ROBERTO GALBIATI architetto
20147 milano – via zurigo, 20
tel 02416508 – fax 0236553219

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento: R.G. n. 30/2010 – Tecno Impianti s.r.l. in liquidazione.

Giudice Delegato: dott. Daniela Marconi

Curatore: dott.ssa avv. Veronica Bertani

Beni oggetto della valutazione: immobili in Comune di Appiano Gentile (CO) – via Lecco

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Milano, giugno 2011

INDICE

1 - INCARICO E *SVOLGIMENTO* DELLE OPERAZIONI....3

2 - LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE....4

3 - PROVENIENZA E POSIZIONE CATASTALE....5

4 - SITUAZIONE IPOTECARIA – STATO OCCUPATIVO....6

5 - SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED ENERGETICA....7

6 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE....9

7 - CRITERI DI STIMA E GIUDIZIO DI VALORE....12

8 - CONCLUSIONE....15

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento: R.G. n. 30/2010 – Tecno Impianti s.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato: dott. Daniela Marconi

Curatore: dott.ssa avv. Veronica Bertani

Beni oggetto della valutazione: immobili in Comune di Appiano Gentile – via Lecco

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1 - INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con nomina in data 17/05/2010, depositata presso la competente Cancelleria in data 19/05/2010, l'Ill.mo sig. Curatore dott.ssa avv. Veronica Bertani, ha designato quale perito per il fallimento di cui all'epigrafe il sottoscritto dott. arch. Roberto Galbiati nato a Milano, il 10/03/1962, con studio in Milano, via Zurigo, 20, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 6568 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 9614, con l'incarico di stimare gli enti immobiliari di proprietà del "*Fallimento Tecno Impianti s.r.l. in liquidazione*", siti in comune di Appiano Gentile (CO) – via Lecco, e costituiti da un piccolo edificio con destinazione commerciale disposto su due livelli fuori terra, un box auto al piano interrato, un'area cortilizia in parte perimetrale all'edificio commerciale ed in parte staccata dallo stesso, ed un ulteriore area urbana pertinenziale.

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, lo scrivente ha accuratamente ispezionato i luoghi e

gli immobili in questione, ha effettuato ricerche presso i pubblici uffici, specialmente presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Appiano Gentile, ed ha consultato la documentazione d'archivio attualmente conservata presso lo studio del sig. Curatore.

Nel corso del sopralluogo, poi, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico degli immobili di cui si tratta; le foto scattate si trovano allegate alla presente relazione dalla n. 01 alla n. 10.

Definita la consistenza dei beni oggetto della valutazione, sono state quindi effettuate approfondite indagini di mercato volte in particolare a conoscere le condizioni attuali nonché le prospettive prossime future riferite ai più probabili prezzi potenziali praticati sul mercato immobiliare della zona ove si trovano ubicati i beni in oggetto.

Di seguito, dunque, vengono analiticamente esposti gli esiti del sopralluogo, delle indagini e delle valutazioni svolte dal sottoscritto C.T.U.

2 - LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto della presente relazione si trovano ubicati nel Comune di Appiano Gentile, in zona semi-periferica posta a nord del centro abitato, all'incrocio fra via Lecco e via Salvo d'Acquisto, importante arteria Provinciale (SP 23 – Lomazzo – Bizzarone) che collega il Comune di Appiano Gentile con tutti gli importanti centri urbani circostanti.

Trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale, dotata comunque in buona quantità di servizi di tutti i generi: la vicinanza al centro storico garantisce infatti presenza di esercizi commerciali soprattutto al dettaglio, uffici pubblici e privati, sportelli bancari e postali,

centri religiosi, ecc.. Discreta anche la presenza di linee di trasporto pubblico, soprattutto su gomma, che assicurano efficaci collegamenti con tutti i centri urbani circostanti, oltre che con il capoluogo di provincia, Como, che dista all'incirca quindici chilometri.

3 - PROVENIENZA E POSIZIONE CATASTALE

Come risulta dalla copia dell'atto di provenienza reso disponibile dal Sig. Curatore, gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti all'attuale proprietà con atto di compravendita sottoscritto a Lecco in data 13/12/2006, a rogito Notaio dott. Daniele Minussi, repertorio n. 135.058 – raccolta 19,666; in base a tale atto di provenienza gli immobili di cui si tratta risultano attualmente intestati a Tecno Impianti s.r.l., con sede in Milano – via Vincenzo Monti n. 4 – Codice Fiscale 02553680790.

Gli stessi immobili, come anche si evince dalle visure per immobile allegate alla presente relazione rispettivamente alle lettere "A", "B" e "C", risultano attualmente censiti al NCEU del Comune di Appiano Gentile come segue:

1) *edificio commerciale ed aree cortilizie perimetrale e staccata:* Sez. APP – Fg. 8 – mapp. 7367 – sub. 14 – via Lecco – piani T-S1 – cat. C/1 – cl. 4 – cons. mq. 131 – R.C. € 2.158,22; coerenze, in un sol corpo: beni comuni non censibili di cui al mapp. 7367 – subalterni 2 ed 1, via Provinciale, bene comune non censibile di cui al mapp. 7367 – sub. 3 ed unità immobiliare di cui al mapp. 7367 – sub. 10;
2) *box autorimessa:* Sez. APP – Fg. 8 – mapp. 7367 – sub. 9 – via Lecco – piano S1 – cat. C/6 – cl. 2 – cons. mq. 92 – R.C. € 422,88; coerenze: bene comune non censibile di cui al mapp. 7367 – sub. 2 per due lati, bene comune non censibile di cui al mapp. 7367 –

sub. 4 e terrapieno;

3) *area urbana pertinenziale:* Sez. APP – Fg. 8 – mapp. 7367 – sub. 15 – via Lecco – piano T – area urbana – mq. 322; coerenze: bene comune non censibile di cui al mapp. 7367 – sub. 1, via Lecco, via Provinciale ed area pertinenziale all'unità immobiliare di cui al mappale 7367 – sub. 14.

4 - SITUAZIONE IPOTECARIA – STATO OCCUPATIVO

Dall'esame delle Ispezioni Ipotecarie di cui agli allegati "D" ed "F" alla presente relazione, si evince che gli immobili di cui si tratta risultano ad oggi essere gravati dalle seguenti formalità:

1) Iscrizione R.G. 46464 – R.P. 9755 del 20/12/2006 – ipoteca volontaria –

A favore: Banco di Brescia San Paolo CAB s.p.a., con sede in Brescia – C.F. 03480180177;

Iscritta a garanzia di mutuo ipotecario per l'importo totale originario di € 1.050.000,00.

2) Trascrizione R.G. 13042 – R.P. 7764 del 14/05/2010 – Atto giudiziario –

oggetto: Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 25/01/2010 – Rep. n. 33/2010.

In merito all'attuale stato occupativo, invece, si segnala che, come sempre risulta dalla documentazione conservata presso lo studio del sig. Curatore, gli immobili di cui si tratta risultano condotti dal [redacted] il quale li occupa in virtù di un regolare contratto di locazione sottoscritto in data 01/01/2008. Tale contratto di locazione, che risulta registrato all'Ufficio del Registro di Cantù in data [redacted] al Repertorio n. [redacted] – serie [redacted]

ha una durata di sei anni tacitamente rinnovabile in assenza di disdetta formale da inviare tramite lettera raccomandata con anticipo di 12 mesi. Pare tuttavia doveroso precisare che, al momento del sopralluogo, gli immobili si presentavano in uno stato di semi-abbandono.

La Curatela ha comunque dato corso nei confronti del conduttore, resosi moroso, ad un'azione volta ad ottenere il rilascio dei beni locati.

5 - SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED ENERGETICA

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato "F" alla presente relazione, rilasciato dal Comune di Appiano Gentile in data 02/05/2011, in base alle tavole di azzonamento del P.R.G. attualmente vigente, nonché in virtù di quanto previsto dalle attuali N.T.A., il mappale su cui insistono gli immobili in esame risulta per la maggior parte compreso in zona omogenea "*C/1 – Residenziale di completamento estensivo*"; una piccola parte dello stesso mappale, ossia quella che costeggia la S.P. 23, risulta invece compresa in zona omogenea "*H/1 – Fasce rispetto stradale e/o ambientale*"; lo stesso mappale non risulta gravato da altri vincoli urbanistici, paesistici, storici, ambientali o di alcun altro genere.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile in questione, si rileva che, come risulta dalla documentazione resa disponibile dal Sig. Curatore, l'edificio commerciale ed il box autorimessa, nello stesso ubicato, sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

1) D.I.A. n. B1299, per costruzione fabbricati commerciale e residenziale, presentata in data 29/12/2004 con atti prot. 15028;
2) D.I.A. n. B1654, per varianti in corso d'opera, presentata in data 03/10/2006.

