

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

FALLIMENTO N° 101/98

CENTRO IMMOBILIARE LARIANO S.r.l.

Giudice Delegato: dott. Giovanni Battista Nardecchia

Curatore: dott. Sandro Litigio

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

del Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Architetto Stefano Sampietro

Como Via Giovio n° 33 Telefono: 031.26.73.09

Questa relazione comprende la descrizione e la valutazione dei seguenti immobili:

- A Due appartamenti e un negozio nel "Condominio San Fedele 92"
situato in Como via Adamo del Pero n° 25 e via Natta n° 2.
- B Un appartamento nel "Condominio Valle del Lario"
situato in Como località Sagnino via Grazia Deledda n° 12.
- C Due appartamenti e altri accessori nel "Condominio I due Tigli"
situato in Como località Ponte Chiasso
via Bellinzona n° 269 angolo via Bertolone n° 4.
- D Un appartamento nel "Condominio San Giuseppe"
situato in Como via Salita Cappuccini n° 11.
- E Due interi fabbricati fatiscenti nel centro storico di Ferrera di Varese
piazza 11 febbraio.

LOTTO "A" VENDUTO

LOTTO "B" ALIENATO
PER PROC. ESEC. IMMOB.

LOTTI "C4", "C5" E "C9"
SENTENZA TRIBUNALE
TRASF. PROPRIETA'

LOTTO "E" VENDUTO

LOTTO C 6 Cantina della superficie di mq. 10.

LOTTO C 7 Sottotetto della superficie di mq. 30

LOTTO C 8 Cantina della superficie di mq. 10

LOTTO C 9 Posto auto della superficie di mq. 12

C / b Individuazione catastale

Al Catasto Terreni di Como i due fabbricati sono indicati sul foglio n° 13 di Monte Olimpino con i numeri 109 e 229.

Al Catasto Edilizio Urbano di Como le unità immobiliari sono così censite:

LOTTO C 1 Appartamento al 3° piano con ingresso da via Bellinzona n°

269

sezione: Monte Olimpino, foglio: 4, numero: 109, sub: 44, via Bellinzona n° 269, piano: 3, variazione presentata il 25 settembre 1990 protocollo n° 623.

LOTTO C 2 Cantina

partita n° 1711, sezione: Monte Olimpino, foglio: 4, numero: 109, sub.: 49, via Bellinzona, piano: S1, zona censuaria: 1, categoria: C / 2, classe: 4, mq. 31, rendita L. 210.800.

LOTTO C 3 Cantina

partita n° 1711, sezione: Monte Olimpino, foglio: 4, numero: 109, sub.: 50, via Bellinzona, piano S1, zona censuaria: 1, categoria: C / 2, classe: 4, mq. 34, rendita: L. 231.200.

LOTTO C 4 Appartamento al 3° piano con ingresso da via Bertolone n° 4

sezione: Monte Olimpino, foglio: 4, numero: 229, sub: 73, via Bertolone n° 4, piano: 3, variazione presentata il 7 marzo 1992 protocollo n° 139 (ex subalterno 69).

LOTTO C 5 Cantina

sezione: Monte Olimpino, foglio: 4, numero: 229, sub.: 74, variazione

presentata il 7 marzo 1992 protocollo n° 139 (ex subalterno 69).

LOTTO C 6 Cantina

sezione: Monte Olimpino, foglio: 4, numero: 229, sub.: 75, variazione

presentata il 7 marzo 1992 protocollo n° 139 (ex subalterno 69).

LOTTO C 7 Sottotetto

sezione: Monte Olimpino, foglio: 4, numero: 229, sub.: 71, variazione

presentata il 7 marzo 1992 protocollo n° 138 (ex subalterno 67).

LOTTO C 8 Cantina

sezione: Monte Olimpino, foglio: 4, numero: 229, sub.: 72, variazione

presentata il 4 marzo 1992 protocollo n° 138 (ex subalterno 67).

LOTTO C 9 Posto auto:

partita n° 1711, sezione: Monte Olimpino, foglio: 4, numero: 229, sub: 52, via

Bertolone n° 4, piano: T, zona censuaria: 1, categoria: C / 6, classe: 3, mq. 12,

rendita: L. 108.000.

C / d Coerenze

LOTTO C 1 L'appartamento al terzo piano confina a nord est con prospetto

sulla via Bellinzona, a sud est con prospetto sulla via Bertolone, a sud ovest con

prospetto su area condominiale, a nord ovest con altro appartamento e con vano

scala.

