

---

**TRIBUNALE DI COMO**  
**IMMOBILIARE**

**Concordato Preventivo**  
**F.lli Festorazzi S.a.s. in liquidazione**

N. Gen. Rep. 000005/09

**Giudice Delegato Dr. Dott. Paola Parlati**  
**Commissario Dott. Guido Bocchietti**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Alessandro Maino*  
*iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1862*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1085*  
*C.F. MNALSN69L11C933A - P.Iva 02670980131*

*con studio in Olgiate Comasco (Como) Via Roma, 68*  
*telefono: 031 947035*  
*cellulare: 348 0826050*

*email: alemain@tin.it*

**Beni in Como (Como) Via Acquanera n. 22/24  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Como (Como) frazione Albate Via Acquanera n. 22/24.

Identificato in Catasto:

mappale 3805 sub 3: ingresso, cucina disimpegno, due servizi e otto locali con annessa cantina al piano seminterrato;

mappale 3805 sub 4: ingresso, cucina, disimpegno, servizi e quattro locali con annessa cantina al piano seminterrato;

mappale 3805 sub 5: ingresso, cucina, disimpegno, due servizi e otto vani con annessa cantina al piano seminterrato;

mappale 3805 sub 6: ingresso, cucina, disimpegno, quattro locali con annessa cantina al piano seminterrato.

Identificati al catasto.

- Fabbricato intestato a:

nella visura per oggetto risultano proprietari:

- 1 nato a proprietà per 1/3;
- 1 nato a proprietà per 1/3;
- 1 nato 7 proprietà per 1/3.

Annotazione:

rettifica identificativo catastale per errata registrazione meccanografica.

Foglio 5 mappale 3805 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7,5 vani, posto al piano 1-S1, - rendita: Euro 968,36.

- fabbricati intestato a:

- nato a il

Foglio 5 mappale 3805 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7 vani, posto al piano 1-S1, - rendita: Euro 903,80.

- fabbricato intestato a:

- nato a il C.F.:

Foglio 5 mappale 3805 subalterno 5, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9 vani, posto al piano 2-S1, - rendita: Euro 1.162,03.

- fabbricato intestato a:

- nato a il C.F.:

Foglio 5 mappale 3805 subalterno 6, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6 vani, posto al piano 2-S1, - rendita: Euro 1.162,03.

Scrittura privata del 16/04/1991 Voltura n. 7175.1/1991 in atti dal 28/06/2001(protocollo n. 137628) Repertorio n. 41213 Rogante Dr. Schiavetti sede: Como Registrazione:UR sede Como n: 709 del 06/05/1991 Cessione di quote.

**B. FRATELLI FESTORAZZI DI BRUNO FESTORAZZI & C. S.A.S.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Como (Como) frazione Albate Via Acquanera n. 22/24.

Composto da uffici, laboratorio ricerche e da gruppo di servizi igienici generali e particolari.

Identificato al catasto:

fabbricato intestato a:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano C.F.:  
00306130139.

Foglio 5 mappale 3805 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, composto da vani 11 vani,  
posto al piano T-S1, - rendita: Euro 1.420,26.

fabbricato intestato a:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano C.F.:  
00306130139.

Foglio 5 mappale 3805 subalterno 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 102 mq, posto al  
piano T-S1, - rendita: Euro 505,71.

Note: via Acquanera n. 24 piano T-S1; impianto meccanografico del 30/06/1987.

Istrumento (Atto Pubblico) del 01/04/2009 Voltura n. 8812.1/2009 in atti dal 21/05/2009  
(protocollo n. CO 0107572) Repertorio n. 55321 Rogante : Massimo Caspani sede: Como  
Registrazione : UU: Sede Como n. 3963 del 08/04/2009 Nota di trascrizione n. 6132 del  
9/4/09.

**C. FRATELLI FESTORAZZI DI BRUNO FESTORAZZI & C. S.A.S.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Como (Como) frazione  
Albate Via Acquanera n. 22/24.

Composto da immobili e tettoie da uso industriale su uno o più piani adibiti a: lavorazione  
prodotti, aree di stoccaggio, magazzino di deposito, aree pompe, cabina elettrica.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C.  
S.a.s. con sede in Milano C.F.: 00306130139.

Foglio 4 mappale 2453 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: Euro  
14.849,00.

Al mappale sono graffiati:

mappale 2454 Sub 1;

mappale 2455 sub 1;

mappale 3803 sub 1;

mappale 3807 sub 1;

mappale 3808 sub 1;

mappale 3809 sub 1;

mappale 3811 sub 1.

Note: Via Acquanera n 24 piano T; fusione del 29/07/1976 n. 1007.1/1976 in atti dal  
27/03/2008 (protocollo n. CO0075764) fusione.

Istrumento (Atto Pubblico) del 01/04/2009 Voltura n. 8812.1/2009 in atti dal 21/05/2009  
(protocollo n. CO 0107572) Repertorio n. 55321 Rogante : Massimo Caspani sede: Como  
Registrazione : UU: Sede Como n. 3963 del 08/04/2009 Nota di trascrizione n. 6132 del  
9/4/09

**D. FRATELLI FESTORAZZI DI BRUNO FESTORAZZI & C. S.A.S.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino deposito sito in Como (Como)  
frazione Albate Via Acquanera n. 22/24.