Per gli stessi fabbricati, inoltre, in data 16/02/2007, con atti prot. 2030, è stata presentata al Comune di Appiano Gentile una regolare richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001.

In merito alla regolarità edilizia dell'edificio commerciale di cui al sub. 14, peraltro, per dovere di precisione si segnala che, come anche si evince dalla descrizione dell'edificio di cui al capitolo successivo, sono state rilevate alcune difformità fra lo stato di fatto effettivamente accertato e la documentazione catastale resa disponibile. In particolare:

- al piano terreno sono stati realizzati alcuni tavolati divisori interni in cartongesso, in virtù dei quali lo spazio dell'ampio locale principale adibito a negozio risulta suddiviso in tre ambienti differenti;
- al piano primo sottotetto, formalmente adibito a locale "sgombero", oltre ad essere state realizzate finiture pari a quelle del piano terreno ivi compresi tutti gli impianti tecnologici, è stato ricavato un servizio igienico.

Tali difformità potranno essere facilmente sanate, mantenendo in ogni caso inalterata la destinazione del piano sottotetto a funzioni senza permanenza di persone, tramite una comune pratica edilizia per opere interne (D.I.A.), seguita dal consueto aggiornamento della planimetria catastale. Si prevede a tale proposito che il costo da sostenere per gli adempimenti descritti possa essere pari ad una cifra di circa € 2.600,00 (circa € 1.800,00 per costi professionali – compresi oneri di legge – e circa € 800,00 per diritti di segreteria, bolli e sanzione per D.I.A. "postuma", ex art. 37.5 D.P.R. 380/'01). Stante quanto sopra si ritiene che le difformità accertate non siano comunque pregiudizievoli in merito alla commerciabilità ed alla determinazione del valore degli immobili in questione.

Dalla documentazione resa disponibile, poi, risulta che l'edificio oggetto della presente relazione è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica; a tale proposito

si precisa che, essendo tale Attestazione obbligatoria ai fini dell'atto di trasferimento, sarà necessario provvedere all'acquisizione della stessa, incaricando a tal fine un tecnico regolarmente abilitato. In via preventiva si ipotizza che per la prestazione professionale del tecnico abilitato sarà necessario sostenere una spesa quantificabile prudenzialmente in una somma pari a complessivi € 950,00, inclusi gli oneri di legge.

6 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto della presente relazione possono essere sinteticamente descritti come segue:

1) *edificio commerciale ed aree cortilizie perimetrale e staccata (sub. 14):* trattasi di piccolo edificio costituito da un piano fuori terra (foto 01), oltre che da un piano sottotetto, adibito a mansarda senza permanenza di persone, ed un piano interrato nel quale risulta ubicato il box autorimessa di cui al punto successivo; le strutture portanti dell'edificio sono tutte in c.a., mentre i tamponamenti perimetrali sono in doppia muratura di mattoni con interposto isolamento e le facciate sono interamente rivestite in intonaco tinteggiato; le coperture sono a falde, con manto in tegole "portoghesi". Il generale stato di manutenzione dell'edificio in questione, con riferimento alle parti esterne, può essere definito complessivamente buono; come poi è possibile evincere dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione alla lettera "G", l'immobile di cui si tratta risulta così composto:
   - piano terreno: un ampio vano principale ad uso negozio (foto 02), che risulta suddiviso, con pareti mobili in cartongesso, in tre ambienti distinti, un secondo vano

adibito sempre a negozio (foto 03), un nucleo di servizi igienici con relativo antibagno, un piccolo disimpegno che contiene l'ingresso secondario, un vano scale interno di collegamento fra i diversi livelli dell'edificio; le finiture interne, di normale fattura, si trovano in buono stato di manutenzione; i pavimenti sono tutti in piastrelle di monocottura; le pareti ed i soffitti sono in intonaco civile tinteggiato, mentre il nucleo servizi igienici ha rivestimenti in piastrelle di ceramica; i serramenti esterni sono tutti del tipo accoppiato legno/alluminio con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno tamburato ed i portoncini di entrambi gli ingressi sono del tipo blindato, in legno; l'impianto elettrico, sottotraccia, è dotato di organo "salvavita"; l'impianto di riscaldamento, autonomo, è dotato di radiatori in alluminio e di caldaia ubicata in apposito vano esterno; l'impianto idrico sanitario è dotato di apparecchi e rubinetteria di qualità corrente e l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaietta che alimenta l'impianto di riscaldamento; sono inoltre presenti un impianto di antenna TV satellitare, un impianto video-citofonico, un impianto di condizionamento (del tipo a "tutt'aria"), un impianto antifurto di tipo volumetrico dotato anche di telecamere esterne ad infrarossi;

- <u>piano sottotetto:</u> un ampio vano adibito a mansarda (foto 04) con annesso servizio igienico (foto 05); le finiture, con esclusione del soffitto che risulta realizzato in legno a vista, sono pari a quelle del piano terreno, ossia pavimenti in piastrelle di monocottura, pareti in intonaco civile tinteggiato (il servizio igienico è dotato di rivestimento in piastrelle di ceramica), serramenti esterni con telai del tipo accoppiato alluminio/legno e vetrocamera; anche al piano sottotetto sono poi presenti l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario;
- <u>aree cortilizie pertinenziali:</u> all'unità immobiliare di cui al sub. 14, competono due

aree esterne pertinenziali (vedi ancora planimetria catastale di cui all'allegato "G"); la prima, (foto 06), perimetrale all'edificio e recintata con rete metallica su muretto in cls, è costituita da un terreno completamente coltivato a prato, con esclusione delle due zone porticate adiacenti agli ingressi dell'edificio, che sono invece pavimentate in piastrelle di grés; la seconda, staccata dal corpo dell'edificio (foto 07) ed accessibile tramite un cancello carraio metallico (foto 08), è anch'essa dotata di recinzione perimetrale in rete metallica su muretto in cls, ma risulta completamente pavimentata con masselli autobloccanti in cls;

2) *box autorimessa (sub. 9):* il piano interrato dell'edificio di cui al sub. 14 è pressoché interamente costituito dall'ampio box autorimessa adibito parzialmente anche a deposito; come si evince dalla planimetria catastale allegata alla lettera "H" alla presente relazione, lo stesso box, nel quale possono essere comodamente ricoverate almeno tre autovetture, risulta accessibile dal corsello carraio tramite due distinti ingressi, mentre dall'interno del medesimo box è possibile raggiungere il soprastante immobile (negozio al sub. 14) tramite una scala interna di collegamento censita quale bene comune al sub. 4 (vedi planimetria con dimostrazione dei subalterni allegata alla lettera "I" alla presente relazione); le finiture interne si trovano in buono stato di manutenzione (foto 09); i pavimenti sono in battuto di cls lisciato, mentre le pareti sono in lastre di c.a. tinteggiate ad idropittura e le serrande sono in metallo del tipo basculante;

3) area urbana pertinenziale (sub. 15): come ancora si evince dalla planimetria con dimostrazione grafica dei subalterni di cui all'allegato "I", si tratta di uno spazio esterno (foto 10) completamente pavimentato in masselli autobloccanti in cls; tale spazio, essendo destinato a parcheggio, risulta del tutto privo di recinzione e dunque liberamente accessibile.

