

ATTI DI PROVENIENZA

Studio Notarile
Dott. Alberto Nesi
Dott. Antonio Gelpi

22100 COMO - Via Volta, 3 - Tel. 279.270

2

Copia Autentica

dell'atto di ASSEMBLEA STRAORDINARIA DI SOCIETA' ED ESECUZIONE

DI AUMENTO DI CAPITALE CON CONFERIMENTO DI AZIENDA

in data 31 DICEMBRE 1980

Repertorio n. 26.061/1.726

fra le parti



Dott. ANTONIO GELFI
COMO

N. 26.061 *Repertorio* N. 1.726 di Raccolta

ASSEMBLEA STRAORDINARIA DI SOCIETA' ED ESECUZIONE
DI AUMENTO DI CAPITALE CON CONFERIMENTO DI AZIENDA

Repubblica Italiana

L'anno 1980 millenovecentottanta ed il giorno 31
trentuno del mese di dicembre, alle ore dieci 10.00.

In Como, nel mio studio in via Volta n.3. -----

Avanti a me dott. Alberto Nessi, notaio in Como, ----

iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Como e
Lecco, senza assistenza di testimoni per espressa e
concorde rinuncia dei comparenti col mio consenso, --

----- sono presenti -----

Reg. to a Como
il 20. 1. 81
N. 322
Atti Pubblici
Esatto L. 25680000
Il Dir.: F. to Selenino

1) Comm. nato a

, ivi domiciliato,

imprenditore, il quale interviene al pre-
sente atto nella sua qualità di Presidente del Consi-
glio di Amministrazione della società :



", con sede in

, capitale £.500.000.000.=, ver-

sato, iscritta al Tribunale di Como al N. egistro

Società. -----

Eseguito @ Como
il 30-1-81
N. 1504/1154
Le trascrizione
con L. 33.000

2) (ag. , nato ad

ivi domiciliato,

professionista, il

quale interviene al presente atto nella sua qualità

di Amministratore Unico della società :



2)

, con sede in _____ capitale
 f. 330.000.000.= (lire trecentotrentamiloni),-----
 versato, iscritta al Tribunale di Como al N. _____ Re-
 gistro Società, al presente atto autorizzato con deli-
 bera della assemblea ordinaria dei soci in data 29
 dicembre 1980 -----, che per estratto da me auten-
 ticato in data odierna al N. 26.060 -----
 di Rep., viene allegata al presente atto sotto la
 lettera -A-. -----
 Componenti della cui identità personale io notaio so-
 no certo, i quali mi richiedono di ricevere il presen-
 te atto, in forza del quale : -----

[Handwritten signature]

----- IN PRIMO LUOGO -----

Il signor (_____) nel-
 la sua precitata qualità, mi dichiara che oggi, in
 questo luogo ed a questa ora, si sono riuniti gli
 azionisti della :

_____, per discutere e deliberare sul seguente:

----- ORDINE DEL GIORNO -----

Proposta di aumento del capitale sociale da f. ----
 500.000.000.= a f.2.500.000.000.=, mediante emissione
 di n.20.000.= azioni da nominali f.100.000.= ciascuna,
 a pagamento, al prezzo di f.127.500. = ciascuna, da
 liberare mediante conferimento di azienda ex legge
 904/1977, con rinunzia al diritto di opzione ; -----





STUDIO NOTARILE
Dott. ALBERTO NESSI
Dott. ANTONIO GELPI
COMO

3)

2) conseguente modifica statutaria. -----

Ed invita me notaio a fungere da segretario per la
redazione del presente verbale. Al che aderendo, io
notaio dò atto di quanto segue : -----

assume la presidenza, a norma di statuto e per desi-
gnazione unanime degli intervenuti, il signor

, il quale constata :

- che sono presenti tutti i soci portatori delle numero
cinquemila azioni costituenti l'intero capitale socia-
le ; -----

- che oltre ad esso Presidente del Consiglio di Ammini-
strazione, sono altresì presenti gli altri Consiglieri

e

;

- che sono presenti i sindaci effettivi

Rag.

, Presidente,

Rag.

e

Avv.