Composto da magazzino e locale laboratorio.

Identificato al catasto.

Fabbricato intestato a:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano C.F.: 00306130139.

Foglio 4 mappale 2453 subalterno 701, categoria C/2, classe 2, consistenza 68 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 295,00.

Note: via Acquanera n 22/24 piano T; variazioni del 08/08/2008 n. 11100 .1/2008 in atti dal 08/08/2008 (protocollo n. CO0185046) variazione per modifica identificativo.

Fabbricato intestato a:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano C.F.: 00306130139.

Foglio 4 mappale 2453 subalterno 702, categoria C/3, classe 2, consistenza 66 mq, posto al piano 1, - rendita: Euro 279,51.

Note: Via Acquanera n. 22/24 piano 1; variazioni del 08/08/2008 n. 11102 .1/2008 in atti dal 08/08/2008 (protocollo n. CO0185050) variazione per modifica identificativo.

Istrumento (Atto Pubblico) del 01/04/2009 Voltura n. 8812.1/2009 in atti dal 21/05/2009 (protocollo n. CO 0107572) Repertorio n. 55321 Rogante : Massimo Caspani sede: Como Registrazione : UU: Sede Como n. 3963 del 08/04/2009 Nota di trascrizione n. 6132 del 9/4/09

**E. FRATELLI FESTORAZZI DI BRUNO FESTORAZZI & C. S.A.S.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Como (Como) frazione Albate Via Acquanera n. 22/24.

Identificato in catasto:

- terreno intestato a:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano.

Foglio 4 mappale 674 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 9 centiare 55, - reddito agrario: Euro 3,95, - reddito domenicale: Euro 5,43.

Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.

- terreno intestato a:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano.

Foglio 4 mappale 1443 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 7 centiare 95, - reddito agrario: Euro 3,28, - reddito domenicale: Euro 4,52.

Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.

- terreno intestato a:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano.

Foglio 4 mappale 2453 qualità fu d accert, superficie catastale are 8 centiare 20.

Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.

- terreno intestato a:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano.

Foglio 4 mappale 2454 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 22 centiare 70, - reddito agrario: Euro 9,38, - reddito domenicale: Euro 12,90.

Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.

- terreno intestato a:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano.

Foglio 4 mappale 2455 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 25 centiare 30, - reddito agrario: Euro 10,45, - reddito domenicale: Euro 14,37.

Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.

- terreno intestato a:
  - Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano.  
Foglio 4 mappale 4772 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 11 centiare 30, - reddito agrario: Euro 4,67, - reddito dominicale: Euro 6,42.  
Note: Frazionamento del 11/09/1990 n. 1184.1/1990 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n. CO0095725).
- terreno intestato a:
  - Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano.  
Foglio 4 mappale 4745 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 5 centiare 20, - reddito agrario: Euro 2,15, - reddito dominicale: Euro 2,95.  
Note: Frazionamento del 11/09/1990 n. 1184.1/1990 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n. CO0095734).

Istrumento (Atto Pubblico) del 01/04/2009 Voltura n. 8812.1/2009 in atti dal 21/05/2009 (protocollo n. CO 0107572) Repertorio n. 55321 Rogante : Massimo Caspani sede: Como Registrazione : UU: Sede Como n. 3963 del 08/04/2009 Nota di trascrizione n. 6132 del 9/4/09.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il complesso edilizio si trova in periferia di Como, frazione di Albate (CO), a circa 5 km dalla città. L'area è agevolata da servizi e infrastrutture. La zona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti sia a destinazione residenziale che industriale. Albate (CO) è ubicato nella zona meridionale di Como a metà strada tra il capoluogo e la città di Cantù (CO). E' sede della circoscrizione n. 1 (Abate, Muggiò, Acquanera) e confine con le frazioni di Muggiò, Camerlata e Lora, e i comuni di Capiamo (CO), Intimiano (CO), Lipomo (CO), Senna Comasco (CO) e Casnate con Bernate (CO). A Albate passa la SP 36, detta anche via Canturina, che è l'arteria principale che attraversa l'abitato.

L'area è utilizzata dalla Fratelli Fistorazzi & C. S.a.s. per il commercio di solventi, diluenti e prodotti chimici. Sull'area sono ubicati immobili quali la palazzina posta lungo la via Acquanera adibita a uffici, laboratorio e in parte residenza; due capannoni adibiti alla lavorazione e deposito prodotti finiti collegati tra loro da una tettoia esterna; un edificio di due piani in cattivo stato di conservazione adibito a magazzino e laboratorio; un edificio adibito a locale tecnico con pompe e piano di carico, una cabina Enel; una piccola struttura adibita a bunker; tettoie utilizzate per deposito prodotti e cisterne. Nel sottosuolo dell'area, oggetto si stima, sono presenti cisterne di diverse dimensioni utilizzate per stoccaggio prodotti chimici. Non è possibile conoscere il reale stato di conservazione. Al complesso edilizio si accede dalla via Acquanera attraverso due cancelli carrai posti lateralmente alla palazzina.

