

Fallimento n. 89/2009  
"Euroll S.r.l."

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**

**Sezione Fallimentare**

**Fallimento: " [REDACTED] "**

**N. Gen rep.: 89/2009**

**Giudice Delegato:** Dott. Vito Febbraro

**Curatore Fallimentare:** Dott.ssa Roberta Ferretti

**Perito:** Arch. Alessandro Maino

**1 - Premessa**

Con autorizzazione del Curatore Dott.ssa Roberta Ferretti il sottoscritto Arch. Alessandro Maino, con studio in Olgiate Comasco (CO) via Roma, 68, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Como al n. 1862 ed al Registro dei Consulenti del Tribunale di Como al n. 1085, a seguito dell'incarico conferitogli veniva nominato perito nel procedimento fallimentare n. 89/2009; accettato l'incarico lo scrivente prendeva conoscenza del mandato ed iniziava le operazioni peritali.

La perizia è costituita da n. 1 (uno) lotti avente singolarmente il valore immobiliare espresso in Euro così sotto riportati:

**- LOTTO 1 - Unità negoziale n. 1 – Comune di Bregnano (CO) pag. 3**

**a. -a1. - Terreni censiti al Catasto Terreni:**

- foglio 9, mappale 5828 – semin. arbor. 4 – ett. 0.12.30 – reddito dominicale € 3,81 -  
reddito agrario € 6,03

- foglio 9, mappale 4861 – semin. arbor.1 – ett. 0.05.20 – reddito dominicale € 3,63 - reddito  
agrario € 3,22

**b. - b1.** - Aree urbane così censite al Catasto Fabbricati:

- foglio 12, mappale 5728/10 - PT- area urbana – mq 122

- foglio 12, mappale 5728/11 - PT- area urbana – mq 33

- **Allegato "A": documentazione fotografica** **pag. 13**

- **Allegato "B": catasto** **pag. 18**

- **Allegato "C": documentazione comunale** **pag. 30**

Data: .....

Arch. Alessandro Maino

**LOTTO 1- Unità negoziale n. 1**

**Beni immobili in Comune di Bregnano (CO) – Via Risorgimento**

**a. - a1. - b. - b1. – Terreni:**

**2 - Identificazione catastale dei beni immobili oggetto del fallimento**

**a.** Piena Proprietà per la quota 1000/1000 del terreno in Bregnano (CO) Via Risorgimento.

Identificato al Catasto Terreni:

- [redacted] con sede in [redacted] C.F.: [redacted]. Proprietà per 1/1.

Foglio 9, **particella 5828**, qualità semin. Arbor., classe 4, reddito: Dominicale Euro 3,81 - Agrario Euro 6,03, superficie are 12 centiare 30.

Dati derivanti da: Frazionamento del 30/08/2007 n. 195893 .1/2007 in atti dal 30/08/2007 (protocollo n. CO0195893).

**a1.** Piena Proprietà per la quota 1000/1000 del terreno in Bregnano (CO) Via Risorgimento.

Identificato al Catasto Terreni:

- [redacted] con sede in [redacted] C.F.: [redacted]. Proprietà per 1/1.

Foglio 9, **particella 4861**, qualità semin. Arbor., classe 1, reddito: Dominicale Euro 3,63 - Agrario Euro 3,22, superficie are 05 centiare 20.

Dati derivanti da: variazione geometrica del 16/03/1978 n. 8511 .1/1978 in atti dal 10/02/2004 (protocollo n. CO0032008) rif T.F. 6/78.

**b.** Piena Proprietà per la quota 1000/1000 di area urbana in Bregnano (CO) Via Risorgimento.

Identificato al Catasto fabbricati:

- [redacted] con sede in [redacted] C.F.: [redacted]. Proprietà per 1/1.

Foglio 12, **particella 5728**, subalterno 10, categoria area urbana, consistenza 122 mq.

Fallimento n. 89/2009  
"Euroll S.r.l."

Dati derivanti da: costituzione del 05/12/2006 n. 3446 .1/2006 in atti dal 05/12/2006

(protocollo n. CO0217974) costituzione.

**b1.** Piena Proprietà per la quota 1000/1000 di area urbana in Bregnano (CO) Via Risorgimento.

Identificato al Catasto fabbricati:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]. Proprietà per 1/1.

Foglio 12, **particella 5728**, subalterno 11, categoria area urbana, consistenza 33 mq.

Dati derivanti da: costituzione del 05/12/2006 n. 3446 .1/2006 in atti dal 05/12/2006

(protocollo n. CO0217974) costituzione.

- **Coerenze in corpo dei mappali 4861, 5828 e 5728.** In riferimento all'atto notarile di compravendita del 22/07/2004 notaio [REDACTED] - notaio in Como (CO) ai nn.