LOTTO C 2 La cantina confina a nord est con terrapieno verso la via

Bellinzona, a sud est con terrapieno verso la via Bertolone, a sud ovest con altre

cantine e con corridoio comune, a nord ovest con altra cantina

LOTTO C 3 La cantina confina a nord est con corridoio comune e con altra

cantina, a sud est con terrapieno verso la via Bertolone, a sud ovest con terrapieno

verso il cortile condominiale, a nord ovest con vano scala.

LOTTO C 4 L'**appartamento** al terzo piano confina a sud ovest e a nord ovest con prospetto su area condominiale, a sud est con altro appartamento e con prospetto su area condominiale, a nord est con vano scala e con altro appartamento.

LOTTO C 5 La **cantina** confina a nord est con altra cantina, a sud est con terrapieno, a sud ovest con altra cantina, a nord ovest con corridoio condominiale da cui si accede.

LOTTO C 6 La **cantina** confina a nord est con altra cantina, a sud est con corridoio condominiale da cui si accede, a sud ovest con vano scala, a nord ovest con terrapieno.

LOTTO C 7 Il **sottotetto** confina nord est con altro locale, a sud est con corridoio condominiale, a sud ovest con vano scala, a nord ovest con facciata su area condominiale.

LOTTO C 8 La **cantina** confina nord est con terrapieno, a sud est con altra cantina a sud ovest con altra cantina e con corridoio condominiale, a nord ovest con altra cantina.

LOTTO C 9 Il **posto auto** confina a nord ovest con area condominiale da cui si accede, a nord est con altro posto auto, a sud est con la via Bertolone e a sud ovest con area condominiale.

C / d Proprietà

Le unità immobiliari sono di proprietà di Centro Immobiliare Lariano S.r.l. con sede in Como via Borsieri, codice fiscale: 01804520136

C / e Provenienza

Le unità immobiliari sono pervenute a Centro Immobiliare Lariano S.r.l. per atto

di acquisto repertorio n° 7018 / 110 del notaio dott. Clara Tabacchi in data 18 ottobre 1990.

C / f Utilizzazione

LOTTO C 1 L'appartamento con ingresso da via Bellinzona n° 269 è libero ed a disposizione.

Attenzione : il sottotetto di pertinenza dell'appartamento è utilizzato da Gatto Carlo e Tosetti Domenica che chiedono al nuovo futuro acquirente di poter successivamente scambiare i propri locali di pertinenza nel sottotetto.

LOTTO C 2 La cantina è libera ed a disposizione.

LOTTO C 3 La cantina è libera ed a disposizione.

LOTTO C 4 L'appartamento con ingresso da via Bertolone n° 4 è occupato da Parrillo Salvatore il quale ha ottenuto la sentenza del Tribunale di Como n° 2046 / 97 in data 4 novembre 1997 che trasferisce la proprietà dell'appartamento a de-terminate condizioni.

LOTTO C 5 La cantina è libera ed a disposizione.

LOTTO C 6 La cantina è libera ed a disposizione.

LOTTO C 7 Il sottotetto è libero ed a disposizione.

LOTTO C 8 La cantina è libera ed a disposizione.

LOTTO C 9 Il posto auto è libero ed a disposizione.

C / g Situazione ipotecaria

Le unità immobiliari risultano gravate da:

- Ipoteca volontaria in data 18 dicembre 1990 del notaio dottoressa Clara Tabacchi repertorio n° 7.816 raccolta n° 170 iscritta il 5 gennaio 1991 registro particolare n° 75 registro generale n° 366 solo sul mappale 109 sub. 44 per L. 769.500.000 a favore di Credito Fondiario e Industriale s.p.a. FONSPA con

sede in Roma.