Dall'esame dei documenti resi disponibili e dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo, è possibile determinare come segue la consistenza commerciale degli immobili di cui si tratta:

descrizione	superficie effettiva (mq.)	coefficiente di compensazione	superficie commerciale (mq.)
1) Edificio commerciale ed aree pertinenziali di cui al sub. 14:			
negozio piano terra, compresa scala interna comune	116,00	1,00	116,00
porticati esterni	38,00	0,30	11,40
vani s.p.p. piano primo, compresa scala interna comune	116,00	0,60	69,60
area cortilizia perimetrale	470,00	0,10	47,00
area cortilizia staccata	390,00	0,05	19,50
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA SUB. 14:			**263,50**
2) Box autorimessa di cui al sub. 9:			
superficie totale, compresa scala interna comune	116,00	come consuetudine, il box verrà valutato "a corpo", quale box "triplo", indipendentemente dalla propria effettiva superficie	
3) Area urbana pertinenziale di cui al sub. 15:			
spazio di parcheggio	335,00	il valore verrà determinato sulla base di propri valori unitari, senza applicazione di coefficienti di compensazione	

7 - CRITERI DI STIMA E GIUDIZIO DI VALORE

Si ritiene comunemente che un buon presupposto per una serena valutazione, sia l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possano essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio di stima.

A tal fine, relativamente alla ragione pratica per cui è richiesta la stima redigenda, si è

ritenuto che, tra i fondamentali criteri di stima, quello del "Valore di mercato" o "Metodo Comparativo", sia il più aderente al caso in esame in quanto consente di prevedere la convertibilità in moneta del bene da stimare.

Questo metodo infatti, è interamente improntato alle leggi che regolano il mercato immobiliare e tratta, in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali equiparate, l'analisi e la comparazione di beni similari oggetto di vendite od offerte recenti, permettendo così di determinare il "più probabile valore" del bene studiato.

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui sia noto il prezzo di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta; il risultato del processo di analisi e comparazione, rappresenta perciò il momento della verità in quanto determina un prezzo certo di mercato.

Avendo dunque avuto riguardo relativamente alla natura ed alla destinazione dei beni oggetto della presente relazione, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi, svolgendo accurate indagini e raccogliendo dati presso qualificati professionisti del settore operanti sulla piazza in esame, nonché presso organismi istituzionali quali il Servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare attivato dall'Agenzia del Territorio, al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di analisi e confronto.

Sono state altresì attentamente considerate le condizioni strutturali degli immobili medesimi. Si è inoltre tenuto debito conto delle condizioni di manutenzione degli stessi; ci si è soffermati a ben valutare le condizioni estrinseche di mercato ed il particolare periodo economico, confrontando i prezzi medi rilevati al momento attuale onde estrapolare adeguati

parametri di raffronto. Si è fatto inoltre esplicito richiamo agli strumenti urbanistici vigenti, al fine di accertare la destinazione di Piano Regolatore prevista per i beni studiati; è stata inoltre considerata la situazione di parziale irregolarità edilizia dell'edificio di cui al sub. 14, con riguardo alle difformità accertate in merito alla situazione del piano terreno e del piano sottotetto dello stesso; sono state infine tenute in considerazione le situazioni particolari delle aree pertinenziali esterne, con riguardo particolare alla destinazione a parcheggio dello spazio liberamente accessibile di cui al sub. 15.

Pertanto, considerato quanto sopra e tenuto conto delle particolari caratteristiche degli immobili oggetto della presente stima, si ritiene opportuno determinare a corpo il valore complessivo della intera proprietà.

In condizioni di libera contrattazione, si applicano quindi i prezzi applicati a beni consimili che presentano pari condizioni di uso e conservazione. A tale scopo, assunte come sopra descritto le opportune informazioni sul mercato immobiliare circa i prezzi correnti richiesti per beni simili a quelli in oggetto, supposto gli immobili liberi da ipoteche, trascrizioni e/o gravami di alcun genere, considerate le proprie caratteristiche, il grado di conservazione e lo stato di manutenzione in cui gli stessi si trovano, considerata la dotazione di impianti a servizio dell'edificio commerciale di cui al sub. 14 ed il relativo stato di funzionamento, si attribuiscono ai vari beni oggetto di valutazione i seguenti valori unitari:

1) <u>edificio commerciale di cui al sub. 14:</u> €/mq. 1.200,00;
2) <u>box autorimessa "triplo" di cui al sub 9:</u> a corpo € 60.000,00;
3) <u>area urbana pertinenziale di cui al sub. 15:</u> €/mq. 20,00.

Applicando detti valori alle consistenze sopra individuate, risulta dunque che il valore complessivo di mercato degli immobili di cui si tratta, viene a configurarsi come dallo schema che segue:

	descrizione	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore complessivo di mercato (€)
1	Edificio commerciale ed annesse aree pertinenziali esterne, di cui al sub. 14:	263,50	1.200,00	316.200,00
2	Box autorimessa di cui al sub. 9:	a corpo		60.000,00
3	Area urbana pertinenziale di cui al sub. 15:	335,00	20,00	6.700,00
			VALORE COMPLESSIVO:	**382.900,00**

A questo punto, considerato che gli immobili, almeno formalmente, risultano occupati con contratto di locazione regolarmente registrato la cui prima scadenza, tacitamente rinnovabile, ha termine nel prossimo anno 2014, tenuto conto dei criteri comunemente adottati al fine di valutare il valore di mercato di immobili regolarmente occupati, che viene determinato applicando ai valori degli immobili liberi un coefficiente di riduzione pari al 25%, è possibile determinare come segue il valore effettivo degli immobili oggetto della presente relazione con riferimento ai differenti stati occupativi considerati:

stato occupativo	valore commerciale di riferimento (€)	coefficiente di riduzione	valore complessivo di mercato (€)
Immobili considerati liberi:	382.900,00	---	382.900,00
Immobili considerati occupati:	382.900,00	25,00%	287.175,00

8 - CONCLUSIONE

Da quanto sopra esposto, considerati gli esiti del sopralluogo peritale, valutato il risultato delle analisi documentali e delle valutazioni effettuate, risulta in conclusione possibile affermare che il valore complessivo, opportunamente arrotondato, dei beni di proprietà del

Fallimento Tecno Impianti s.r.l., beni siti in Comune di Appiano Gentile (CO) – via Lecco, in relazione al differente stato occupativo considerato, è pari alle seguenti somme:

IMMOBILI LIBERI: € 383.000,00 (euro trecentottantatremila/00)

IMMOBILI OCCUPATI: € 287.000,00 (euro duecentottantasettemila/00)

Tale è la conclusione a cui si è pervenuti con la serena convinzione di aver operato secondo giustizia. Nella certezza di aver ottemperato all'incarico conferitogli, il sottoscritto Consulente Tecnico rimane a disposizione nel caso fossero necessari eventuali chiarimenti.

Milano, lì giugno 2011

Il C.T.U.
GALBIATI Roberto architetto

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
GALBIATI ROBERTO
architetto
6568

Allegati:

A - Visura catastale per immobile sub. 14;
B - Visura catastale per immobile sub. 9;
C - Visura catastale per immobile sub. 15;
D - Ispezione ipotecaria Tecno Impianti s.r.l.;
E - Ispezione ipotecaria Fallimento Tecno Impianti s.r.l.;
F - Certificato di Destinazione Urbanistica;
G - Planimetria catastale immobile sub. 14;
H - Planimetria catastale immobile sub. 9;
I - Dimostrazione grafica subalterni - planimetria catastale immobile sub. 15;
Da 01 a 10 – documentazione fotografica

Agenzia del Territorio

Data: 04/05/2011 - Ora: 14.12.46 Fine

Visura n.: T284048 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2011

Dati della richiesta	**Comune di APPIANO GENTILE (Codice: A333)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: APP Foglio: 8 Particella: 7367 Sub.: 14**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	APP	8	7367	14			C/1	4	131 m²		Euro 2.158,22	COSTITUZIONE del 30/11/2006 n . 3397 .1/2006 in atti dal 30/11/2006 (protocollo n . CO0214700) COSTITUZIONE

Indirizzo	VIA LECCO piano: T-1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNO IMPIANTI - S.R.L. con sede in BRIATICO	02553680790*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2006 Nota presentata con Modello Unico n . 29207 .1/2006 in atti dal 22/12/2006 Repertorio n .: 135058 Rogante: MINUSSI DANIELE Sede: LECCO COMPRAVENDITA		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

All. "A": Visura Catastale sub. 14

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Data: 04/05/2011 - Ora: 14.21.27 Fine

Visura n.: T287613 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2011

Dati della richiesta	**Comune di APPIANO GENTILE (Codice: A333)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: APP Foglio: 8 Particella: 7367 Sub.: 9**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	**APP**	**8**	**7367**	**9**			**C/6**	**2**	**92 m²**		**Euro 422,88**	COSTITUZIONE del 30/11/2006 n . 5397 .1/2006 in atti dal 30/11/2006 (protocollo n . CO0214700) COSTITUZIONE