27160/10028, trascritto a Como il 15/09/2004 ai nn. 31619/17963, si riporta: a levante, mediante striscia di terreno a viale, i mappali 537, 2444; a mezzodì la strada comunale per Lomazzo, a muro di cinta compreso; a ponente, a linea di frazionamento, il mappale 2449/a; a settentrione, in linea spezzata ed in due tratte, alla prima, a passo pedonale di metà largo centimetri cinquanta, il mappale 2448, alla seconda, a linea di termini, il mappale 2442, sul quale insiste un sentiero gravato di servitù di passo a favore di questo appezzamento, e della proprietà di terzi.

**ACCESSO:** (così come indicato nell'atto di acquisto) si pratica da passo carraio in angolo di nord-est, che si distacca dalla corte comune al mappale 544/4 e dal citato sentiero con passo pedonale.

**SERVITU':** In lato di ponente del mappale 2443 (ora mappali 5728, 5829 - venduto- e 5828) trovasi la vasca per l'irrigazione del prato, che è comune alla proprietà anche di terzi, come detto" – nell'atto di divisione in data 10/01/1922 n.5271 di repertorio a rogito [REDACTED]

[REDACTED] notaio in Fino Mornasco, registrato a Como il 07/04/1922 al n. 2197 Vol. 231 d'ordine

Fallimento n. 89/2009  
"Euroll S.r.l."

Reg. n. 2012 particolare, - “ ed alla quale gli assegnatari del presente lotto avranno diritto di accedere unicamente per ragioni di spurgo e per l’irrigazione”. Al riguardo il venditore dichiara che la predetta vasca non esiste più da anni e che pertanto la relativa servitù è estinta.

### **3 - Descrizione sommaria**

In riferimento al sopralluogo datato 03/03/2011 i terreni sono ubicati nel comune di Bregnano (CO) e distano da capoluogo di provincia circa 22 km. Le aree sono accessibili dalla strada Via Risorgimento ad esclusione del mappale 5728 subalterno 11 che è accessibile dai mappali 5728 subalterno 10, 5828, 2442. I terreni nella loro orografica risultano: il mappale 4861 di tipo pianeggiante, il mappale 5828 non pianeggiante ma inclinato con piccoli pianori, il mappale 5728 subalterno 11 pianeggiante e il mappale 5728 subalterno 10 non pianeggiante. I terreni ai mappali 5828 e 4861 sono coperti parte da vegetazione ad alto fusto e cespugli e parte a prato. Il terreno al mappale 5728 subalterno 10 è un'area adibita a percorso pedonale. Esso è in parte pavimentato con masselli autobloccanti e in parte, in prossimità della Via Risorgimento, si presenta con scalinata in cemento armato. Lo stesso mappale conduce oltre al mappale 2442 anche agli ingressi pedonali di un complesso immobiliare. Il mappale 5728 subalterno 11, è un percorso pedonale sterrato a prato.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi in Bregnano: farmacia, scuola elementare, municipio, poste italiane, negozi al dettaglio.

### **4 - Stato di possesso**

le aree risultano libere.

### **5 - Ispezioni ipotecarie ed catastali.**

**A tutto il 21/02/2011 (data di statuenza delle verifiche ipotecarie) gli immobili oggetto del fallimento, così come precedentemente descritti, risultano di piena proprietà di:**

1) - [redacted] con sede in [redacted], Via [redacted] Cf e P [redacted] per la quota

Fallimento n. 89/2009  
"Euroll S.r.l."

di 1/1 di piena proprietà come si evince dalla seguente cronistoria:

- Oltre il ventennio e precisamente in forza di atto di divisione in data 27 Ottobre 1978 n. 1143/381 di repertorio [REDACTED], notaio in Como, trascritto a Como il 24/11/1978 ai NN. 12654/10273, i signori [REDACTED] addivenivano alla divisione dei beni comuni ed assegnarono a [REDACTED] per la quota di 5/7 di piena proprietà ed al signor [REDACTED] per la quota di 2/7 di piena proprietà i terreni in Bregnano ai mappali 2443 e 2669/b (ora 4861).

- In data 09/05/1996 è deceduta la signora [REDACTED], lasciando in eredità al figlio [REDACTED] (tra l'altro) la quota di 5/7 dei terreni in Bregnano ai mappali 2443 e 4861

- Con atto Notaio [REDACTED] n. 27160/10028 del 22/07/2004, trascritto a Como il 15/09/2004 ai nn. 31619/17963, il signor [REDACTED] ha accettato tacitamente l'eredità di [REDACTED]

- Con atto Notaio [REDACTED] n. 27160/10028 del 22/07/2004, trascritto a Como il 30/07/2004 ai NN. 27813/15446, il signor [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] i terreni in Bregnano ai mappali 2443 e 4861.