Caratteristiche zona:	semicentrale edilizia specialistica non residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	centro sportivo, farmacie, spazi verdi, scuola elementare, scuola media inferiore, asilo nido, scuola media inferiore, scuola media superiore. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici (km):	autobus (Lora, Camerlata, Grandate - Albate, Como - Albate, Navedano - Como, Muggiò, Bassone -), autostrada (km. 10), ferrovia (km. 5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 02/11/2009, l'immobile risulta occupato dai proprietari del bene

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Giudice Dr. Dott. Paola Parlati  
Curatore/Custode: Dott. Guido Bocchietti  
Perito: Arch. Alessandro Maino

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Visure al 07/12/2009

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

-  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo a favore di:

- CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A. - SEDE MILANO.

Contro:

- ..... nato il ..... a ..... C.F.: .....

a firma di:

- Dott. Attilio Schiavetti nato a Como il 18/2/1946 in data 19/03/1998 ai nn. 83649/13585;

iscritto a Como in data 30/03/1998 ai nn. 5093/1114;

importo ipoteca: Lire 625.000.000;

importo capitale: Lire 250.000.000;

Foglio 5, particella 3805, sub 4, A/2 Abitazione civile, 7 vani.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da:

Decreto ingiuntivo a favore di:

- SOLVEKO S.P.A. SEDE FIDENZA (PR).

Contro:

- ..... nato il ..... a ..... C.F.: .....

a firma di:

- Tribunale di Parma in data 24/04/2009 ai nn. 658;

iscritto a Como in data 27/04/2009 ai nn. 11364/2270;

importo ipoteca: Euro 117.609,88;

importo capitale: Euro 114.726,48;

foglio 5, particella 3805, sub 4, A/2 abitazione civile, 7 vani;

foglio 5, particella 3805, sub 5, A/2 abitazione civile, 9 vani;

foglio 5, particella 3805, sub 6, A/2 abitazione civile, 6 vani;

foglio 5, particella 3805, sub 3, A/2 abitazione civile, 7,5 vani.

- FRATELLI FESTORAZZI DI BRUNO FESTORAZZI & C. S.A.S.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da:

Concessione a garanzia;

a favore di:

- CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A..

Contro:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s.;

a firma di:

- Schiavetti Attilio in data 01/12/1993 ai nn. 59515;

iscritto a Como in data 06/12/1993 ai nn. 020733/3810;

importo ipoteca: Lire 1.250.000.000;

importo capitale: Lire 500.000.000;

foglio 4, particella 2454, D1, scheda 1007/76;

foglio 4, particella 2455, D1;

foglio 4, particella 3803, sub 1,D1;

foglio 5, particella 3805, sub1, A/2, vani 11;

foglio 5, particella 3805, sub 2, C/3, consistenza 102 mq.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

a favore di:

- BANCA INTESA S.P.A. SEDE MILANO.

Contro:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s.;

a firma di:

- Schiavetti Attilio in data 12/01/2004 ai nn. 109614;

iscritto a Como in data 26/01/2004 ai nn. 2934/440;

importo ipoteca: Euro 731.250,00;

importo capitale: Euro 487.500,00;

foglio 1, particella 2454, D1, opifici;

foglio 1, particella 2455, D1, opifici;

foglio 1, particella 3803, D1, opifici;

foglio 5, particella 3805, sub1, A/4, abitazione civile, vani 11;

foglio 5, particella 3805, sub 2, C/3, laboratorio per arti e mestieri, 102 mq.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da:

- Decreto ingiuntivo;

a favore di:

- F.I.D.E.A. S.P.A. SEDE JESI (AN).

Contro:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s.;

a firma di:

- Tribunale di Jesi (AN) in data 25/03/2009 ai nn. 300;

iscritto a Como in data 02/04/2009 ai nn. 8882/1818;

importo ipoteca: Euro 478.383,85;

importo capitale: Euro 470.992,32;

foglio 4, particella 2453, consistenza are 8 centiare 20

foglio 4, particella 674, consistenza are 9 centiare 55;

foglio 4, particella 1443, consistenza are 7 centiare 95;

foglio 4, particella 4742, consistenza are 11 centiare 30;

foglio 4, particella 4745, consistenza are 5 centiare 20;

foglio 4, particella 2453, sub 702, C/3, laboratorio per arti e mestieri, consistenza 66 mq;

foglio 4, particella 2453, sub 701, C/2, magazzini e locali di deposito, consistenza 68 mq.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da:

Decreto ingiuntivo:

a favore di:

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTÙ BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA - SEDE CANTÙ;

Contro:

- Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. - sede Milano;

a firma di:

- Tribunale di Como in data 13/05/2009 ai nn. 648;

iscritto a Como in data 15/05/2009 ai nn. 13409/2735;

importo ipoteca: Euro 750.000,00;

importo capitale: Euro 565.854,03.