Indirizzo	VIA LECCO piano: S1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNO IMPIANTI - S.R.L. con sede in BRIATICO	02553680790*	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2006 Nota presentata con Modello Unico n . 29207 .1/2006 in atti dal 22/12/2006 Repertorio n .: 135058 Rogante: MINUSSI DANIELE Sede: LECCO COMPRAVENDITA

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

All. "B": Visura Catastale sub. 9

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Data: 04/05/2011 - Ora: 14.20.28 Fine

Visura n.: T287178 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2011

Dati della richiesta	**Comune di APPIANO GENTILE (Codice: A333)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: APP Foglio: 8 Particella: 7367 Sub.: 15**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	**APP**	**8**	**7367**	**15**			**area urbana**		**322 m²**			COSTITUZIONE del 30/11/2006 n . 3397 .1/2006 in atti dal 30/11/2006 (protocollo n . CO0214700) COSTITUZIONE
Indirizzo			VIA LECCO piano: T;									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNO IMPIANTI - S.R.L. con sede in BRIATICO	02553680790*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2006 Nota presentata con Modello Unico n . 29207 .1/2006 in atti dal 22/12/2006 Repertorio n .: 135058 Rogante: MINUSSI DANIELE Sede: LECCO COMPRAVENDITA		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

All. "C": Visura Catastale sub. 15

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di COMO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

Ispezione n. T302600 del 04/05/2011

per denominazione
Richiedente PNZRGF

Dati della richiesta

Denominazione:	TECNO IMPIANTI SRL
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/2004 al 30/04/2011
Tipo di formalità:	Tutte
Ulteriori restrizioni:	
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/2004 al 30/04/2011

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal -/-/1981 al 04/05/2011

Elenco omonimi

4. TECNO IMPIANTI - S.R.L.
   Con sede in BRIATICO (VV)
   Codice fiscale 02553680790

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2006 - Registro Particolare 29207 Registro Generale 46463
   Pubblico ufficiale MINUSSI DANIELE Repertorio 135058/19666 del 13/12/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in APPIANO GENTILE(CO)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2006 - Registro Particolare 9755 Registro Generale 46464
   Pubblico ufficiale MINUSSI DANIELE Repertorio 135059/19667 del 13/12/2006
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in APPIANO GENTILE(CO)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T336335 del 04/05/2011

per denominazione
Richiedente PNZRGF per conto di PANIZZO

Dati della richiesta

Denominazione:	FALLIMENTO TECNO IMPIANTI SRL
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/2010 al 30/04/2011
Tipo di formalità:	Tutte
Ulteriori restrizioni:	
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/2010 al 30/04/2011

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal -/-/1981 al 04/05/2011

Elenco omonimi

2. FALLIMENTO TECNO IMPIANTI S.R.L.
   Con sede in MILANO (MI)
   Codice fiscale 02553680790

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2010 - Registro Particolare 7764 Registro Generale 13042
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 33/2010 del 25/01/2010
   ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
   Immobili siti in APPIANO GENTILE(CO)
   Nota disponibile in formato elettronico

CITTA' DI APPIANO GENTILE

Provincia di Como

Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata -

Prot. n. 6772/2011 (ER/cf)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica / Edilizia Privata

- vista la richiesta in data 28/04/2011 prot. 6772;
- sulle risultanze degli atti d'Ufficio;
- visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- visto il Piano Regolatore Generale, di cui alle Deliberazioni consiliari n. 45 del 25.07.1996, n. 46 del 26/07/1996 e n. 39 del 09.07.1999, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 3991 del 23.03.2001;
- vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30.11.2001 avente per oggetto la presa d'atto dell'approvazione con prescrizioni del piano regolatore generale;
- visto il Decreto Sindacale n. 9 del 31.01.2011, prot. 2582 del 15.02.2011;

CERTIFICA

che il sotto elencato mappale, ha le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- **Mappale n. 7367 foglio n. 8 della sez. Censuaria di Appiano Gentile:**

P.R.G. VIGENTE
ZONA OMOGENEA C/1 "Residenziale di completamento estensivo"
Indice di edificabilità fondiaria: 0.60 mc/mq
Rapporto di copertura: 1/5
Piccola parte in **ZONA OMOGENA H/1 "Fasce rispetto stradale e / o ambientale "**
Inedificabile

Si rilascia il presente certificato, per gli usi consentiti dalla legge, su richiesta del **sig. Galbiati Roberto** residente in via Zurigo n. 20, Milano; in qualità di C.T.U.

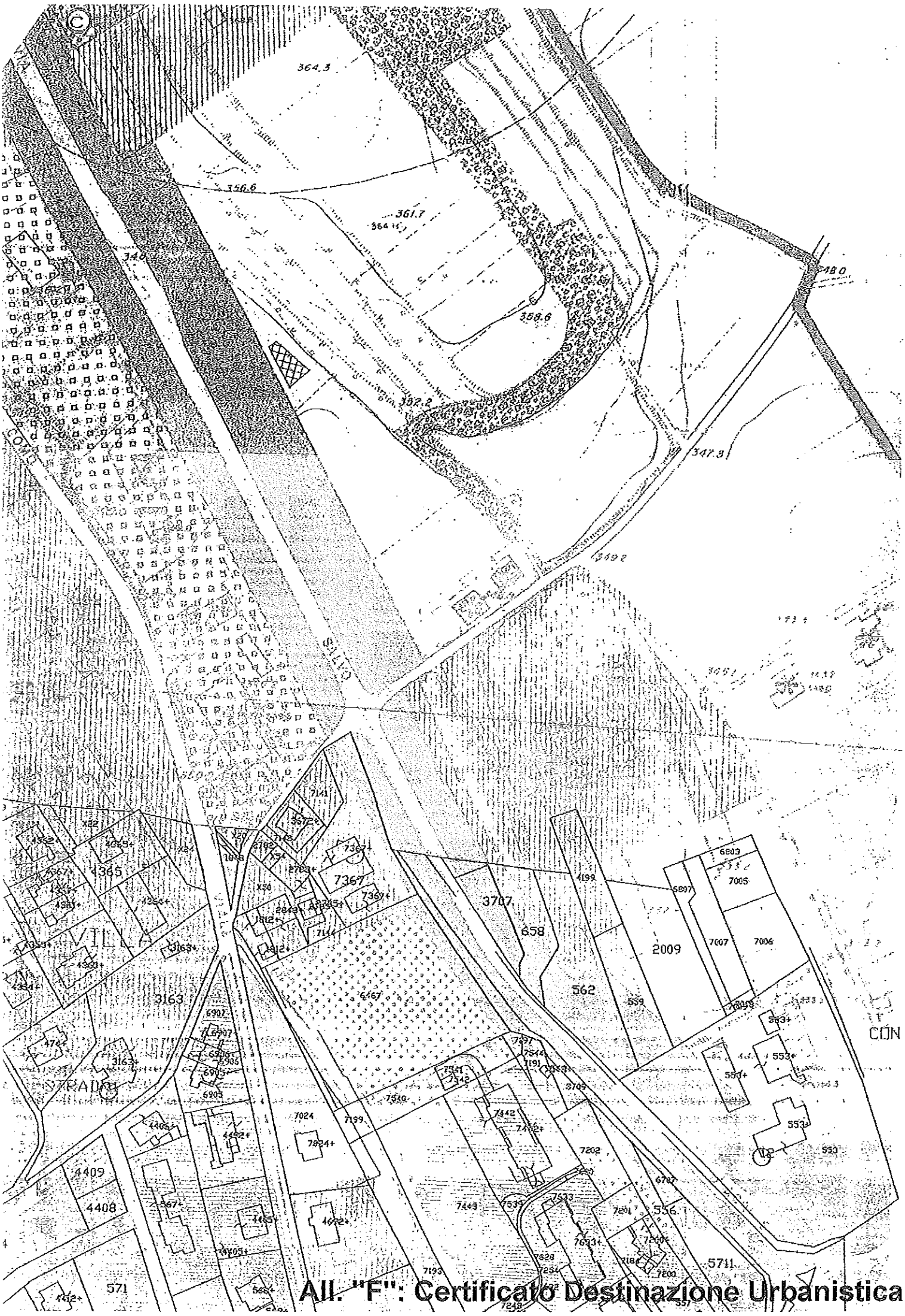
Appiano Gentile, 02/05/2011

Il Responsabile dell'UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica / Edilizia Privata
p.i.e. Elisa Rimoldi

MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
00023583 00003BAD 0016K001
00079793 27/06/2011 14:10:17
0001-00009 36584953CA115996
IDENTIFICATIVO : 01093197026777
0 1 09 319702 677 7

COMUNE DI APPIANO GENTILE
Provincia di Como
Diritti di segreteria
10 EURO

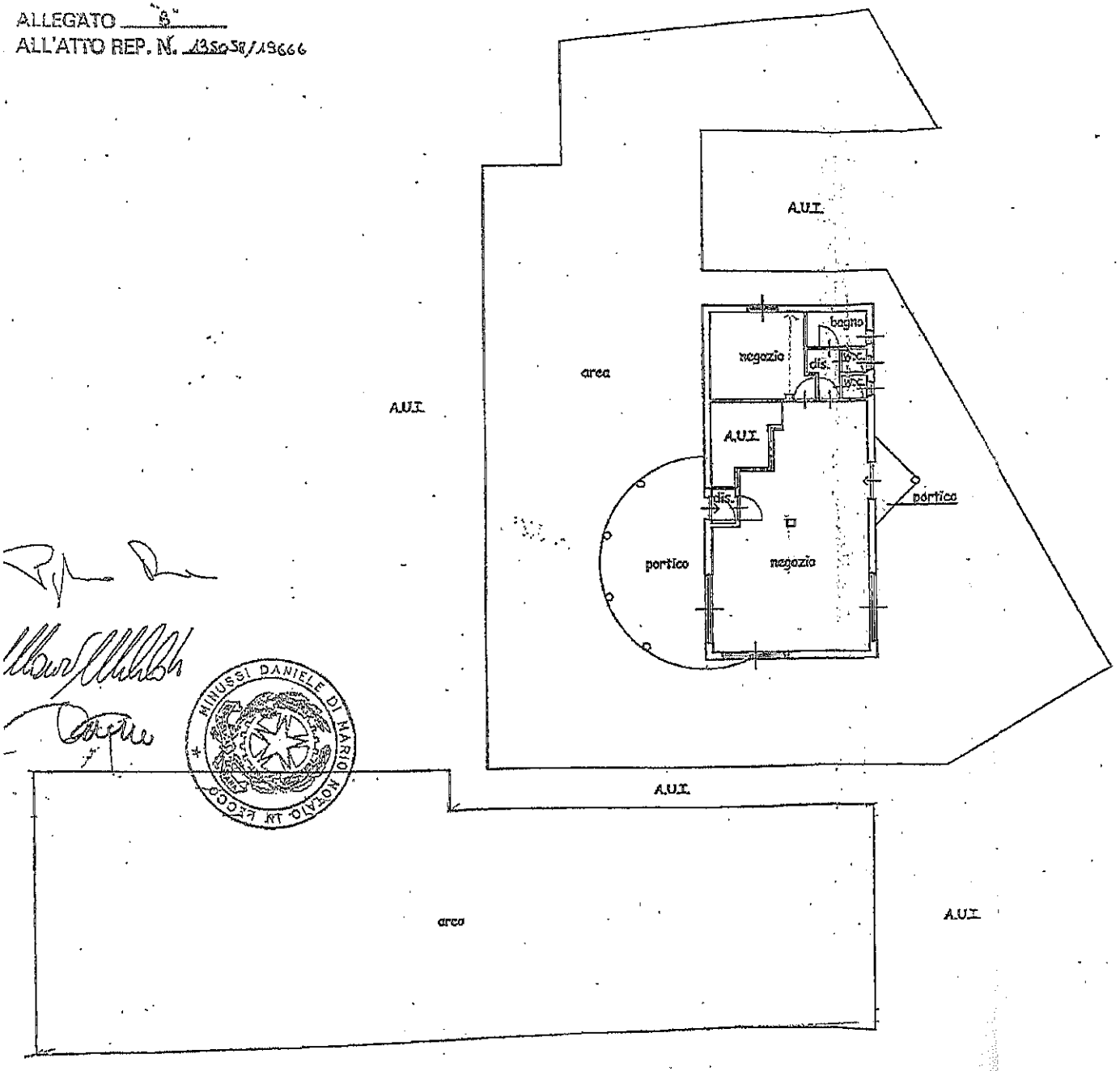
All. "F": Certificato Destinazione Urbanistica



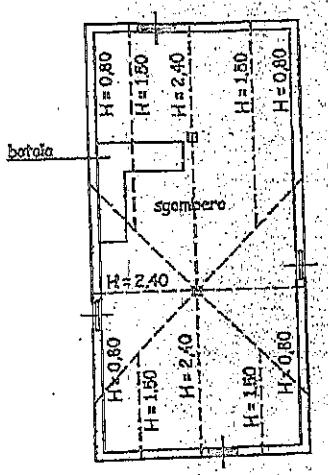
All. "F": Certificato Destinazione Urbanistica

CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Como	Planimetria di u.i.u. in Comune di Appiano Gentile Via Lecco	Sezione: AFF Foglio: 8 Particella: 7367 Subalterno: 14	Capra Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Como N. 2422
Scala 1: 200			

ALLEGATO "G"
ALL'ATTO REP. N. 13508/19666



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

MINUSSI DANIELE DI MARIO NOTAIO IN LECCO

COLLEGIO DEI GEOMETRI Geom. ALESSANDRO CAPRA N. 2422 COMO

All. "G": Planimetria catastale sub. 14

nzia del Territorio
STO FABBRICATI
io Provinciale di
Como

Planimetria di u.i.u. in Comune di Appiano Gentile

Via Lecco — civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: APP
Foglio: 8
Particella: 7367
Subalterno: 9

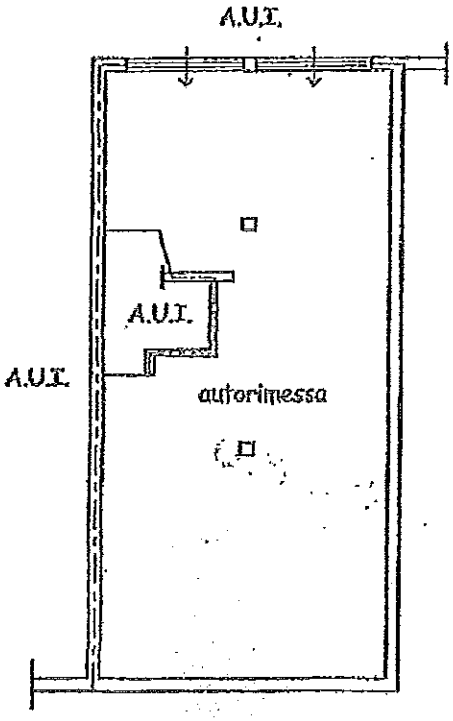
Compilata da:
Capra Alessandro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Como — N. 2422

