

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Gama Srl**

N° Gen. Rep. **166/2012**  
data udienza di verifica crediti: 26-06-2012

Giudice delegato: **Dott. FILIPPO LAMANNA**

Curatore Fallimentare: **Monica Bellani**

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

Esperto alla stima : **Fabio Lorenzo Carria**  
Codice fiscale : CRRFLR63C19Z600M  
Partita IVA : 04669790968  
Studio in : Via Pisanello 4 – 20146 Milano  
Telefono : 02.36511009  
Fax : 02.36511591  
Email : [info@fabiocarria.com](mailto:info@fabiocarria.com)  
Pec : [carria.6743@oamilano.it](mailto:carria.6743@oamilano.it)

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: laboratorio e annessi.**

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

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Gama srl- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09477690151 -

Eventuali comproprietari:

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.

##### Identificato al catasto Fabbricati :

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

foglio 7, particella 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.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** *Trattasi di un laboratorio con due vani ad uso autorimessa annessi, qui identificati come box locali accessori, nonché area esclusiva annessa.*

#### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

a) unità al piano terreno adibita a laboratorio, con annessi depositi ed area esclusiva di pertinenza;

b) vano ad uso autorimessa al piano terreno;

c) altro vano ad uso autorimessa contiguo al precedente.

**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:** --  
**Attrazioni storiche:** --  
**Principali collegamenti pubblici:**  
**Servizi offerti dalla zona:**

### 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:*

Nessuna.

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:

Spese di gestione condominiale:

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

**Spese scadute:** l'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

**Millesimi di proprietà:**

**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.BRTLGN27S05F205Q dal **17/04/1997 al 04/06/2003** In forza di atto di divisione a rogito NOTAIO SERTGIO 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**

**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 sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: laboratorio e annessi**

**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	0,25 mq/mq o minore dell'esistente

fondiaria/territoriale:	
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 si, 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.

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

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

**Accessori:**

- laboratorio  
annessi.1 Box      eintestazione: 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  
annessi.2 Box      eintestazione: 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  
annessi.3 Cortile      eintestazione: 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 : Compravendit identificato al n. particella 6151 posto al piano terreno - Sviluppa una superficie complessiva di 165,07 - Destinazione urbanistica: area di proprietà esclusiva  
Valore a corpo: € **10000**



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari similari 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	con annesso BoxBoxCortile	311,05	311,05	278.840,00	278.840,00
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. 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					
				<b>278.840,00</b>	<b>278.840,00</b>

**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**

Data generazione:  
09-12-2014 11:12:57

L'Esperto alla stima  
**Fabio Lorenzo Carria**