- che pertanto la presente assemblea è validamente co-
stituita in forma totalitaria e può deliberare sugli
argomenti all'ordine del giorno. -----

Aprire quindi la discussione informando la assemblea

che il Consiglio di Amministrazione ha allacciato

trattative con lo Amministratore Unico della società

, con sede in

per il conferi-

mento dei beni aziendali della predetta società nella

". Fa rilevare che da detta



4)

operazione deriverebbero dei vantaggi reciproci, essendo la _____ un'azienda che opera nel campo delle costruzioni edilizie, mentre la _____ è ben introdotta sul mercato nel settore delle compravendite immobiliari. Ne nascerebbe quindi una finalità di razionalizzazione della produzione senza che ciò pregiudichi i livelli occupazionali. -----

Comunica che la società _____ si è dichiarata disposta a conferire la propria azienda, con effetto dal 31 dicembre 1980, in sede di congruo aumento di capitale della società conferitaria. -----

Dichiara che il valore attribuito alla azienda dalla _____ (fatta esclusione delle seguenti poste che non verrebbero conferite : deposito cauzionale per l'utenza _____ relativa ai locali dove trovasi la sede della società ; credito verso l'ERario per IVA ; credito verso l'erario per IRPEG e ILOR) è di £.2.550.892.232.=, corrispondente a quello risultante dalla relazione di stima perita dal Dott. _____

_____ di Como, esperto designato, ai sensi dell'art.2343 C.C., dal Presidente del Tribunale di Como con provvedimento in data 29.X.1980, che in copia autentica viene allegato al presente atto sotto la lettera -B-. Precisa che il "sovrapprezzo azioni della _____"

_____ deve ritenersi equo in base

alla e
Invita
tale d
20.000
rinunz
zo di
mediar
Il Pre
favor
esegu
capit
L'ass
atto
dopo
di a
(lir
duem
N.20
(lir
£.12
scun
di r
rinu



STUDIO NOTARILE
Dott. ALBERTO NESSI
Dot. ANTONIO GELPI
COMO

5)

alla effettiva consistenza patrimoniale della società.

Invita la assemblea a deliberare un aumento di capitale di f.2.000.000.000.=, mediante emissione di n.

20.000.= azioni da nominali f.100.000.= ciascuna, con rinunzia al diritto di opzione, da collocarsi al prezzo di f.127.500.= ciascuna e da liberarsi totalmente mediante il conferimento di azienda sopra indicato.

Il Presidente del Collegio Sindacale, Rag. l'

, a nome dell'intero Collegio, esprime parere favorevole alle proposte fatte ed assicura la legale eseguibilità del proposto aumento, attestando che il capitale attuale è interamente versato ed esistente.

L'assemblea, udito l'esposto del Presidente, preso atto del parere favorevole del Collegio Sindacale, dopo breve discussione ed a voti unanimi : -----

----- DELIBERA -----

di aumentare il capitale sociale da f.500.000.000.= (lire cinquecentomilioni) a f.2.500.000.000.= (lire duemiliardicinquecentomilioni), mediante emissione di N.20.000.= (ventimila) azioni da nominali f.100.000.= (lire centomila) ciascuna, a pagamento al prezzo di f.127.500.= (lire centoventisettemilacinquecento) ciascuna ; -----

di riservare le emittende azioni, con la conseguente rinunzia al diritto di opzione dei soci, alla società



dare esecuzione alla deliberazione di cui al punto
2°, ivi compresa quella di perfezionare l'atto di
conferimento, convenendo le clausole e le condizioni
che saranno ritenute opportune ; -----

5° di autorizzare lo stesso signor ad apportare
al presente atto ed allegato statuto le eventuali mo-
difiche richieste dalla competente Autorità Giudizia-
ria in sede di omologazione, con facoltà di interporre,
occorrendo, gli opportuni gravami. -----

Il Presidente mi consegna il nuovo testo di statuto
sociale, quale viene ad essere a seguito della deli-
berata modifica ; detto nuovo testo di statuto viene
allegato al presente atto sotto la lettera -D-. ----

Le spese del presente atto, annesse e dipendenti, so-
no a carico della società, la quale chiede la appli-
cazione delle agevolazioni fiscali di cui alla legge
16.12.1977 n.904. -----

Null'altro essendovi a deliberare e nessuno avendo
chiesto la parola, la assemblea viene sciolta alle
ore 11.00 undici.-----

----- IN SECONDO LUOGO -----

Premesso che si vuole dare esecuzione, condiziona-
mente alla prescritta omologazione, allo aumento di
capitale deliberato in primo luogo del presente atto
con il conferimento di azienda, si conviene e stipula:



8)

1° la società _____, a mezzo del suo qui

intervenuto legale rappresentante, dichiara di conferire, come conferisce con effetto da oggi 31 dicembre 1980, nella società :

