

Fallimento n. 87/2014  
"Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

## **TRIBUNALE DI LECCO**

**Sezione Fallimentare**

**Fallimento: " Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C.  
S.a.s. e dei soci accomandatari Galluccio  
Mauro e Andreotti Michela Iolanda."**

**N. Gen rep.: 87/2014**

**Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti**

**Curatore Fallimentare: Dott. Fulvio Chiappa**

### **ELABORATO PERITALE**

#### **Lotto 001**

**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 n. 68

telefono: 031 947035 - cellulare: 348 0826050 - E-mail: [alessandro.maino2@gmail.com](mailto:alessandro.maino2@gmail.com)

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti  
Curatore Fallimentare: Dott. Fulvio Chiappa  
Perito: Arch. Alessandro Maino  
Pagina - 1 - di 10



Fallimento n. 87/2014  
"Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

**1 - Premessa**

A seguito dell'incarico conferitogli al Curatore Dott. Fulvio Chiappa 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, veniva nominato perito nel procedimento fallimentare n. 87/2014, "Fallimento Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s. e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda", ed iniziava le operazioni peritali.

Il sottoscritto, sulla scorta di quanto visionato nel sopralluogo del 14/06/2016 e dei documenti reperiti durante la fase istruttoria, redige il presente elaborato peritale provvedendo a compilare, in fascicoli separati con annessi allegati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti sotto individuati.

- Comune di Bosisio Parini (LC) - Via G. Parini n. 24 - lotto 001;

- Comune di Bosisio Parini (LC) - Via G. Parini n. 26 - lotto 002;

- Comune di Bosisio Parini (LC) - Via Trieste n. 9 - lotto 003..

\*\*\*\*\*

**LOTTO 001**

**Beni immobili in Comune di Como - Bosisio Parini (LC)**

**Via Giuseppe Parini n. 24**

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

**A. Porzione di fabbricato così suddiviso:**

- appartamento al piano terreno composto da cucina, un locale, un disimpegno e wc.

- posto auto al piano terreno.

- Foglio 5, particella 464, sub 701 e 465, sub 701 graffiati, piano T, cl. 2, cat. A/3, vani 2,5, superficie 58 mq, rendita € 126,53.

- Foglio 5, particella 464, sub 711, piano T, cl. 1, cat. C/6, consistenza 15 mq, superficie mq 15, rendita € 50,35.

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti  
Curatore Fallimentare: Dott. Fulvio Chiappa  
Perito: Arch. Alessandro Maino  
Pagina - 2 - di 10

Fallimento n. 87/2014  
"Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

Al Catasto Fabbricati intestate a:

- Andreotti Michela Iolanda, nata a Bosisio Parini il 20/03/1973 – CF: NDRMHL73C60B081J  
– per la piena proprietà.

ACCESSO: da Via Giuseppe Parini n. 24.

COERENZE: (così come indicate nell'atto notaio Paolo Panzeri di Lecco del 19/02/2008 n. 13309/8847).

- Dei mappali 464/701 e 465/701: *mappale 466 del Catasto Terreni, via Giuseppe Parini ed androne comune.*

- Del mappale 464/711: *unità al mappale 464/712, cortile comune al mappale 464/714, unità al mappale 464/710, mappale 463 del Catasto Terreni e mappale 462 del Catasto Terreni.*

BENI COMUNI: alle suddette porzioni compete quota di comproprietà degli enti e spazi comuni

### 3 – DESCRIZIONE SOMMARIA

A seguito dei sopralluoghi esperiti dallo scrivente nelle date del 14/06/2016 presa visione dei luoghi e delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, il tutto ubicato in Comune di Bosisio Parini (LC) in Via Giuseppe Parini n. 24, composte da un appartamento al piano terreno, con cucina, un locale, un disimpegno e wc e, sempre al piano terreno, da un posto auto.

L'appartamento è raggiungibile, dal piano terra, attraverso il portoncino posto in prospicienza alla Via Giuseppe Parini. Nell'androne comune vi sono altri due accessi all'unità immobiliare abitativa. Tale accesso conduce, all'attualità, nel locale bagno dell'alloggio. L'abitazione ha le finestre esposte sui versanti Sud, Nord e Ovest. Internamente l'alloggio necessita di interventi di manutenzione ordinaria specialmente su alcune porzioni di muratura verticale dove sono visibili evidenti distaccamenti di tinteggiatura e intonaco.

Il posto auto è al piano terra ed è orientato sul il versante Nord/Ovest del fabbricato. Al box si accede

Fallimento n. 87/2014  
"Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

direttamente dal corsello esterno.