Scala 1:200

LLEGATO "C"
L'ATTO REP. N. 135058/19666

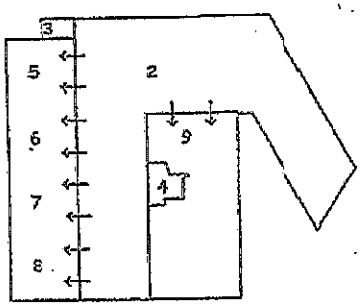


PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

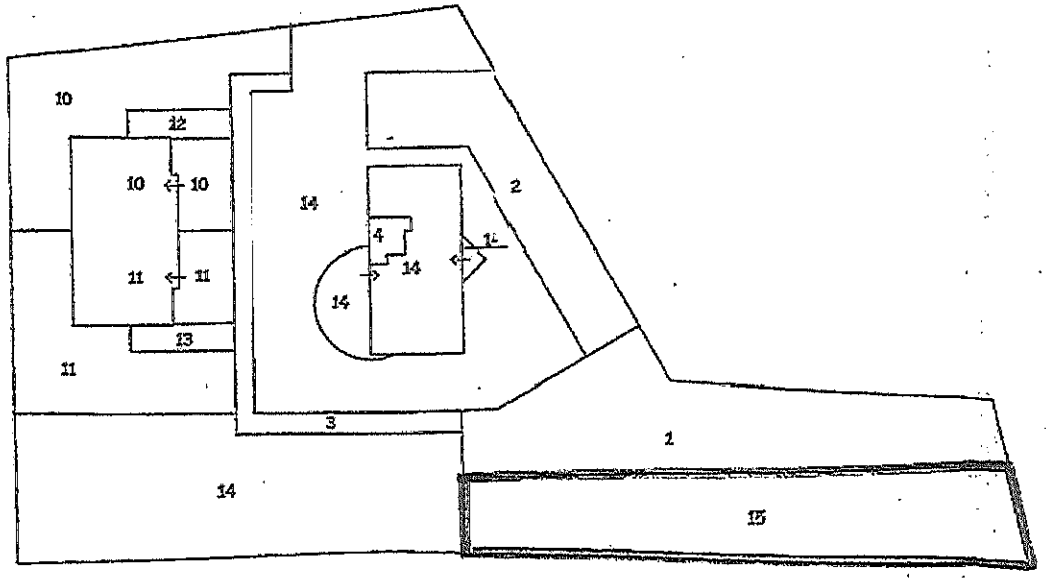
H = 2.70

All. "H" Planimetria catastale sub. 9

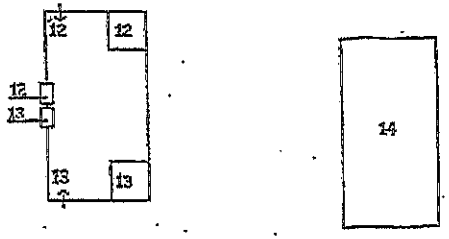
N. 135058/19666



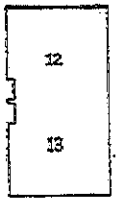
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

