

Tribunale di Milano
SEZIONE FALLIMENTARE

GAMA S.R.L.
N° Gen. Rep. 166/2012

Aggiornamento del 30 ottobre 2018

Giudice delegato: **Dott. FILIPPO LAMANNA**

Curatore Fallimentare: **Avv. Monica Bellani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN CARNAGO (VA)
Via Ronco 4**

Stimatore

Arch. Fabio Lorenzo Carria
Via Pisanello 4 -20146 Milano
Tel.02.36511009 – Fax.02.36511591 - cell.346.8459201
Email : info@fabiocarria.com PEC: carria.6743@oamilano.it
Ordine degli Architetti di Milano n.6743
C.T.U. Tribunale di Milano n.13226

Beni in **Carnago (Varese)**
Località **Carnago**
Via Ronco 4

Lotto: Via Ronco 4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

**Immobile ad uso laboratorio con area cortilizia e box annessi
sito in Via Ronco 4 a Carnago (Varese) CAP 21040.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Gama srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale P.IVA : 09477690151 -

Eventuali comproprietari: no

Note: Piena proprietà acquisita dalla società Fallimento Gama srl mediante esercizio di riscatto finale con opzione d'acquisto del contratto di leasing n.303551 del 03.06.2003 aperto con Ubi Leasing S.P.A.

Identificazione al catasto Fabbricati :

Intestazione: GAMA S.R.L. con sede in Milano C.F. 09477690151

Unità immobiliare adibita a laboratorio identificata con:

foglio 7, particell 1641, subalterno 517, indirizzo Via Ronco 4, piano T, sezione censuaria CA, categoria C/3, classe 4, consistenza 284 mq., rendita €.337,35

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 25/09/2013 Nota presentata con Mod. Unico n.9809.1/2013 in atti dal 03/10/2013 Repertorio n.49440 Rogante: Reschigna Antonio Sede: Milano Registrazione Sede : Compravendita

Confini in un sol corpo in contorno da nord verso est in senso orario: particella 1638, altra unità di cui alla particella 1641, altra proprietà di cui alle particelle 3756 e 3490, altre unità di cui alla particella 1641 e altra proprietà di cui alla particella 1639.

Unità immobiliare adibita ad autorimessa identificata con:

foglio 7, particell 3692, subalterno 1, indirizzo Via Giacomo Matteotti 21, piano T, sezione censuaria CA, categoria C/6, classe 6, consistenza 9 mq., rendita €9,76

Unità immobiliare adibita ad autorimessa identificata con:

foglio 7, particell 3692, subalterno 2, indirizzo Via Giacomo Matteotti 21, piano T, sezione censuaria CA, categoria C/6, classe 6, consistenza 9 mq., rendita €9,76

Confini in un sol corpo in contorno da nord verso est in senso orario: particella 1638, altra unità di cui alla particella 1641, altra proprietà di cui alle particelle 3756 e 3490, altre unità di cui alla particella 1641 e altra proprietà di cui alla particella 1639.

Porzione di terreno costituente area urbana (in quanto porzione di cortile) identificata con:

foglio 7, particella 6151 indirizzo Via Ronco 4, piano T, sezione censuaria CA, categoria area urbana , consistenza 212 mq.

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 08/10/2004 Nota presentata con Mod. Unico n.14951.1/2004 in atti dal 14/10/2004 Repertorio n.74017 Rogante: Lorenzi Egidio Sede: Milano Registrazione Sede : Compravendita

Accesso come in fatto dalla Via Ronco per mezzo di servitù di passaggio gravante lungo il lato ovest del confinante mappale 1638 posto a nord dell'area medesima.

Confini :a nord il mappale 1638, ad est mappale 3756, a sud ed a ovest mappale 1641.