#### 4 – STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo, risultano libere.

#### 5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

5.1.3. Atti di urbanistici: **Nessuno**

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

#### GRAVAMI

A tutto il **25/07/2015** (data delle ispezioni ipotecarie) i suddetti beni risultano essere gravati dalle seguenti formalità:

5.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario n. 4774/700 del 24/04/2013** a favore della "Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni sede Sondrio" ed a carico dei signori Andreotti Michela Iolanda ed Andreotti Angelo in qualità di terzi datori di ipoteca e della società "Lago Paradiso s.r.l. sede Merone" in qualità di debitore non datore, iscritta per un capitale di euro 250.000,00 e per un totale di euro 425.000,00 – da restituire in anni 10 - gravante sulle porzioni oggetto di ispezione nonché su ulteriori beni di proprietà di Andreotti Michela Iolanda e di Andreotti Angelo

- **Sentenza dichiarativa di fallimento n. 8576/5971 del 04/07/2016**, gravante, tra l'altro, sui beni oggetto di ispezione.

#### 6 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

6.1. – *Conformità urbanistico edilizia.*

Amministrativa/reale. Dalla documentazione pervenuta e visionata presso il Comune di Bosisio Parini (LC) è emersa, nell'appartamento al piano terreno, una lieve difformità nella ripartizione interna fra i

Fallimento n. 87/2014  
"Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

locali soggiorno/cucina e bagno. In realtà il tavolato divisorio posto tra i locati sopra citati, rappresentato graficamente nella tavola n. 1 della Concessione Edilizia n. 8/1995 con sagoma non rettilinea, è realizzato linearmente. Non è pervenuta al sottoscritto nessuna documentazione di richiesta/rilascio dell'agibilità. Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria e successiva richiesta di agibilità. Spese tecniche indicative Euro 2.500,00 (dalle spese tecniche sono esclusi bolli, diritti ed eventuali sanzioni per omessa o ritardata presentazione della pratica, in quanto determinabili solo al momento della lavorazione della pratica stessa).

6.2. - *Conformità catastale.* non risultano difformità rilevanti.

#### 7 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia, spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (Nulla è sopraggiunto al sottoscritto di quanto sopra e nessuna informazione è pervenuta sulla gestione delle parti comuni).

#### 8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A tutto il **25/07/2016** (data delle ispezioni ipotecarie) i beni oggetto dell'ispezione risultano di proprietà dei suddetti proprietari così come si evince dalla seguente cronistoria:

- Oltre il trentennio e precisamente in data a 22/08/1966 è deceduto il signor Corti Angelo (nato 14/02/1899), certificato di denunciata successione presentata all'Ufficio del Registro di Erba al n. 87 vol. 125, lasciando eredi i figli Corti Ida (nata 14/04/1932), Rosa Maria (nata 05/01/1936), Ippolito (nato 05/01/1938) e Giuseppe (nato 08/04/1944), tra l'altro, delle porzioni di fabbricato in Bosisio Parini a parte dei mappali 464 e 465 del Catasto Terreni.

- Sentenza del Tribunale di Lecco n. 560/69 emessa il 15/01/1970 e trascritta a Lecco il 09/04/1970 ai nn. 2043/1677 mediante la quale:

✓ In primo luogo la signora Corti Maria Rosa ha ceduto la quota di 1/4 ai fratelli Corti Giuseppe, Ippolito ed Ida, tra l'altro, delle porzioni di fabbricato in Bosisio Parini a



Fallimento n. 87/2014  
"Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

parte dei mappali 464 e 465 del Catasto Terreni;

✓ In secondo luogo i signori Corti Giuseppe, Ippolito ed Ida hanno deciso di sciogliere la comunione tra di loro esistente ed hanno assegnato alla signora Corti Ida alcune porzioni del fabbricato in Bosisio Parini a parte dei mappali 464 e 465.

- Oltre il trentennio e precisamente con atto notaio Furio Giazzi di Erba n. 43235/9198 del 4/05/1976, trascritto a Lecco il 20/05/1976 ai nn. 3654/3135, la signora Corti Corinna (nata 08/03/1915) ha venduto alla signora Corti Ida una ulteriore porzione di fabbricato da distaccarsi dai mappali 464 e 465;

- Oltre il ventennio e precisamente con atto notaio Pier Luigi Donegana di Lecco n. 993 del 24/01/1978, trascritto a Lecco il 20/02/1978 ai nn. 1649/1547, sono state effettuate le seguenti compravendite:

✓ In primo luogo i signori Corti Giovanni (nato 14/01/1951) e Corti Ferdinando (nato 06/02/1956) hanno venduto alla signora Corti Ida, tra l'altro, una porzione di fabbricato da distaccarsi dal mappale 465;

✓ In secondo luogo la signora Corti Ida ha venduto a terzi alcune porzioni di fabbricato da distaccarsi dal mappale 465.