MINUSSI DANIELE DI MARIO NOTAIO IN LECCO

COLLEGIO DEI GEOMETRI DI COMO Geom. ALESSANDRO CAPRA N. 2422

All. "I": Dimostrazione subalterni - Planimetria catastale sub. 15

foto 01

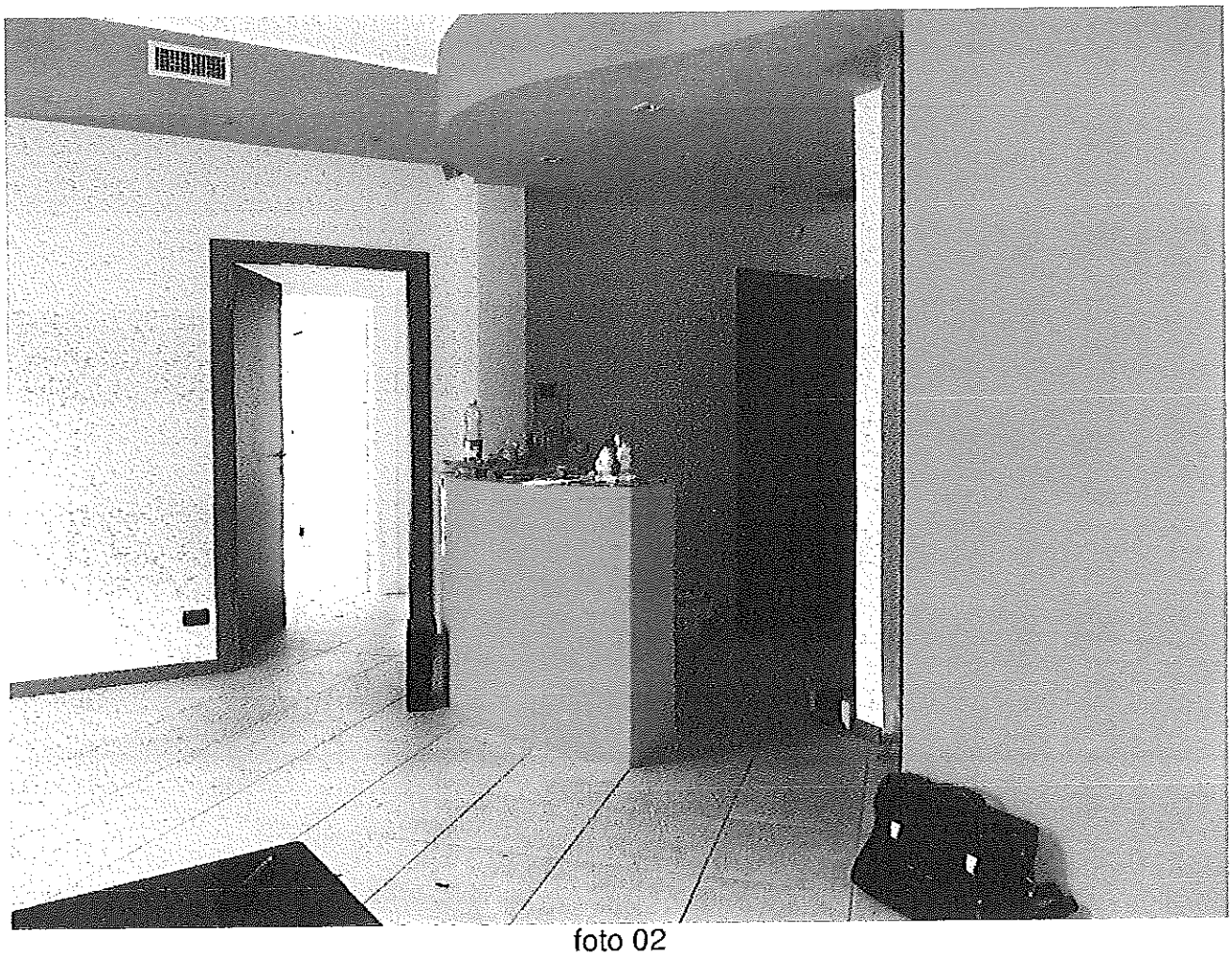


foto 02

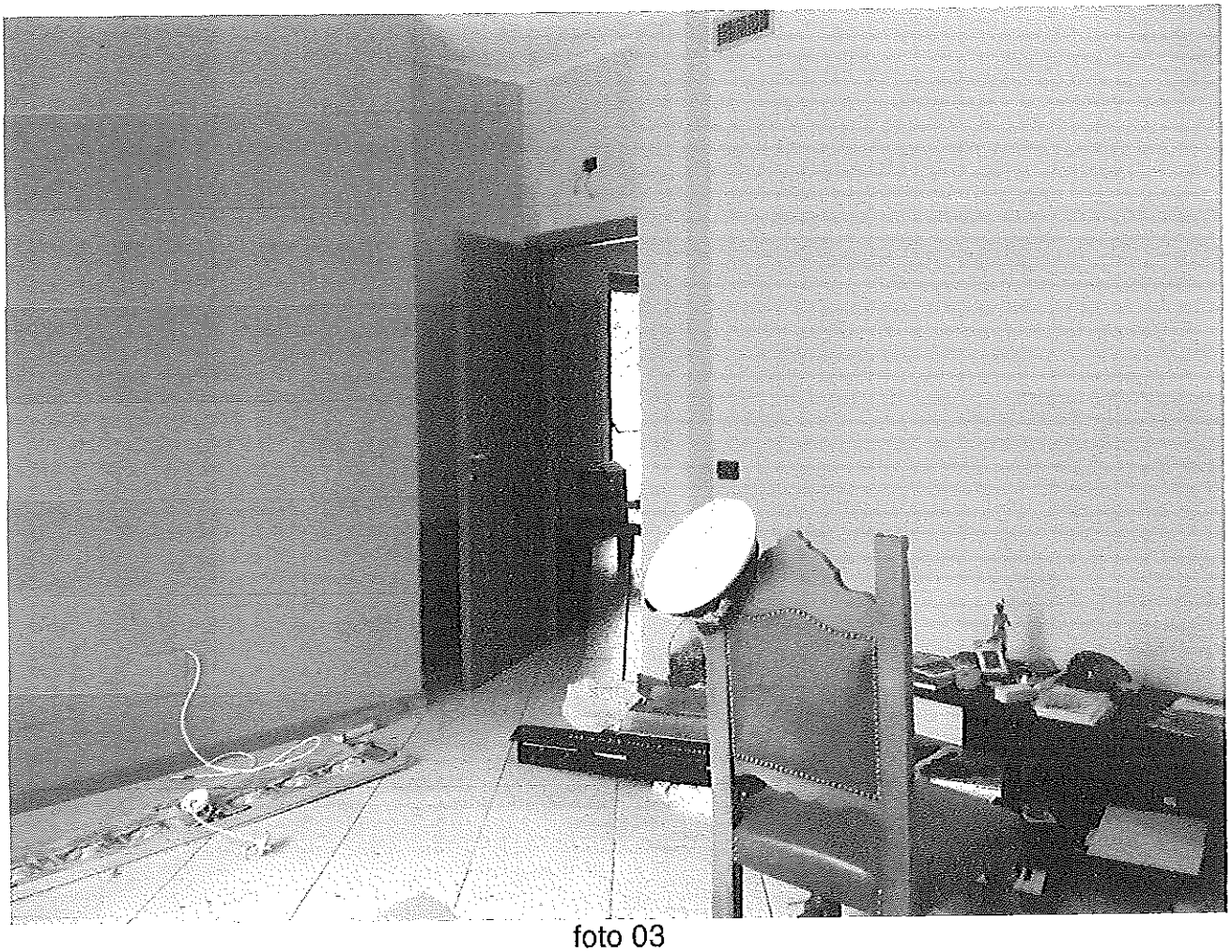