Note generali: *Trattasi di unità immobiliari al piano terreno costituenti un unico complesso adibito a laboratorio, con due vani esterni al piano terreno ad uso autorimessa , qui identificati come box locali accessori, nonché di area esclusiva annessa.*

Conformità catastale: **incongruente rispetto allo stato rilevato.**

La scheda catastale identificativa del sub.517 presentata al n.000327243 il 02/03/2003 riporta una situazione dei luoghi congruente alla D.I.A. 19/2003 descritta più avanti ma incongruente in relazione allo stato attuale dei luoghi che invece rileva la chiusura del vano di passaggio sul muro perimetrale di confine con il mappale 3490. Tale passaggio risulta murato con forati ancora a vista e non intonacati sul lato interno del laboratorio sub.517 come dimostra la foto allegata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di porzioni immobiliari, costituenti un unico complesso indipendente,

site in Comune di Carnago (VA) con accesso dalla Via Ronco n.4 e precisamente:

- a) unità immobiliare al piano terreno adibita a laboratorio, con locale ufficio, spogliatoi e depositi ed area di proprietà esclusiva in parte coperta con tettoia;
- b) vano ad uso autorimessa al piano terreno;
- c) altro vano ad uso autorimessa contiguo al precedente.
- d) area verde a giardino di pertinenza recintata.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: laboratorio e annessi
sito in Carnago (Varese), Via Ronco 4**

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:

A favore della massa dei creditori del Fallimento Euterpe Srl.
derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento 175 del 23.02.12
Dep.24/02/2012

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: laboratorio e annessi
sito in Carnago (Varese), Via Ronco 4**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Essendo stato l'immobile adibito a laboratorio artigianale ad uso officina meccanica e quindi non aventi le caratteristiche di apertura al pubblico è soggetto al solo obbligo di adattabilità mediante l'esecuzione differita nel tempo di lavori per adattare lo spazio alle necessità di persone con ridotte o impedito capacità motorie, garantendo i requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità. Quest'immobile è già stato adeguato durante i lavori effettuati nel 2003 e pertanto garantisce tale accessibilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile non fa parte di un complesso condominiale e non è quindi sottostò all'osservanza di alcun Regolamento di Condominio.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G 90,14 Kwh/mca e G 66,57 kwh/mca

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di certificazione energetica registrato il 12.06.2013 al cod.identificativo 12033-000055/13. Valido fino al 12.06.2023. Certificatore Enrica D'Andolfo num.accred.6412

Attestato di certificazione energetica registrato il 12.06.2013 al cod.identificativo 12033-000056/13. Valido fino al 12.06.2023. Certificatore Enrica D'Andolfo num.accred.6412

Avvertenze ulteriori: Esistenza di cartelle di pagamento per omessi contributi da parte di Equitalia .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: FALLIMENTO GAMA SRL dal **25/09/2013 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Reschigna in data 25/09/2013 ai nn. 49440/16730 registrato Milano 3 in data 03/10/2013 ai nn. 17986 1T trascritto a Varese in data 03/10/2013 ai nn. 13958 9809

Titolare/Proprietario: BPB LEASING S.P.A. dal **04/06/2003 al 25/09/2013** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mapelli in data 04/06/2003 ai nn. 2723/1551 registrato Gallarate in data 17/06/2003 ai nn. 1949 1V trascritto a Varese in data 09/06/2003 ai nn. 12529 7902

Titolare/Proprietario: BERTELOTTI LUCIANO nato a Milano il 05.11.1927, CF.BRTL CN27S05F205Q dal **17/04/1997 al 04/06/2003** In forza di atto di divisione a rogito NOTAIO SERGIO FANTASIA in data 17/04/1997 ai nn. 161446/16221 registrato Gallarate in data 07/05/1997 ai nn. 1186 1 trascritto a Varese in data 21/05/1997 ai nn. 6308 4271

Note: Atto di stralcio quota a rogito a seguito di successione legittima in morte del padre Bertolotti Vincenzo apertasi a Carnago il giorno 11.02.1993, giusta denuncia registrata a Varese il 02-agosto 1993 al n.881, vol.1993, trascritta a Varese con nota in data il 06-09-1994 ai nn.11723/8617.