Fabbricati:

foglio 4, particella 2453, sub 1, D1, opifici;

foglio 4, particella 2454, sub 1, D1, opifici;

foglio 4, particella 2455, sub 1, D1, opifici;

foglio 4, particella 3803, sub 1, D1, opifici;

foglio 4, particella 3807, sub 1, D1, opifici;

foglio 4, particella 3808, sub 1, D1, opifici;

foglio 4, particella 3809, sub 1, D1, opifici;

foglio 4, particella 3811, sub 1, D1, opifici;

foglio 5, particella 3805, sub 1, A/2, abitazione tipo civile;

foglio 5, particella 3805, sub 2, C/3, laboratorio per arti;

foglio 4, particella 2453, sub 701, C/2 magazzino e locali di deposito;

foglio 4, particella 2453, sub 702, C/3, laboratorio per arti.

Terreni:

foglio 4, particella 1443, consistenza are 7, centiare 95;

foglio 4, particella 674, consistenza are 9 centiare 55;

foglio 4, particella 4742, consistenza are 11 centiare 30;

foglio 4, particella 4745, consistenza are 5 centiare 20.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- BRUNO FESTORAZZI

Pignoramento derivante da:

Verbale di pignoramento immobili;

a favore di:

- Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù B.C.C. Società Cooperativa.

Contro:

- \_\_\_\_\_ io nato il ( \_\_\_\_\_ ) a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ ;

a firma di:

- Tribunale di Como in data 21/10/2009 ai nn. 3965;

trascritto a Como in data 26/10/2009 ai nn. 30014/19064;

foglio 5, particella 3805, sub 3, A/2 abitazione di tipo civile;

foglio 5, particella 3805, sub 4, A/2 abitazione di tipo civile;

foglio 5, particella 3805, sub 3, A/2 abitazione di tipo civile;

foglio 5, particella 3805, sub 6, A/2 abitazione di tipo civile..

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- FRATELLI FESTORAZZI DI BRUNO FESTORAZZI & C. S.A.S.



proprietario dal 16/04/1991 ad oggi;  
in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica;  
a firma di:

- t sede Como in data 16/04/1991 ai nn. 41213;  
trascritto a Como in data 20/05/1991 ai nn. 10297/7434 ;  
foglio 5, particella 3805, sub 4, A/2 abitazione civile vani 7;  
foglio 5, particella 3805, sub 3, A/2 abitazione civile vani 7,5;  
foglio 5, particella 3805, sub 5, A/2 abitazione civile vani 9;  
foglio 5, particella 3805, sub 6, A/2 abitazione civile vani 6.

Altra qualifica - Fratelli Festorazzi di Bruno Festorazzi & C. S.a.s. - sede Como;  
proprietari dal 01/04/2009 ad oggi;  
in forza di Atto tra vivi - trasferimento sede sociale;  
a firma di:

- t in data 01/04/2009 ai nn. 55321/21354;  
trascritto a Como in data 09/04/2009 ai nn. 9670/6132.

Fabbricati:

foglio 5, particella 3805, sub 1, A/2 abitazione civile vani 11;  
foglio 5, particella 3805, sub 2, C/3 laboratorio arti e mestieri, 102 mq;  
foglio 4, particella 2453, sub 701, C/2 magazzini e locali di deposito, 68 mq;  
foglio 4, particella 2453, sub 702, C/3 laboratorio arti e mestieri, 66 mq;  
le particelle sotto riportate sono di natura D/1 opifici

foglio 4, particella 2453, sub 1;  
foglio 4, particella 2454, sub 1;  
foglio 4, particella 2455, sub 1;  
foglio 4, particella 3803, sub 1;  
foglio 4, particella 3807, sub 1;  
foglio 4, particella 3808, sub 1;  
foglio 4, particella 3809, sub 1;  
foglio 4, particella 3811, sub 1;

terreni:

foglio 4, particella 2453, consistenza 8 are 20 centiare;  
foglio 4, particella 2454, consistenza 22 are 70 centiare;  
foglio 4, particella 2455, consistenza 25 are 30 centiare;  
foglio 4, particella 674 consistenza 9 are 55 centiare;  
foglio 4, particella 1443 consistenza 7 are 95 centiare;  
foglio 4, particella 4742 consistenza 11 are 30 centiare;  
foglio 4, particella 4745 consistenza 5 are 20 centiare;

Sezione D – Ulteriori informazioni.

Si precisa che il sedime del fabbricato edificato sull'area del mappale 2455 di catasto terreni è comune a tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato stesso (compresi quindi gli appartamenti non di proprietà della società) come meglio risulta dall'Atto di provenienza 15 aprile 1983 n. 8728/3191 di rep. Notaio Francesco Peronese di Como (registrato a Como il 4 maggio 1983 al n. 2137 ed ivi trascritto il 5 maggio 1983 ai n. 6561/5126) cui le parti fanno pieno riferimento.

## 6.2 Precedenti proprietari:

- 1

I beni sotto esposti sono pervenuti  
in forza di compravendita;  
a firma di:

- Francesco Peronese sede Como in data 22/06/1988 ai nn. 31027/8990;  
trascritto a Como in data 20/07/1988 ai nn. 13209/9440.  
foglio 5, particella 3805, sub 4, A/2 abitazione civile vani 7;  
foglio 5, particella 3805, sub 3, A/2 abitazione civile vani 7,5;  
foglio 5, particella 3805, sub 5, A/2 abitazione civile vani 9;  
foglio 5, particella 3805, sub 6, A/2 abitazione civile vani 6.