- In data 30/11/2006 il mappale 2443 è stato frazionato, generando i mappali 5727 e 5728. Sul mappale 5728 la [REDACTED] ha costruito un fabbricato, del quale permangono unicamente in proprietà le due aree urbane ai mappali 5728 sub 10 e 5728 sub 11 del Catasto Fabbricati foglio 12.

- In data 30/08/2007 il mappale 5727 è stato frazionato ed ha generato i mappali 5828 e 5829. Il mappale 5829 è stato venduto nel 2008.

#### GRAVAMI

Alla data del 21/02/2011 i beni oggetto del fallimento risultano gravati da:

Giudice Delegato: Dott Vito Febbraro  
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Roberta Ferretti  
Perito: Arch. Alessandro Maino  
Pagina - 6 - di 11

Fallimento n. 89/2009  
"Euroll S.r.l."

- **Ipoteca volontaria 15/09/2004 N. 31624/6151** di euro 940.000,00 di cui euro

470.000,00 di capitale, della durata di anni 15, iscritta a favore [REDACTED] ed

a carico della [REDACTED], gravante sui mappali 2443 e 4861 del catasto terreni di Bregnano.

**Con atto notaio [REDACTED] n. 30327 del 28/03/2007, annotato a Como il 25/01/2008**

**ai nn. 2760/513, la [REDACTED] ha acconsentito che fossero liberate dall'ipoteca**

**le unità immobiliari censite al catasto terreni con i mappali 5727 e 4861 e (tra l'altro) le**

**aree urbane censite al catasto fabbricati con i mappali 5728/10 e 5728/11 del fg. 12 del**

**comune di Bregnano.**

- **PRECISAZIONI CATASTALI:** dall'ispezione catastale la [REDACTED]

risulterebbe ancora proprietaria del terreno al mappale 2115 di Turate. Tale terreno,

acquistato nel 1998, risulterebbe, dagli atti notarili di vendita, frazionato nei nuovi mappali

9992 e 9993 e successivamente venduti con atti trascritti a Como ai nn. 24648/16321,

24649/16232 e 24655/16325 in data 01/12/1999 e 4753/3260 in data 09/03/2000.

**6 - Giudizio di conformità Urbanistico-edilizia e catastale.**

6.1. - *Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna

6.2. - *Conformità catastale:* Nessuna

**7 - Altre informazioni per l'acquirente**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento

della perizia: Nessuna.

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**8 - Pratiche edilizie**

8.1. - Documenti autorizzativi: Nessuno

**DESCRIZIONE TERRENO DI CUI AL PUNTO (a. - a1. - b. - b1.)**

Piena Proprietà per la quota 1000/1000 del terreno in Bregnano (CO) Via Risorgimento.

Fallimento n. 89/2009  
"Euroll S.r.l."

Identificato al Catasto Terreni:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Foglio 9, **particella 5828**, qualità semin. Arbor., classe 4, reddito: Dominicale Euro 3,81 -  
Agrario Euro 6,03, superficie are 12 centiare 30.

Dati derivanti da: Frazionamento del 30/08/2007 n. 195893 .1/2007 in atti dal 30/08/2007  
(protocollo n. CO0195893).

**a1.** Piena Proprietà per la quota 1000/1000 del terreno in Bregnano (CO) Via  
Risorgimento.

Identificato al Catasto Terreni:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Foglio 9, **particella 4861**, qualità semin. Arbor., classe 1, reddito: Dominicale Euro 3,63 -  
Agrario Euro 3,22, superficie are 05 centiare 20.

Dati derivanti da: variazione geometrica del 16/03/1978 n. 8511 .1/1978 in atti dal  
10/02/2004 (protocollo n. CO0032008) rif T.F. 6/78.

**b.** Piena Proprietà per la quota 1000/1000 di area urbana in Bregnano (CO) Via  
Risorgimento.

Identificato al Catasto fabbricati:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Foglio 12, **particella 5728**, subalterno 10, categoria area urbana, consistenza 122 mq.

Dati derivanti da: costituzione del 05/12/2006 n. 3446 .1/2006 in atti dal 05/12/2006  
(protocollo n. CO0217974) costituzione.

**b1.** Piena Proprietà per la quota 1000/1000 di area urbana in Bregnano (CO) Via  
Risorgimento.

Identificato al Catasto fabbricati:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Fallimento n. 89/2009  
"Euroll S.r.l."

Foglio 12, **particella 5728**, subalterno 11, categoria area urbana, consistenza 33 mq.

Dati derivanti da: costituzione del 05/12/2006 n. 3446 .1/2006 in atti dal 05/12/2006  
(protocollo n. CO0217974) costituzione.