foto 03

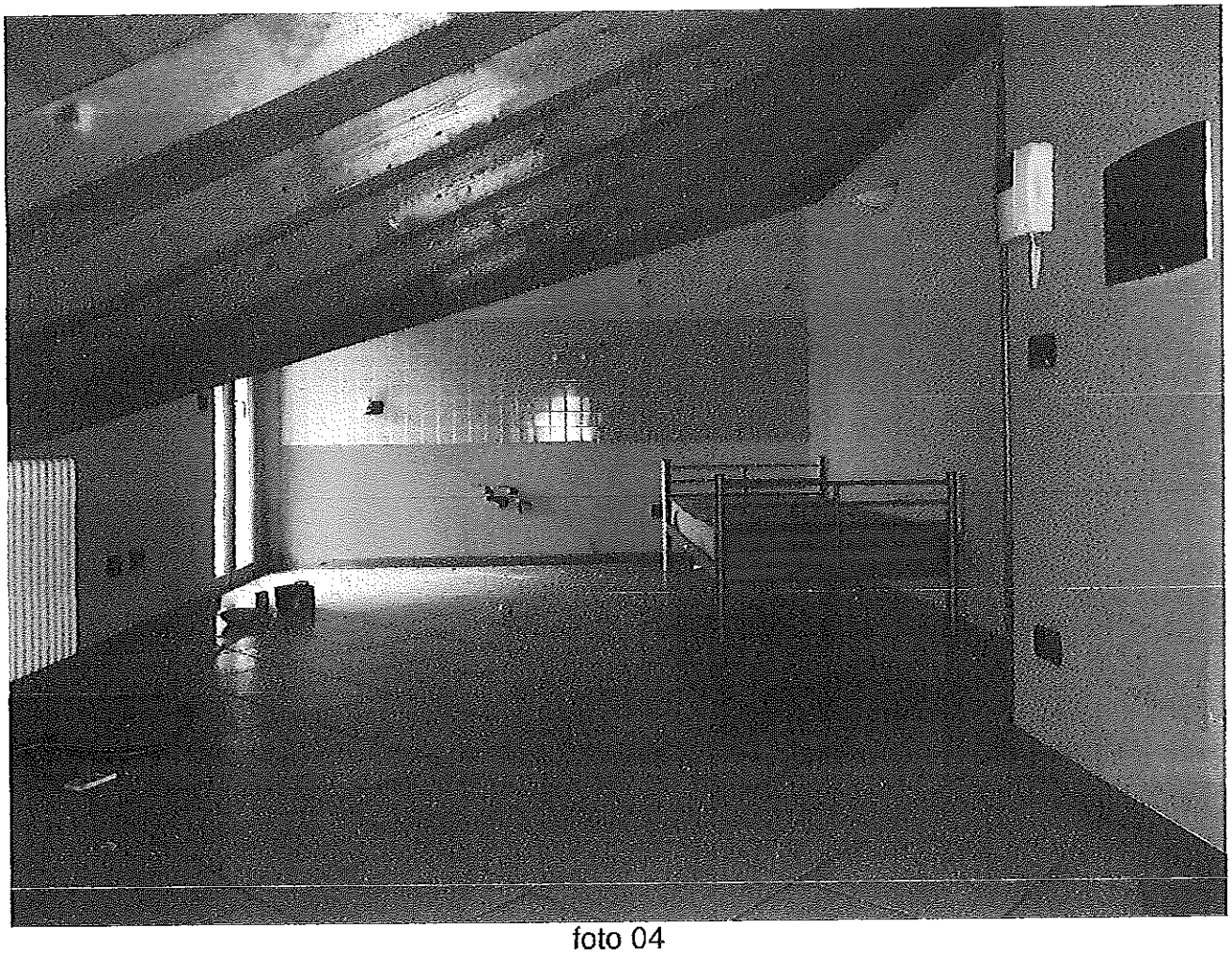


foto 04

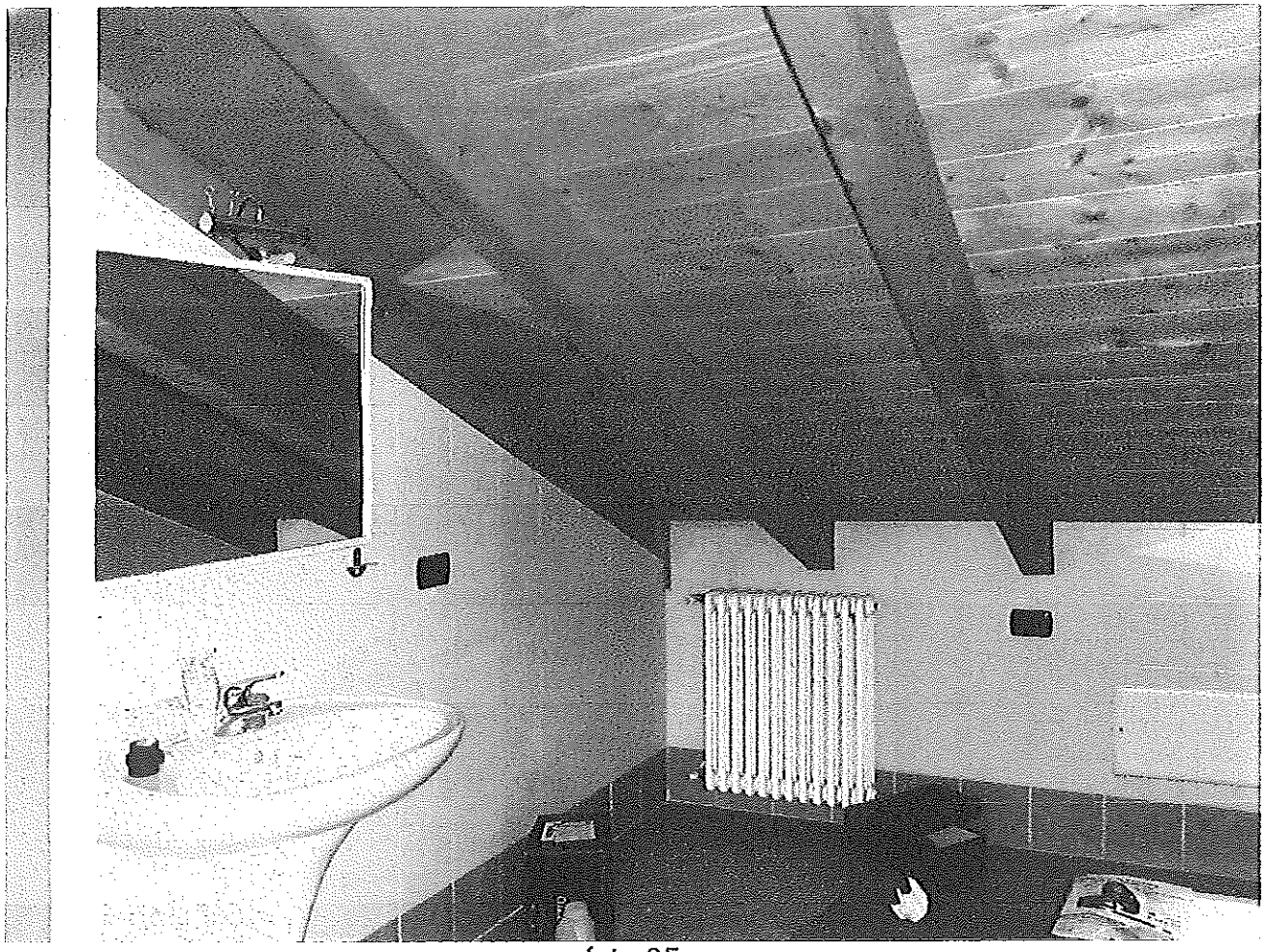


foto 05

foto 06

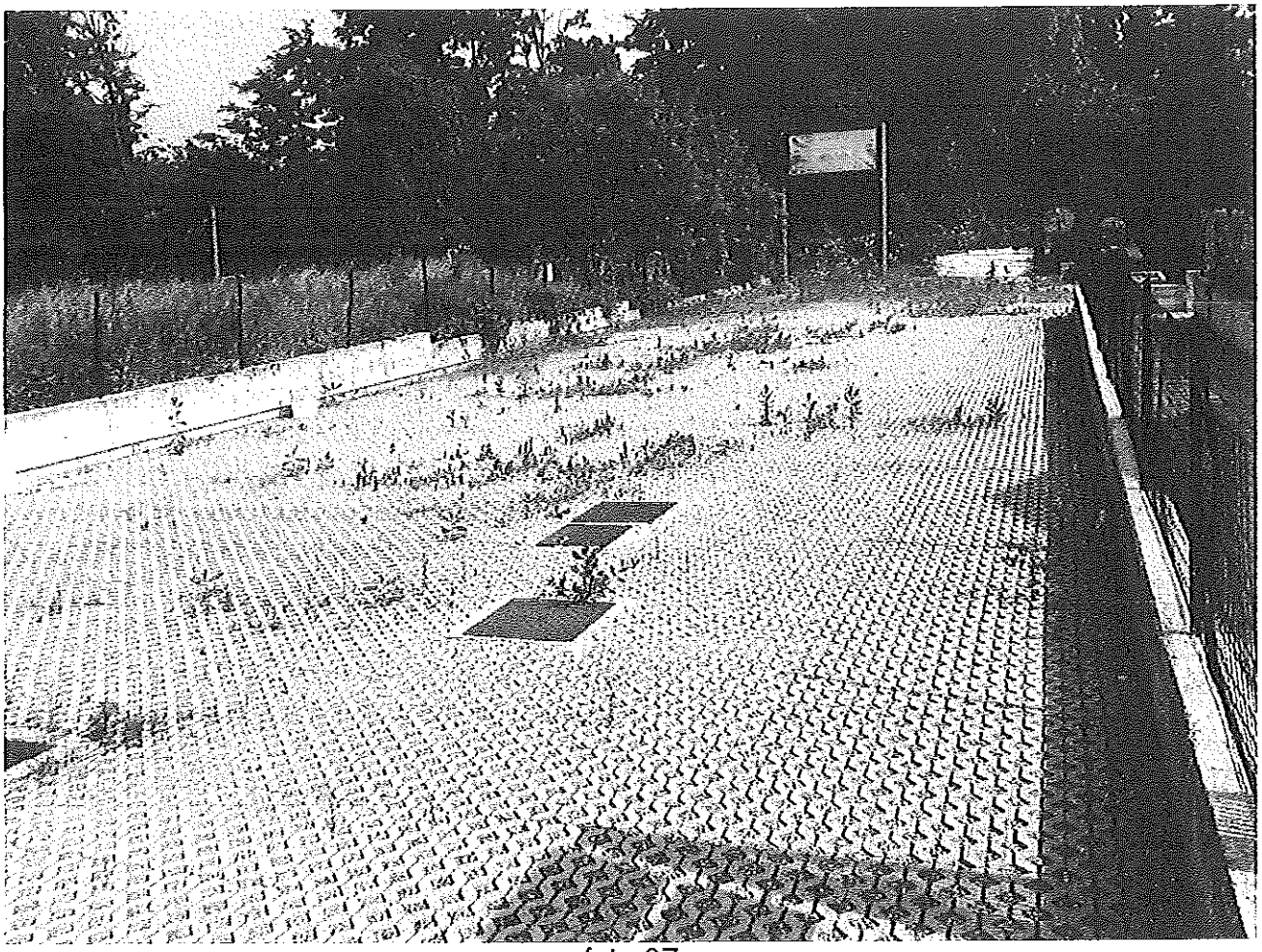


foto 07

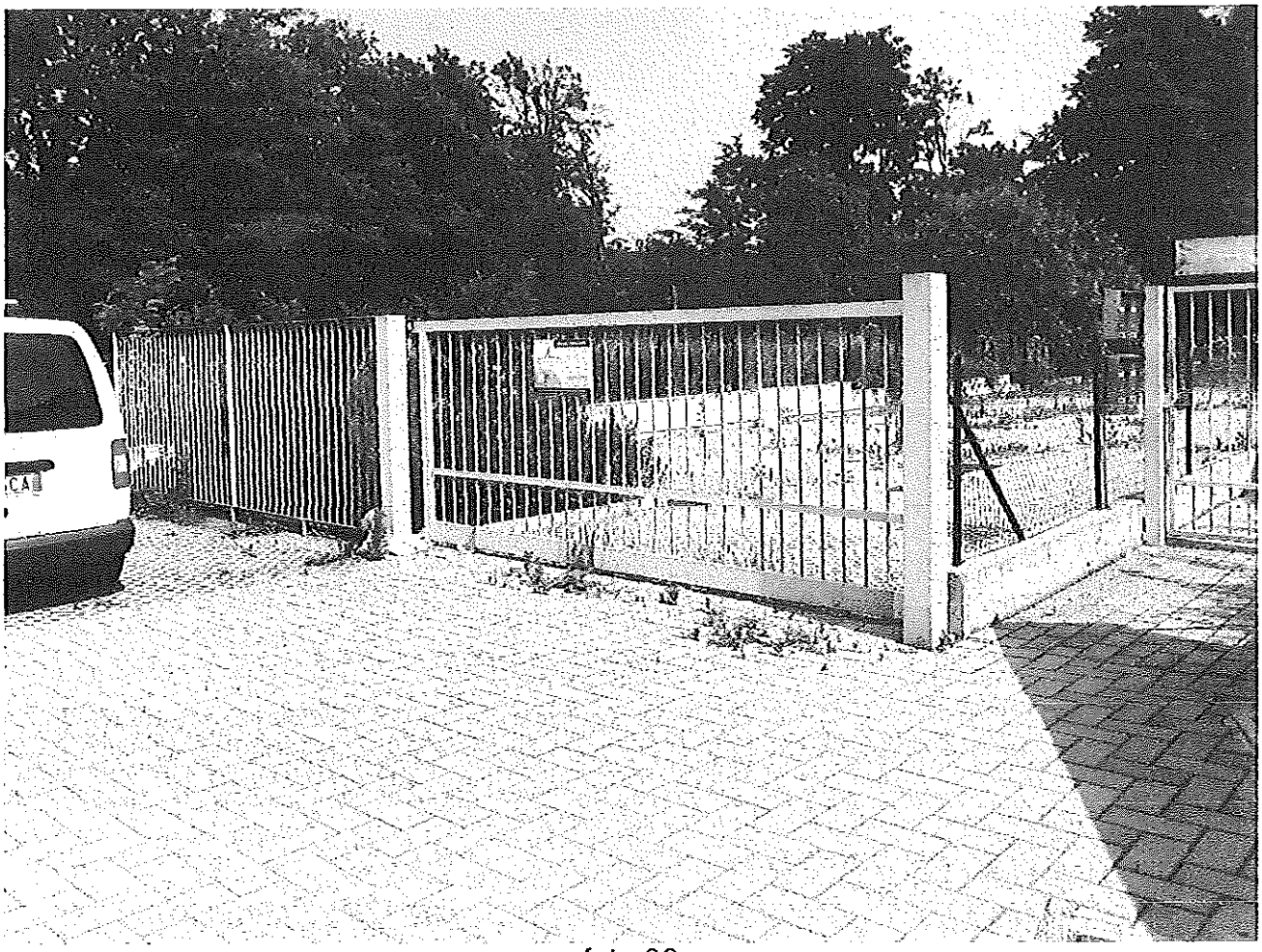


foto 08

foto 09

foto 10