- FRATELLI FESTORAZZI DI BRUNO FESTORAZZI & C. S.A.S.

I beni sotto esposti sono pervenuti  
in forza di atto di compravendita;  
a firma di:

- Peronese Seveso - sede Como in data 27/11/1969 ai nn. 63012/17143;  
trascritto a Como in data 22/12/1969 ai nn. 13021/10794;  
foglio 4, particella 674, consistenza are 9 centiare 55;  
foglio 4, particella 1443, consistenza are 7 centiare 95.

I bene sotto riportati sono pervenuti  
in forza di atto di compravendita;  
a firma di:

- Franco Seveso - sede Como in data 11/04/1970 ai nn. 63666/17338;  
trascritto a Como in data 02/05/1970 ai nn. 4474/3652;  
foglio 4, particella 4742, consistenza are 11 centiare 30;  
foglio 4, particella 4745, consistenza are 2 centiare 50.

I beni sono pervenuti  
in forza di atto di compravendita;  
a firma di:

- Francesco Peronese - sede Como in data 15/04/1983 ai nn. 8728/3191;  
trascritto a Como in data 05/05/1983 ai nn. 6561/5126;  
foglio 4, particella 2454, consistenza are 22 centiare 70;  
foglio 5, particella 3805, sub 1, A/2 abitazione civile vani 11;  
foglio 5, particella 3805, sub 2, C/3 laboratorio arti e mestieri, 102 mq;  
foglio 4, particella 2453, sub 701, C/2 magazzini e locali di deposito, 68 mq;  
foglio 4, particella 2453, sub 702, C/3 laboratorio arti e mestieri, 66 mq;  
le particelle sotto riportate sono di natura D/1 opifici  
foglio 4, particella 2453, sub 1;  
foglio 4, particella 2454, sub 1;  
foglio 4, particella 2455, sub 1;  
foglio 4, particella 3803, sub 1;  
foglio 4, particella 3807, sub 1;  
foglio 4, particella 3808, sub 1;  
foglio 4, particella 3809, sub 1;  
foglio 4, particella 3811, sub 1.

Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s.;  
in forza di :

Atto notarile - mutamento di ragione sociale;  
a firma di:

- Peronese Francesco in data 06/04/1990 ai nn. 41241;  
trascritto a Como in data 03/04/1991 ai nn. 7229/5308;  
Trascrizione presentata il 27/10/1993 n. 18228/12738 - Tipo di atto: mutamento di  
denominazione o ragione sociale.

Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi e C. S.a.s.;  
in forza di:

Atto notarile pubblico - rettifica alla nota richiesta dalla parte per atto di mutamento di  
denominazione o ragione sociale;  
a firma di:

- Peronese Francesco in data 06/04/1990 ai nn. 41241;  
trascritto a Como in data 27/10/1993 ai nn. 18228/12738.  
Trascrizione presentata il 27/10/1993 n. 18228/12738 - Tipo di atto: mutamento di  
denominazione o ragione sociale.

**7. PRATICHE EDILIZIE:** ricercate in Comune.

P.E. n. 5771/60 per lavori di Costruzione di due capannoni da uso industriale intestata a Sig.  
Fistorazzi Benito. Concessione Edilizia rilasciata in data 17/09/1960

P.E. n. 8480/61 per lavori di costruzione di una casa della consistenza di un piano seminterrato, un  
piano ad uso uffici - laboratorio e servizi e due piani ad uso abitazione. intestata a Sig. Fistorazzi  
Pietro. Concessione Edilizia presentata in data 09/08/1961 rilasciata in data 16/10/1962 l'igibilità è  
stata rilasciata in data 02/04/1971- n. prot. 1000/65

P.E. n. 22761/83 per lavori di posa di 6 cisterne interrate e tettoia intestata a Ditta Fratelli  
Fistorazzi. Concessione Edilizia presentata in data 22/09/1983 rilasciata in data 29/05/1984

P.E. n. 8704/89 per lavori di impermeabilizzazione veletta di gronda intestata a Sig. Fistorazzi  
Bruno. Comunicazione Opere Interne presentata in data 14/04/1989

P.E. n. 6456/99 per lavori di realizzo vasca di riserva intestata a Sig. Fistorazzi Bruno. DIA  
presentata in data 18/03/1999 rilasciata in data 08/12/2009

Piano di Recupero presentato in data 18/10/2004 prot. 48879 del 21/10/2004, successive modifiche  
ed integrazioni del 07/12/2004 P.G. 56777, il 18/04/2005 P.G. 18261, il 19/07/2005 P.G. 33170. Il  
13/04/2006 P.G. 19477, il 13/12/2007 P.G. 52014, il 13/02/2008 P.G. 7285, il 13/03/2008 P.G.  
12659 e il 16/04/2008 P.G. 17913. Il Piano è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.  
40/2008 ed approvato con D.C.C. 61/08.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Como (Como) frazione Albate Via  
Acquanera n. 22/24.