- Oltre il ventennio e precisamente con atto notaio Furio Giazzi di Erba n. 56891/11335 del 29/10/1980, trascritto a Lecco il 21/11/1980 ai nn. 10781/7993, i signori Valnegri Liberato (nato 25/06/1927) e Corti Teresa (nata 11/05/1929) hanno venduto alla signora Corti Ida le porzioni di fabbricato in Bosisio Parini censite al Catasto Fabbricati con i mappali 464/2 e 465/5.

- Con frazionamento e fusione n. 21.1 del 13/06/1988 sono stati soppressi i mappali 464 subalterni 1-2-3, 465 subalterni 5-6-11-12-8 e sono stati generati, tra l'altro, i nuovi mappali 464/7 e 465/14 graffati del Catasto Fabbricati foglio 11.

- Con variazione catastale n. 4340.1 del 29/11/2001 per variazione della distribuzione degli

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti  
Curatore Fallimentare: Dott. Fulvio Chiappa  
Perito: Arch. Alessandro Maino  
Pagina - 6 - di 10



Fallimento n. 87/2014  
"Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

spazi interni sono stati soppressi i mappali 464/7 e 465/14 graffiati e sono stati generati i nuovi mappali 464/701 e 465/701 graffiati ed i mappali 464/702 e 465/702 graffiati del Catasto Fabbricati foglio 11.

- Con variazione catastale n. 14655.1 del 02/12/2005 è stata variata la distribuzione degli spazi interni dei mappali 464/701 e 465/701 graffiati del Catasto Fabbricati foglio 11.

- Con costituzione catastale n. 5592.1 del 09/12/2005 è stata generata l'area urbana in Bosisio Parini censita con il mappale 464/708 del Catasto Fabbricati foglio 11.

- Con variazione catastale per divisione n. 14781.1 del 09/12/2005 è stato soppresso il mappale 464/708 del Catasto Fabbricati foglio 11 e sono stati generati, tra l'altro, i nuovi mappali 464/711 e 464/712.

- Con atto notaio Paolo Panzeri di Lecco n. 13309/8847 del 19/02/2008, trascritto a Lecco il 28/02/2008 ai nn. 3527/2166, la signora Corti Ida Luigia ha donato alla signora Andreotti Michela Iolanda la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, tra l'altro, delle porzioni di fabbricato in Bosisio Parini ai mappali 464/701 e 465/701 graffiati ed al mappale 464/711.

- In data 11/2/2013 è deceduta la signora Corti Ida Luigia con conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

- Con variazione catastale per bonifica identificativo n. 6861.1 del 18/02/2016 è stato variato il foglio del mappale 464/701 del Catasto fabbricati, passando da foglio 11 a foglio 5.

- Con variazione catastale per bonifica identificativo n. 6868.1 del 18/02/2016 è stato variato il foglio del mappale 464/711 del Catasto fabbricati, passando da foglio 11 a foglio 5.

- Con variazione catastale per bonifica identificativo n. 6878.1 del 18/02/2016 è stato variato il foglio del mappale 465/701 del Catasto fabbricati, passando da foglio 11 a foglio

Fallimento n. 87/2014  
"Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

5.

**9 – PRATICHE EDILIZIE**

- Concessione Edilizia n. 8/1995. Richiesta da Corti Ida per la formazione di appartamento in fabbricato esistente al Piano Terreno. Concessione edilizia rilasciata in data 17 Marzo 1995.

**- Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico (P.G.T.) del Comune di Bosisio Parini (LC) il fabbricato rientra in:

ART. 5- PRESCRIZIONI E CRITERI SPECIFICI DI INTERVENTO NEI VECCHI NUCLEI e precisamente in A5- Edifici consolidati di valore ambientale.