Dati precedenti relativi ai corpi: laboratorio e annessi

Titolare/Proprietario: BERTELOTTI LUCIANO nato a Milano il 05.11.1927, CF.BRTL CN27S05F205Q dal **08/10/2004 all'attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO EGIDIO LORENZI in data 08/10/2004 ai nn. 74017/8256 registrato a Milano 3 in data 11/10/2004 ai atti pubblici nn.0995 1T

Dati precedenti relativi ai corpi: area a giardino part.6151

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in **Carnago (Varese) CAP: 21040 frazione: Carnago, Via Ronco 4**

Identificativo: Ristrutturazione edilizia

Intestazione: GAMA S.R.L.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: D.I.A. 19/2003

Per lavori: Ristrutturazione edilizia per adeguamento funzionale laboratorio artigianale ad uso officina meccanica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/2003 al n. di prot. 1800

Abitabilità/agibilità in data 18/12/2003 al n. di prot. 11086

Dati precedenti relativi ai corpi: laboratorio e annessi

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto precedentemente affermato al punto 1 in merito alla situazione catastale, la conformità edilizia potrà essere ottenuta, da parte del futuro acquirente, presentando presso il Comune di Carnago una CILA in sanatoria a sistemazione della difformità del vano di passaggio che risulta murato. Il nuovo acquirente potrà poi chiudere il vano di passaggio con il Mapp.1641, ora non più necessario, con lo strumento urbanistico che meglio crede ed in virtù del nuovo utilizzo e/o dei lavori che intenderà effettuare sull'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	<p>Norme tecniche di attuazione: Ambiti - prevalente destinazione - mista di riqualificazione urbanistica (art.III.3.5) Definizione e obiettivi.</p> <p>Parti del territorio già sottoposte ad interventi edilizi, a destinazione prevalentemente industriale ed artigianale, ma che necessitano di interventi coordinati di trasformazione ai fini della loro riqualificazione e del miglioramento delle funzionalità urbane del contesto immediato nei quali sono inseriti. Essi sono destinati all'insediamento di un mix funzionale di attività necessarie ad evitare la mono - funzionalizzazione dell'ambito e determinare un sistema complesso di relazioni tra la residenza e le attività lavorative con essa compatibili.</p> <p>Modalità di intervento. Gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi o programmi integrati di intervento. Nelle more di approvazione degli strumenti esecutivi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,25 mq/mq o minore dell'esistente
Rapporto di copertura:	1/3 o minore dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mt.10,50 o minore dell'esistente

Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: laboratorio e annessi

Descrizione :di cui al punto **laboratorio e annessi**

Trattasi di un laboratorio artigianale esistente al piano terreno della porzione di fabbricato sita nel Comune di Carnago (VA) con accesso dalla Via Ronco 4 a mezzo di andito carraio e annessa porzione di cortile nonché due vani ad uso autorimessa attigui e sempre al piano terreno. Lo spazio esterno di proprietà, che si sviluppa parallelamente all'edificio, si presenta coperto con una tettoia recente per quasi la sua metà della superficie. Area a verde recintata annessa. Internamente l'immobile ad uso laboratorio si presenta con un'ampio open space a forma di "L" totalmente vetrato con serramenti di recente fattura che contribuiscono a fornire una buona luminosità generale. La zona dei servizi comprende un ampio ufficio, uno spogliatoio con bagni e docce nonché un ulteriore bagno bagno separato adattabile per disabili secondo la normativa vigente.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di Gama srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 09477690151

Superficie complessiva di circa mq **311.05**
è posto al piano terreno
ristrutturato nel 2003
ha un'altezza interna di circa h.media cm.365
E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è stato oggetto di una generale

ristrutturazione edilizia finalizzata all'adeguamento funzionale del laboratorio artigianale esistente, ad uso officina meccanica, nell'anno 2003 portandolo alle condizioni attuali di dotazione dei servizi, impianti e di suddivisione degli ambienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 250V-380V condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO : Gama Srl
PROCEDURA : n. 166/2012 R.G.

Termico

tipologia:**autonomo** alimentazione:**metano** rete di distribuzione:**canali coibentati** diffusori:**termoconvettori** condizioni:**sufficienti** conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	311,05	1,00	311,05
		311,05		311,05

Accessori:

laboratorio e annessi.1 Box

intestazione: GAMA S.R.L. con sede in Milano, partita 09477690151 foglio 7 particella 3692, subalterno 1, scheda catastale O-0621044 del 23.12.1968 categoria C/6, classe 6 consistenza mq.9, superficie mq.9 piano T-1-2-S1 rendita € €9,76, Derivante da:Istrumento (Atto Pubblico) del 25/09/2013 Nota presentata con Mod. Unico n.9809.1/2013 in atti dal 03/10/2013 Repertorio n.49440 Rogante: Reschigna Antonio Sede: Milano Registrazione Sede : Compravendita identificato al n. sub.1 posto al piano terreno composto da un vano - Sviluppa una superficie complessiva di 9,09 - Destinazione urbanistica: autorimessa
Valore a corpo: € 10000