Composto da mappale 3805 sub 3: ingresso, cucina disimpegno, due servizi e otto locali con annessa  
cantina al piano seminterrato;

mappale 3805 sub 4: ingresso, cucina, disimpegno, servizi e quattro locali con annessa cantina al piano  
seminterrato;

mappale 3805 sub 5: ingresso, cucina, disimpegno, due servizi e otto vani con annessa cantina al piano  
seminterrato;

mappale 3805 sub 6: ingresso, cucina, disimpegno, quattro locali con annessa cantina al piano  
seminterrato.

Identificato in catasto:

- fabbricati: nella visura per soggetto risultano proprietari:
  - [ ] nato a [ ] il [ ] proprietà per 1/3;
  - [ ] nato a [ ] il [ ] proprietà per 1/3;
  - [ ] nato a [ ] il [ ] proprietà per 1/3;

Annotazione: rettifica identificativo catastale per errata registrazione meccanografica.

Foglio 5 mappale 3805 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7,5 vani, posto al piano 1-S1, - rendita: Euro 968,36.

- fabbricati: intestata a:

foglio 5 mappale 3805 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7 vani, posto al piano 1-S1, - rendita: Euro 903,80.

- fabbricati: intestata a

foglio 5 mappale 3805 subalterno 5, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9 vani, posto al piano 2-S1, - rendita: Euro 1.162,03.

- fabbricati: intestata a [ ] nato a [ ] il [ ] C.F.: [ ] foglio 5 mappale 3805 subalterno 6, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6 vani, posto al piano 2-S1, - rendita: Euro 1.162,03.

Scrittura privata del 16/04/1991 Voltura n. 7175.1/1991 in atti dal 28/06/2001 (protocollo n. 137628) Repertorio n. 41213 Rogante Dr. Schiavetti sede: Como Registrazione: UR sede Como n: 709 del 06/05/1991 Cessione di quote

Le unità immobiliari hanno un'altezza interna di circa m. 310.  
In riferimento alla proprietà sig.

#### Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Como (Como) frazione Albate Via Acquanera n. 22/24.

Composto da uffici, laboratorio ricerche e da gruppo di servizi igienici generali e particolari.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a:

- Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano C.F.: 00306130139; foglio 5 mappale 3805 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, composto da vani 11 vani, posto al piano T-S1, - rendita: Euro 1.420,26.

Note: In riferimento alla proprietà Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano.

- Fabbricati: intestata a:

- Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano C.F.: 00306130139; foglio 5 mappale 3805 subalterno 2, categoria C/3, classe 3, composto da vani 102 mq, posto al piano T-S1, - rendita: Euro 505,71.

Note: via Acquanera n 24 piano T-Si impianto meccanografico del 30/06/1987.

Istrumento (Atto Pubblico) del 01/04/2009 Voltura n. 8812.1/2009 in atti dal 21/05/2009 (protocollo n. CO 0107572) Repertorio n. 55321 Rogante : Massimo Caspani sede: Como Registrazione : UU: Sede Como n. 3963 del 08/04/2009 Nota di trascrizione n. 6132 del 9/4/09

In riferimento alla proprietà Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano

#### Descrizione capannoni – magazzino – centrale pompe – piano di carico – cabina elettrica - tettoie di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Como (Como) frazione Albate Via Acquanera n. 22/24.

Composto da immobili e tettoie da uso industriale su uno o più piani adibiti a: lavorazione perdotti, aree di stoccaggio, magazzino di deposito, aree pompe, cabina elettrica.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a:

- Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano C.F.: 00306130139;  
foglio 4 mappale 2453 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: Euro 14.849,00.

Note: Via Acquanera n 24 piano T; fusione del 29/07/1976 n. 1007.1/1976 in atti dal 27/03/2008 (protocollo n. CO0075764) fusione.

A questo mappale sono graffiati:

mappale 2454 Sub 1;

mappale 2455 sub 1;

mappale 3803 sub 1;

mappale 3807 sub 1;

mappale 3808 sub 1;

mappale 3809 sub 1;

mappale 3811 sub 1.

In riferimento alla proprietà Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano. Istrumento atto pubblico del 01/04/2009 voltura n. 8812.1/2009 in atti dal 21/05/2009 (protocollo n CO0107572) repertorio n: 55321 Rogante: Massimo Caspani, sede: Como, registrazione: UU sede: Como n: 3963 del 08/04/2009 nota di iscrizione n. 6132 del 9/4/09.

#### Descrizione magazzino deposito di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino deposito sito in Como (Como) frazione Albate Via Acquanera n. 22/24.

Composto da magazzino e locale laboratorio.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a:

- Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano C.F.: 00306130139;  
foglio 4 mappale 2453 subalterno 701, categoria C/2, classe 2, composto da vani 68 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 295,00.

Note: via Acquanera n 22/24 piano T; variazioni del 08/08/2008 n. 11100 .1/2008 in atti dal 08/08/2008 (protocollo n. CO0185046) variazione per modifica identificativo.

fabbricati: intestata a:

- Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano C.F.: 00306130139;  
foglio 4 mappale 2453 subalterno 702, categoria C/3, classe 2, composto da vani 66 mq, posto al piano 1, - rendita: Euro 279,51.