Si riporta di seguito quanto stralciato dalle NTA del Comune di Bosisio Parini (LC). Si tratta di edifici tradizionali del vecchio nucleo, abitati ed in buono stato di manutenzione. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico, nonché ristrutturazioni che mantengono le caratteristiche dei prospetti. La ristrutturazione, che dovesse riorganizzare le strutture dell'edificio con modifica delle quote degli impalcati, è subordinata allo studio della cortina edilizia in cui l'edificio è situato, per definire un coerente inserimento delle aperture. Sagome e profili degli edifici nonché la linearità delle gronde e la quota dei colmi non saranno modificati. Con gli interventi edilizi dovrà essere esattamente documentata e rilevata la situazione di fatto e gli elementi tipologici caratteristici anche con fotografie panoramiche e di dettaglio. PC01 D Bosisio Regole spec.vecchi nuclei PRc BIS 21 Il progetto di intervento esplicherà modalità e materiali per salvaguardare sia l'aspetto ambientale che i valori architettonici segnalati e/o riscontrabili col rilievo da allegare al progetto. Sui fronti contigui a strade o spazi pubblici è vietata la formazione di nuovi balconi e sporgenze fisse sui prospetti; ciò per non compromettere la linearità delle cortine edilizie lungo le strade del borgo. Si segnalano in questi ambiti per la conservazione e valorizzazione i seguenti elementi:

- via Parini n. 26 109' androne di ingresso a cortile interno.

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti  
Curatore Fallimentare: Dott. Fulvio Chiappa  
Perito: Arch. Alessandro Maino  
Pagina - 8 - di 10



Fallimento n. 87/2014  
"Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

## 1. Destinazioni

Descrizione (mapp. 464/701-465/701)	Sup. lorda cat.	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento	50,00	1,00	50,00
Descrizione (mapp. 464/711)	Sup. lorda cat.	Coefficiente	Valore equivalente
A.1 Posto auto	15,00	1,00	15,00

### Caratteristiche descrittive sommarie:

*Struttura verticale: materiale c.a., e mattoni; Tetto: tipologia: a falde; Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica. Rivestimento bagni e cucina: piastrelle in ceramica; Serramenti: in legno; Pareti interne verticali: intonacate al civile e tinteggiate; Imp. elettrico: tubazioni nascoste, conformità non è pervenuta nessuna documentazione; Imp. Gas: per uso cucina e bagno, non è pervenuta nessuna documentazione; Imp. Termico: caldaia con impianto a termosifoni in ghisa, conformità non è pervenuta nessuna documentazione.*

## 10 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1. - Criterio di stima

Il metodo di stima intrapreso è di tipo sintetico comparativo. Si è proceduto anche all'analisi dei listini di Como e provincia e Banca OMI. Per la superficie commerciale si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed a regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni. Tenendo conto della posizione, della tipologia, delle attuali condizioni di mercato, dell'unità immobiliare e quant'altro utile ai fini della presente relazione è prudenziale porre un valore all'appartamento residenziale di €/mq 650,00. Il posto auto è calcolato a corpo in € 4.000,00. Il valore finale delle unità immobiliari è da intendersi fornito a corpo e non a misura. NB: dalla presente valutazione sono esclusi tutti i beni mobili presenti

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti  
Curatore Fallimentare: Dott. Fulvio Chiappa  
Perito: Arch. Alessandro Maino  
Pagina - 9 - di 10

Fallimento n. 87/2014  
 "Hotel Parini S.a.s. di Galluccio Mauro & C. S.a.s.  
 e dei soci accomandatari Galluccio Mauro e Andreotti Michela Iolanda."

sia all'interno che all'esterno delle unità immobiliari.

**10.2. – Fonti di informazione**

Catasto di Lecco, Ufficio Tecnico del Comune di Bosisio Parini (LC), Agenzie Immobiliari ed Osservatori del Mercato di Lecco e Provincia.

**10.3. – Valutazione corpo**

1 Immobile (mapp. 464/701-465/701)	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Appartamento	50,00	€ 32.500,00	€ 32.500,00
2 Immobile mapp. 464/711)	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A.1. posto auto	15,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
<b>Totale (1+2):</b>		<b>€ 36.500,00</b>	<b>€ 36.500,00</b>

**11 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- Spese Tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:	€ 2.500,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
- Giudizio di comoda divisibilità: l'unità non è comodamente divisibile	

**12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

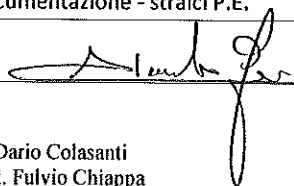
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.000,00
--	-------------

\*\*\*\*\*

<b>Documenti allegati:</b>	- Allegato "A": documentazione Catastale	pag. 11.
	- Allegato "A1" documentazione fotografica	pag. 25.
	- Allegato "A2" documentazione ipotecaria	pag. 29.
	- Allegato "A3" (copia) documentazione - stralci P.E.	pag. 42.

Data: 05/10/2016

Arch. Alessandro Maino



Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti  
 Curatore Fallimentare: Dott. Fulvio Chiappa  
 Perito: Arch. Alessandro Maino  
 Pagina - 10 - di 10