- **Coerenze in corpo dei mappali 4861, 5828 e 5728.** In riferimento all'atto notarile di compravendita del 22/07/2004 notaio [REDACTED] - notaio in Como (CO) ai nn. 27160/10028, trascritto a Como il 15/09/2004 ai nn. 31619/17963, si riporta: a levante, mediante striscia di terreno a viale, i mappali 537, 2444; a mezzodì la strada comunale per Lomazzo, a muro di cinta compreso; a ponente, a linea di frazionamento, il mappale 2449/a; a settentrione, in linea spezzata ed in due tratte, alla prima, a passo pedonale di metà largo centimetri cinquanta, il mappale 2448, alla seconda, a linea di termini, il mappale 2442, sul quale insiste un sentiero gravato di servitù di passo a favore di questo appezzamento, e della proprietà di terzi.

**ACCESSO:** (così come indicato nell'atto di acquisto) si pratica da passo carraio in angolo di nord-est, che si distacca dalla corte comune al mappale 544/4 e dal citato sentiero con passo pedonale.

**SERVITU':** In lato di ponente del mappale 2443 (ora mappali 5728, 5829 - venduto- e 5828) trovasi la vasca per l'irrigazione del prato, che è comune alla proprietà anche di terzi, come detto" – nell'atto di divisione in data 10/01/1922 n.5271 di repertorio a rogito [REDACTED] [REDACTED] notaio in Fino Mornasco, registrato a Como il 07/04/1922 al n. 2197 Vol. 231 d'ordine Reg. n. 2012 particolare, - " ed alla quale gli assegnatari del presente lotto avranno diritto di accedere unicamente per ragioni di spurgo e per l'irrigazione". Al riguardo il venditore dichiara che la predetta vasca non esiste più da anni e che pertanto la relativa servitù è estinta.

**Destinazione urbanistica:**

In riferimento al Piano di Governo del Territorio del Comune di Bregnano i terreni sono così classificati:

Fallimento n. 89/2009  
"Euroll S.r.l."

- **mappale 5828** parte in Zona F4 - Boschiva art. 54 N.T.A. del Documento di Piano P.G.T.

parte in Zona F - di Pubblico Interesse art. 50 N.T.A. del Documento di Piano P.G.T., parte in

Zona V - Infrastrutture per la Mobilità - Percorsi "G1" Ciclopedonali art 56 N.T.A. del

Documento di Piano P.G.T.

- **mappale 5728** parte in Zona V - Infrastrutture per la Mobilità - Percorsi "G1" Ciclopedonali

art 56 N.T.A. del Documento di Piano P.G.T., parte in Zona F - di Pubblico Interesse art. 50

N.T.A. del Documento di Piano P.G.T., parte in Pubblica Viabilità Stradale, parte in Zona B -

residenziale di Completamento art 42 N.T.A. del Documento di Piano P.G.T

- **mappale 4861** parte in Zona F4 - Boschiva art. 54 N.T.A. del Documento di Piano P.G.T.

parte in Zona F - di Pubblico Interesse art. 50 N.T.A. del Documento di Piano P.G.T., parte in

Pubblica Viabilità Stradale. (vedere allegato - Certificato di Destinazione Urbanistica).

Descrizione	S.L.-Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
-------------	------------------------------	--------------	--------------------

a. – terreno (5828)	1.230,00	1,00	1.230,00
---------------------	----------	------	----------

a1. – terreno (4861)	520,00	1,00	520,00
----------------------	--------	------	--------

b. – area urbana (5728/10)	122,00	1,00	122,00
----------------------------	--------	------	--------

b1. – area urbana (5728/11)	33,00	1,00	33,00
-----------------------------	-------	------	-------

### 9 – Valutazione complessiva del lotto

#### 9.1. – Criterio di stima

Per quanto riguarda le aree oggetto del fallimento, ma contemporaneamente non agricole, si è

cercato di individuare quale possa essere la più probabile utilizzazione delle stesse. In

riferimento al Piano dei Servizi del Comune di Bregnano risultano aree poste in zone F4 - F -

V - G1 - B e in pubblica viabilità. Si è analizzata anche l'orografia dei terreni, la loro

posizione geografica nel comune di Bregnano e le superfici catastali.

#### 9.2. – Fonti di informazione

Catasto di Como, Ufficio Tecnico Comune di Bregnano (CO), Agenzie Immobiliari ed

Osservatori del Mercato di Como e Provincia.

9.3. – Valutazione corpo

ID Terreno	Superficie lorda	Valore intero medio poderale	Valore diritto e quota
a. – terreno (5828)	1.230,00	€ 18.900,00	€ 18.900,00
a1. – terreno (4861)	520,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00
b. – area urbana (5728/10)	122,00	€ 450,00	€ 450,00
b1. – area urbana (5728/11)	33,00	€ 120,00	€ 120,00
<b>Totale</b>			<b>€ 22.170,00</b>

**- 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria: € 3.325,50

- Spese Tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale: € 0.000,00

**11. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto

in cui si trova: € 18.844,50

Data: .....

Arch. Alessandro Maino