Note: Via Acquanera n. 22/24 piano 1; variazioni del 08/08/2008 n. 11102 .1/2008 in atti dal 08/08/2008 (protocollo n. CO0185050) variazione per modifica identificativo.

Istrumento (Atto Pubblico) del 01/04/2009 Voltura n. 8812.1/2009 in atti dal 21/05/2009 (protocollo n. CO 0107572) Repertorio n. 55321 Rogante : Massimo Caspani sede: Como Registrazione : UU: Sede Como n. 3963 del 08/04/2009 Nota di trascrizione n. 6132 del 9/4/09

In riferimento alla proprietà Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano.

#### Descrizione terreno di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Como (Como) frazione Albate Via Acquanera n. 22/24.

Composto da aree dove insistono i fabbricati sopra riportati ed aree libere.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a:

- Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano;

foglio 4 mappale 674 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 955, - reddito agrario: Euro 3,95, - reddito domenicale: Euro 5,43.

Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.

- terreni: intestata a:
  - Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano;  
foglio 4 mappale 1443 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 795, - reddito agrario: Euro 3,28, - reddito dominicale: Euro 4,52.  
Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.
- terreni: intestata a:
  - Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano;  
foglio 4 mappale 2453 qualità fu d accert, superficie catastale mq 820.  
Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.
- terreni: intestata a:
  - Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano;  
foglio 4 mappale 2454 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 2.270, - reddito agrario: Euro 9,38, - reddito dominicale: Euro 12,90.  
Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.
- terreni: intestata a:
  - Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano;  
foglio 4 mappale 2455 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 2.530, - reddito agrario: Euro 10,45, - reddito dominicale: Euro 14,37.  
Note: Impianto meccanizzato del 01/04/1989.
- terreni: intestata a:
  - Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano;  
foglio 4 mappale 4772 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 1.130, - reddito agrario: Euro 4,67, - reddito dominicale: Euro 6,42.  
Note: Frazionamento del 11/09/1990 n. 1184.1/1990 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n. CO0095725).
- terreni: intestata a:
  - Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. con sede in Milano;  
foglio 4 mappale 4745 qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 520, - reddito agrario: Euro 2,15, - reddito dominicale: Euro 2,95.  
Note: Frazionamento del 11/09/1990 n. 1184.1/1990 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n. CO0095734).

Istrumento (Atto Pubblico) del 01/04/2009 Voltura n. 8812.1/2009 in atti dal 21/05/2009 (protocollo n. CO 0107572) Repertorio n. 55321 Rogante : Massimo Caspani sede: Como  
Registrazione : UU: Sede Como n. 3963 del 08/04/2009 Nota di trascrizione n. 6132 del 9/4/09

In riferimento alla proprietà di Fratelli Fistorazzi di Bruno Fistorazzi & C. S.a.s. sede Milano.

**Destinazione Urbanistica:**

Nel P.R.G. del comune di Como, approvato in forza della delibera D.G.R. n. 4503 del 04/05/2001, l'area dove è ubicato il terreno con il sovrastante complesso edilizio è identificato nella Zona Omogenea "B4"; "edilizia prevalentemente specialistica, non residenziale, con densità medio-alta". Art. 23, comma 3.2.1. principale attività di produzione e trasformazione di beni e servizi comprese le attività di trasporto e relative funzioni di supporto. Comma 3.2.2. compatibili nella misura massima complessiva del 30% della slp insediata o insediabile attività direzionale amministrativa, commerciali di ricerca, a supporto degli insediamenti produttivi, residenze di servizio (non superiore a mq 200 per ogni azienda). Comma 5.5.2. "Nei casi di cui al punto precedente (comma 5.5.1) delle N.T.A. per i lotti superiori a 5000 mq o frazionamento dei lotti in più unità produttive è necessaria l'approvazione di un P.A. con: indice di edificabilità territoriale  $\leq$  a 2,2 mc/mq o al volume esistente se superiore; gli altri parametri come quelli delle zone "D". Nelle prescrizioni particolari delle N.T.A. art. 23 comma 7.4. nelle zone "B4" e "B5" mediante approvazione di Piano Attuativo (salvo quanto previsto al punto 7.5.) possono essere realizzati interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica o nuova edificazione per destinazioni d'uso previste dalle Zone "B1", "B2", "B3". Al comma 7.4.1. i Piani Attuativi che dovranno comprendere una intera proprietà o più proprietà contigue con riferimento alla situazione al 31.12.1996, dovranno prevedere:

- reperimento degli standard previsti dall'art. 22 L.R. 51/75 PAR. 1), 2), 3), fatto salvo che per gli standard residenziali almeno nella minima prevista ai punti 1) c e 1) d del citato articolo 22 dovranno essere reperiti all'interno dell'ambito di piano;
- una densità territoriale  $\leq$  2,2 mc/mq per le zone "B4" con gli altri parametri edilizi come quelli della Zona "B2" fatta salva una diversa altezza da definire con il P.A..