- Ipoteca volontaria in data 18 dicembre 1990 del notaio dottoressa Clara Tabacchi repertorio n° 7.817 raccolta n° 171 iscritta il 5 gennaio 1991 registro particolare n° 76 registro generale n° 367 solo sui mappali 229 sub.67 e 229 sub. 69 per L. 1.039.500.000 a favore di Credito Fondiario e Industriale s.p.a. FONSPA con Sede n Roma.
- Ipoteca giudiziale in data 20 luglio 1996 iscritta il 22 ottobre 1996 registro particolare n° 3.285 registro generale n° 18.514 per L. 30.000.000 a favore di Condominio I Due Tigli.
- Ipoteca giudiziale in data 4 novembre 1997 iscritta il 21 novembre 1997 registro particolare n° 3.947 registro generale n° 20.625 rettifica con nuova iscrizione l' 8 aprile 1998 registro particolare n° 1.295 registro generale n° 5.738 per L.122.000.000 a favore di Cariplo s.p.a. con sede in Milano.
- Verbale di Pignoramento Immobili in data 20 luglio 1996 trascritto il 16 gennaio 1997 registro particolare n° 1.014 registro generale n° 1.302 a favore di Condominio I Due Tigli.
- Verbale di Pignoramento Immobili in data 8 febbraio 1997 trascritto il 5 marzo 1997 registro particolare n° 2.926 registro generale n°4.110 solo sul mappale n° 109 sub. 44 a favore di Credito Fondiario e Industriale s.p.a. FONSPA con sede in Roma.
- Verbale di Pignoramento Immobili in data 8 febbraio 1997 trascritto il 5 marzo 1997 registro particolare n° 2.927 registro generale n°4.111 solo sul mappale n° 229 / 73 a favore di Credito Fondiario e Industriale s.p.a. FONSPA con sede in Roma.

C / h I.N.V.I.M.

A decorrere da 1° gennaio 1993 non si applica più l'I.N.V.I.M.

Dal 18 ottobre 1990 al 31 dicembre 1992 verrà applicata l'I.N.V.I.M. sull'incremento di valore avvenuto in quel periodo.

Il valore iniziale del bene da intendersi al 18 ottobre 1990, ai fini della dichiarazione è di L. 100.000.000 per il Lotto C1, di L. 7.000.000 per il Lotto C2, di L. 8.000.000 per il Lotto C3, di L. 50.000.000 per il Lotto C4, di L. 2.000.000 per il Lotto C5, di L. 2.000.000 per il Lotto C6, di L. 7.000.000 per il Lotto C7, di L. 2.000.000 per il Lotto C8, di L. 6.000.000 per il Lotto C9.

C/i Regolarità urbanistica edilizia

Si tratta di vecchie costruzioni che oggi si definiscono "d'epoca".

C/l Caratteristiche

L'appartamento con ingresso dalla via Bellinzona richiede un intervento di manutenzione straordinaria e di adeguamento tecnologico prima di essere abitato.

C/m Spese condominiali

L'Amministratore del "Condominio I due Tigli" comunica che tutti i lotti hanno un debito nei confronti del condominio stesso che si protrae da più anni e che verrà successivamente quantificato.

C/n Valore di mercato

Il valore di stima delle unità immobiliari può essere così quantificato:

Via Bellinzona

LOTTO C 1

appartamento	mq.	106	x	L. 1.800.000	=	L. 190.800.000
sottotetto	mq.	25	x	L. 500.000	=	L. 12.500.000
						L. 203.300.000

LOTTO C 2

cantina mq. 31 x L. 500.000 = L. 15.500.000

LOTTO C 3

cantina mq. 34 x L. 500.000 = L. 17.000.000

Via Bertolone

LOTTO C 4

appartamento mq. 65 x L. 1.800.000 = L. 117.000.000

sottotetto mq. 15 x L. 500.000 = L. 7.500.000

L. 124.500.000

LOTTO C 5

C 6 cantina mq. 8 x L. 500.000 = L. 4.000.000

LOTTO C 6

cantina mq. 10 x L. 500.000 = L. 5.000.000

LOTTO C 7

sottotetto mq. 30 x L. 500.000 = L. 15.000.000

LOTTO C 8

cantina mq. 10 x L. 500.000 = L. 5.000.000

LOTTO C 9

posto auto mq. 12 x L. 1.000.000 = L. 12.000.000

"D" CONDOMINIO SAN GIUSEPPE

Appartamento nell'edificio condominiale in Como via Salita Cappuccini n° 11

D / a Descrizione

LOTTO D

Appartamento della superficie di mq. 80 situato al piano terzo con balconi della superficie complessiva di mq. 6 e con cantina della superficie di mq. 4.

L' **autorimessa** della superficie di mq. 15 si trova al piano terreno con accesso diretto dalla strada.

D / b Individuazione catastale

Al Catasto Edilizio Urbano di Como le unità immobiliari sono censite nella partita n° 1026188 intestata a Centro Immobiliare Lariano s.r.l. con la seguente descrizione:

LOTTO D Appartamento

sezione: Camerlata, foglio: 8, numero: 4163, sub: 12, via Salita Cappuccini, piano: 3, zona censuaria: 1, categoria: A / 3, classe: 3, vani: 5.0, rendita: L. 1.425.000.

