LAB BUILDING GROUP s.r.l. con sede in CANTU', con atto trascritto a COMO in data 21/10/2009 ai nn. 29519/18762 - (vds visure ipotecarie all. 1).

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 di mutuo fondiario a favore di **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in BRESCIA, contro LAB BUILDING GROUP s.r.l. con sede in CANTU'**, con atto iscritto a COMO in data 06/06/2008 ai nn. 17711/3883 - (vds. visure ipotecarie all. 1).

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "LAB BUILDING GROUP s.r.l. con sede in CANTU'"** contro **LAB BUILDING GROUP s.r.l. con sede in CANTU'** a firma del Tribunale Ordinario di COMO in data 20/07/2010 ai n. 65/2010, trascritto a COMO in data 26/11/2010 ai nn. 31322/19095 - (vds. visure ipotecarie all. 1).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (2009/2010):	€ 1.904,95
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:	€ 3.482,71
<i>N.B.: Le spese medie annue di 1.904,95 sono riferita alla gestione 2009/2010; Le spese scadute comprendono l'importo di cui sopra oltre ad una quota di € 1.577,76 per ricerca guasto e sistemazione caldaia.</i>	

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.2 Proprietari:

Soc. LAB BUILDING GROUP s.r.l., proprietaria dal 28/05/2008, in forza di atto di compravendita a firma di ZANARDI dr. Stefano Notaio in Milano, in data 28/05/2008 ai nn. 59236/7017 trascritto a COMO in data 06/06/2008 ai nn. 17710/10983.

Nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà negli enti comuni il tutto come meglio precisato nel suddetto atto di compravendita (vds. all. 6).

Si precisa che l'attuale subalterno 752 nel suddetto atto era identificato con il subalterno 749.

7. PRATICHE EDILIZIE (indicate nell'atto di compravendita):

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 24/09/1952- n. prot. 15977, per lavori di costruzione edificio intestata a Soc. Imm. Sant'Apollonia s.r.l.

Denuncia Inizio Attività presentata in data 20/11/2001- n. prot. 543/01 per lavori di ristrutturazione.

Denuncia Inizio Attività in variante, presentata in data 30/09/2003- n. prot. 494/03, per lavori di sistemazione prospetti interni.

Denuncia Inizio Attività in variante, presentata in data 04/02/2005- n. prot. 29/05, per lavori di sistemazione pareti interne.

Denuncia Inizio Attività, presentata in data 26/10/2005- n. prot. 28315, per lavori di sistemazione pareti interne.

Denuncia Inizio Attività in variante, presentata in data 16/02/2007- n. prot. 64/07 p.g. 4765 per lavori di modifica tavolati interni.

Denuncia Inizio Attività presentata in data 31/01/2008 prot. n. 3242 prat. 24/2008, per lavori di sistemazioni interne, la dichiarazione di fine lavori è stata presentata al Comune di CANTU' il 22.05.2008.

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in CANTU' (Co) Via Cavour n 11/a. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **143,41**.

CATASTO FABBRICATI:

fg 34, part. 5947 subalterno 752 (ex 749), categoria A/10, classe 2, composto da vani 6,5, - rendita: 2.064,54;

intestata a LAB BUILDING GROUP s.r.l. con sede in CANTU';

N.B.: la visura catastale riporta come indirizzo Corso Unità d'Italia n. 1 mentre l'indirizzo corretto è Via Cavour n. 11/a;

Coerenze (come riportato sull'atto di compravendita):

a Nord altre unità immobiliari, ad Est Via Cavour, a Sud prospetto su parti comuni e proprietà di terzi, ad Ovest parti comuni ed altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ufficio	Sup. reale lorda	143,41	1,00	143,41
	Sup. reale lorda	143,41		143,41

N.B.: il valore equivalente tiene conto del coefficiente di piano.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: buone;

Strutture verticali:

materiale: intelaiatura portante in c.a. con murature in laterizio, condizioni: buone;

Copertura:

tipologia: piana;

Scale:

tipologia: interna, materiale: c.a. con rivestimento (pedate e alzate) in marmo tipo palladiana, condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro termico, protezione: frangisole, condizioni: buone;

note: portoncino d'ingresso blindato con rivestimento esterno in laminato plastico bordeaux e rivestimento interno in laminato noce colore chiaro;

Pareti esterne:

materiale: facciate rivestite in marmo e in clinker, con scossaline in rame, condizioni: buone;

note: i divisori interni sono in laminato plastico e vetro nella parte superiore; servizi igienici con tavolati;

le pareti perimetrali e il plafone sono rasati a gesso;

Pavim. Interna:

materiale: simil marmo colore grigio nuvolato fugato (piastrelle dim. 44x44), condizioni: buone;

note: i due bagni (composti da wc e lavabi) hanno le pareti rivestite con piastrelle in grès ceramico colore grigio (h = m. 2,20 dim. 44x11) con sottostante zoccolatura fugata di colore marrone (dim. 44x22);

le porte dei due bagni sono a libro (locali wc) e scorrevoli in laminato plastico (locali disimpegno);

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia;
note: il salvavita è nel locale ripostiglio;
Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: elementi radianti ad aria calda;
note: nei locali bagni vi sono radiatori a parete in acciaio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Analitica

N.B.:- il valore unitario applicato tiene conto della vetustà, della classe energetica (vds. certificazione allegata) e della posizione dell'edificio in zona centrale ad elevato interesse;

- il valore unitario applicato tiene altresì conto degli enti comuni (vano scala, ascensore ecc).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di COMO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di COMO, ufficio tecnico di CANTU', Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: CANTU', BORSINO IMMOBILIARE FIMAA e nazionale CONSULENTE IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi

A. UFFICIO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
UFFICIO	143,41	€ 1.600,00	€ 229.456,01
	143,41		€ 229.456,01

- Valore corpo:	€ 229.456,01
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 229.456,01
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 229.456,01

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	UFFICIO	143,41	€ 229.456,01	€ 229.456,01

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:

€ 34.418,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 195.037,60

Relazione lotto 001 creata in data 08/03/2011
Codice documento: F038-10-000065-001

il perito
Geom. ELIO FERRARIO