laboratorio e annessi.2 Box

intestazione: GAMA S.R.L. con sede in Milano, partita 09477690151 foglio 7 particella 3692, subalterno 2, scheda catastale O-0621045 del 23.12.1968 categoria C/6, classe 6 consistenza mq.9, superficie mq.9 piano T-1-2-S1 rendita € €9,76, Derivante da:Istrumento (Atto Pubblico) del 25/09/2013 Nota presentata con Mod. Unico n.9809.1/2013 in atti dal 03/10/2013 Repertorio n.49440 Rogante: Reschigna Antonio Sede: Milano Registrazione Sede : Compravendita identificato al n. Sub.2 posto al piano Terreno composto da un vano - Sviluppa una superficie complessiva di 9,74 - Destinazione urbanistica: autorimessa
Valore a corpo: € 10000

laboratorio e annessi.3 Cortile intestazione: GAMA S.R.L. con sede in Milano, partita 09477690151 foglio 7 particella 6151, subalterno , categoria area urbana, classe consistenza mq.212, superficie piano rendita € , Derivante da:Istrumento (Atto Pubblico) del 08/10/2004 Nota presentata con Mod. Unico n.14951.1/2004 in atti dal 14/10/2004 Repertorio n.74017 Rogante: Lorenzi Egidio Sede: Milano Registrazione Sede : Compravendita identificato al n. particella 6151 posto al piano terreno - Sviluppo una superficie complessiva di 208,44 - Destinazione urbanistica: area urbana di proprietà esclusiva Valore a corpo: € **10000**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari simili e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazione.

Valore di mercato riferito a novembre 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Varese, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano/Varese, Uffici del registro di Milano/Varese, Ufficio tecnico di Carnago, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate agenzia del territorio

agenzie in loco, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Prezzo medio di vendita per laboratori nuovi in zona periferica del paese

Ag.On Line (Immobiliare.it) prezzo medio €700,00/800,00/mq

Ag.Entrate €980,00/mq. - €1.100,00/mq. per uffici, agenzie in loco

agenzie on line

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
laboratorio e annessi	laboratorio	311,05	311,05	248.840,00	278.840,00
	con annessi n.2 Box	22,10	22,20	20.000,00	
	area urbana a cortile	208,44	208,44	10.000,00	
<p>Valore di mercato riferito a novembre 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.</p> <p>Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato</p>					
				278.840,00	278.840,00

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 41.826,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.014,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 237.014,00

Si allegano al presente documento di aggiornamento del rapporto di valutazione :

- Planimetria riepilogativa della proprietà con il calcolo delle superfici considerate;
- Schema con indicazioni operative sui due passaggi attualmente esistenti.

Data generazione:
30.10.2018

L'Esperto alla stima
Fabio Lorenzo Carria

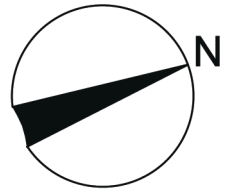


Altra proprietà

Altra proprietà

Altra proprietà

Altra proprietà



vano di passaggio esistente

LABORATORIO
H:365
mq 227.08

DISIMPEGNO
H:365
mq 10.56

WC DISABILI
H:365
mq 5.20

UFFICIO
H:365
mq 24.04

SPOGLIATOIO
H:365
mq 11.66

DOCCIA
mq 1.18

WC
mq 1.21

WC
mq 1.21

AREA COPERTA
mq 76.56

proiezione tettoia

GIARDINI
DI PERTINENZA

Altra proprietà

Laboratorio mq 311.05

Area carrabile mq 165.70

Box mq 22.10

Giardino mq 208.44

COMUNE DI CARNAGO
Via Ronco 4 - scala 1:200

vano di passaggio murato

vetrocemento

BOX
H. 220
mq 9.09

BOX
H. 220
mq 9.74

vetrocemento

vetrocemento

Altra proprietà

CANILE

SCHEMA DEI VANI DI PASSAGGIO ESISTENTI CON INDICAZIONI OPERATIVE

VANO DI PASSAGGIO DA CHIUDERE



PASSAGGIO MURATO
(presentare CILA in sanatoria)