Autorimessa:

sezione: Camerlata, foglio: 8, numero: 4163, sub: 6, via Salita Cappuccini, piano: T, zona censuaria: 1, categoria: C / 6, classe: 3, mq. 15, rendita: L. 135.000.

D / c Coerenze

L' **appartamento** confina a nord, a-est e a sud con prospetto su area condominiale, a ovest con altro appartamento e con vano scala.

L' **autorimessa** confina a nord con altra autorimessa, a est con corridoio condominiale, a sud con area condominiale, a ovest con via Salita Cappuccini da cui si accede.

D / d Proprietà

L' **appartamento** con l' **autorimessa** sono di proprietà di Centro Immobiliare Lariano S.r.l. con sede in Como via Borsieri, codice fiscale: 01804520136.

D / e Provenienza

L' **appartamento** con l' **autorimessa** sono pervenute a Centro Immobiliare Laria-

no S.r.l. per atto di acquisto repertorio n° 11.536 / 370 del notaio dott. Clara Tabacchi

in data 14 novembre 1991.

D / f Utilizzazione

LOIETO D. L'appartamento è abitato da Mulazzi Luisa

D / g Situazione ipotecaria

L'appartamento con l'autorimessa risultano gravate da:

- > Ipoteca volontaria in data 22 gennaio 1992 iscritta il 24 gennaio 1992 registro particolare n° 374 registro generale n° 3.009 per L. 337.500.000 a favore di Credito Fondiario e Industriale s.p.a. FONSPA con sede in Roma.
- > Ipoteca giudiziale in data 20 luglio 1996 iscritta il 22 ottobre 1996 registro particolare n° 3.285 registro generale n° 18.514 per L. 30.000.000 a favore di Condominio I Due Tigli.
- > Verbale di Pignoramento Immobili in data 20 luglio 1996 trascritto il 16 gennaio 1997 registro particolare n° 1.014 registro generale n° 1.302 a favore di Condominio I Due Tigli.
- > Verbale di Pignoramento Immobili in data 21 dicembre 1996 trascritto il 17 gennaio 1997 registro particolare n° 1.105 registro generale n° 1.434 a favore di Credito Fondiario s.p.a. FONSPA con sede in Roma.

D / h I.N.V.I.M.

A decorrere da 1° gennaio 1993 non si applica più l'I.N.V.I.M.

Dal 14 novembre 1991 al 31 dicembre 1992 verrà applicata l'I.N.V.I.M. sull'incremento di valore avvenuto in quel periodo.

Il valore iniziale del bene, da intendersi al 14 novembre 1991, ai fini della dichiarazione è di L. 83.000.000.

D/i Regolarità urbanistica edilizia

Si tratta di condominio costruito nel 1962.

D/l Caratteristiche

L'appartamento è in buone condizioni.

D/m Spese condominiali

L'Amministratore del Condominio "San Giuseppe" comunica che non sono stati pagati al condominio i rendiconti dal 1995 al 1999 per un totale di L. 15.864.492.

D/n Valore di mercato

Il valore di stima delle unità immobiliari può essere così quantificato:

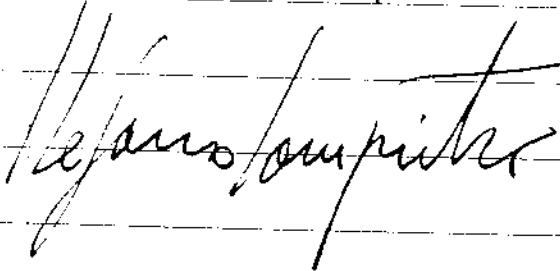
LOTTO D

appartamento	mq.	80	x	L.	2.700.000	=	L.	216.000.000	
balconi	mq.	6	x	L.	900.000	=	L.	5.400.000	
cantina	mq.	4	x	L.	700.000	=	L.	2.800.000	
autorimessa	mq.	15	x	L.	1.600.000	=	L.	24.000.000	
							complessivamente	=	L. 248.200.000

14 dicembre 1999

il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. Architetto Stefano Sampietro



DOTT. ARCHITETTO	
STEFANO SAMPIETRO	
22100	COMO
VIA GIOVIO N. 33	
TELEF. (031) 267209	