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima seguito per la valutazione relativa al complesso industriale, come descritto nell'analisi della destinazione urbanistica sopra riportata, è quello della trasformazione dall'attuale stato di fatto alla futura realizzazione di quattro corpi di fabbrica residenziali, come da Piano di Recupero adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40/2008 ed approvato con D.C.C. 61/08. Piano che ad oggi manca della sottoscrizione della convenzione che in bozza il sottoscritto perito ha potuto esaminare come i documenti del piano di Recupero.

Il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, oggi, non è tanto quello derivante dalla valutazione dell'esistente sull'area (fabbricati di varie metrature e funzioni, solo in parte appetibili per un utilizzo ulteriore), ma quello derivante dalla potenzialità edificatoria del complesso residenziale come previsto dal Piano di Recupero.

Quindi il sottoscritto perito ha analizzato il Piano di Recupero, con i suoi allegati e la bozza di convenzione, e deducendo dai ricavi presumibili i costi, compreso l'utile dell'impresa, ha ricavato il valore dell'immobile, inteso come area edificabile.

**NELLA STIMA NON SONO STATI CONSIDERATI I COSTI DI BONIFICA IN QUANTO SOGGETTI A SPECIFICA ANALISI DA PARTE DELLA PROCEDURA.**

### **8.2. Fonti di informazione**

Conservatoria dei Registri di Como per visure ipocatastali; Catasto di Como per visure e planimetrie catastali; Ufficio Tecnico e Contratti di Como per pratiche edilizie pregresse e copia della convenzione del piano di recupero approvato; Ufficio Vigili del Fuoco per certificato prevenzioni incendi; Ufficio di progettazione Studio Dinale – Rignonat Hugues – architetti associati per i documenti del Piano di Recupero approvato.

### 8.3. Valutazione analitica:

#### Calcolo dei ricavi realizzabili con le costruzioni previste nel Piano di Recupero.

piano	mq	€/mq	€/totale
piano primo	1.759,65	€ 2.425,00	€ 4.267.151,25
piano secondo	1.749,45	€ 2.450,00	€ 4.286.152,50
piano terzo	1.750,45	€ 2.475,00	€ 4.332.363,75
piano quarto	1.750,45	€ 2.500,00	€ 4.376.125,00
sottotetto	1.194,44	€ 1.750,00	€ 2.090.270,00
terrazzi	1.570,34	€ 1.250,00	€ 1.962.925,00
<b>totale</b>			<b>€ 21.314.987,50</b>

  

	n° unità	€/unitario	€/totale
interrato posto auto AD unità	64	€ 9.000,00	€ 576.000,00
interrato posto auto BC unità	60	€ 9.000,00	€ 540.000,00
<b>totale</b>	<b>124</b>		<b>€ 1.116.000,00</b>
interrato cantine AD unità	18	€ 4.500,00	€ 81.000,00
interrato cantine BC unità	31	€ 4.500,00	€ 139.500,00
<b>totale</b>	<b>49</b>		<b>€ 220.500,00</b>
<b>totale ricavi</b>			<b>€ 22.651.487,50</b>

#### Calcolo dei costi inerenti la realizzazione dell'operazione immobiliare

##### 1. Nuova costruzione

	edificio A/D	edificio B/C	edificio C	edificio D	totale/mq	€/mq	€/totale
p.interrato	2.260,00	2.160,00			4.420,00	€ 500,00	€ 2.210.000,00
p.terra					2.245,50	€ 500,00	€ 1.122.750,00
appartamenti	2.030,74	1.605,98	1.914,83	1.458,52	7.010,07	€ 1.200,00	€ 8.412.084,00
sottotetti	335,40	266,24	354,10	238,70	1.194,44	€ 1.100,00	€ 1.313.884,00
terrazzi					1.570,34	€ 500,00	€ 785.170,00
vano scale per 5 piani					1.445,72	€ 600,00	€ 867.432,00
<b>Costo nuova costruzione</b>							<b>€ 14.711.320,00</b>

##### altri costi

oneri e urbanizzazioni primarie e secondarie come da convenzione	€ 380.087,41
contributo su costo di costruzione <i>scheda ministeriale</i>	€ 251.112,75
oneri di progettazione, progettazione d.l. architettonica e c.a., sicurezza <i>stima</i>	€ 969.079,47
accatastamento completo e certificazioni <i>stima</i>	€ 55.000,00
Demolizioni <i>computo metrico</i>	€ 550.236,28
bonifica del terreno	
utile d'impresa (10% sul totale dei ricavi)	€ 2.265.148,75
Finanziari <i>stima</i>	€ 735.566,00
<b>Totale altri costi</b>	<b>€ 5.206.230,66</b>

**TOTALE** € **19.917.550,66**

**Valore dell'area** € **2.733.936,84**

**ARROTONDAMENTO** € **2.730.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 16/12/2009  
Codice documento: C038-09-000005-001

il perito  
Arch. Alessandro Maino

Giudice Dr. Dott. Paola Parlati  
Curatore/Custode: Dott. Guido Bocchietti  
Perito: Arch. Alessandro Maino