_____ , per la quale accetta e riceve il signor _____, in forza

della delega ricevuta in primo luogo, la azienda

di proprietà di essa conferente ed esercitata in _____, per la cui descrizione e consistenza si fa riferimento

alla relazione di stima del Dott. _____ allegata al presente atto sotto la lettera -C-, fatta peraltro

avvertenza che dal conferimento devono intendersi escluse le poste deposito cauzionale e credito

IVA e credito IRPEG e ILOR per un importo complessivo di £.65.107.768.= (lire sessantacinquemilioneicento-

settemilasettecentosessantotto), come indicato nella delibera assunta dalla società conferitaria. -----

2° In corrispettivo di tale apporto verranno consegnate alla società conferente n.20.000.= (ventimila) azioni da nominali £.100.000.= (centomila) ciascuna, con godimento 1° gennaio 1981. -----

Il prezzo complessivo delle emittende azioni è di £. 2.550.000.000.= (lire duemiliardi-cinquecentocinquantomilioni) ed il valore della azienda conferita (dedotte le sopraindicate poste) è di £.2.550.892.232.=





(lire duemiliardicinquecentocinquantamilioniottocen-
tonovantaduemiladuecentotrentadue); per cui le sud-
dette azioni si intendono completamente liberate sen-
za altro obbligo della società conferente verso la
società conferitaria, nè di questa verso quella, ab-
bandonandosi il maggior valore a favore della società
conferitaria medesima. -----

A' sensi dell'art.2343 C.C. le azioni corrispondenti
al conferimento come sopra effettuato, rimarranno
inalienabili e dovranno restare depositate presso la
società sino a quando gli amministratori ed i sindaci
non avranno, nel termine previsto dal citato art.2343
C.C., controllata la valutazione della relazione pe-
ritale qui allegata sotto -C-. -----

Garantisce la società conferente la proprietà e piena
disponibilità della azienda conferita, dichiarandola
libera da pesi ed oneri pregiudizievoli, ad eccezione
delle ipoteche risultanti dalla perizia allegata. ---

Agli effetti della voltura e trascrizione del presen-
te atto, si dichiara che di compendio della azienda
conferita esistono gli immobili dettagliatamente de-
scritti nella perizia del p.i.e. o al-

legata alla perizia del dott. ad unitamente
a questa allegata al presente atto sotto la lettera

-C-. I componenti dichiarano di fare pieno ed integra-



10)

le riferimento a detti documenti e la Società conferente autorizza la trascrizione a favore della Società conferitaria, con rinunzia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e pieno esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità in merito. -----

3° Il presente conferimento è sottoposto alla condizione sospensiva della omologazione da parte del Tribunale di Como della delibera assunta dalla

nel primo luogo del presente atto ; al verificarsi di detta condizione sospensiva, il conferimento sarà efficace di pieno diritto, producendo i suoi effetti da oggi 31 dicembre 1980. -----

Viene riconfermato che il presente atto gode delle agevolazioni fiscali di cui alla legge 16 dicembre 1977 n.904. -----

Questo atto, steso integralmente a mia cura, scritto per intero da persona di mia fiducia a macchina, io notaio, ho pubblicato mediante lettura datane, in uno con gli allegati, ai componenti i quali dichiarano di approvarlo. Occupa tre fogli per nove intere facciate e la decima sin qui. -----



RELAZIONE GIURATA di STIMA ex. art. 2343 Cod. Civ.

Il sottoscritto dr.

nato a

- dotto

re commercialista - iscritto all'ordine di Como, con

studio in

preme s s o

- che la con sede in

2 legalmente rappresentata dal proprio ammini

stratore Unico, Rag. ha inoltrato allo

illustrissimo. Signor Presidente del Tribunale di

Como ricorso per la designazione dell'esperto per

la stima, con relazione giurata, della propria azien

da da conferire in altra società ai sensi dell'art.

34 della legge 2.12.1975 n° 576;

- che con provvedimento in data 29.10.1980 n° 1163/80

V.G. l'Ill.mo Signor Presidente del Tribunale di Co-

mo ha designato il sottoscritto quale esperto per la

stima dell'azienda da conferire.

In adempimento dell'incarico conferitogli, previo at

tento esame di tutta la documentazione di carattere

contabile - amministrativo messaggi a disposizione

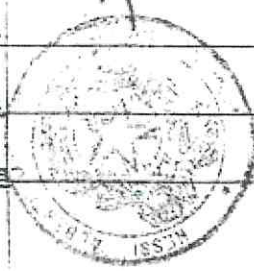
dalla società stessa, avuto riguardo a particolari e

lementi di giudizio e di stima ed esperite le oppor-

tune verifiche, rassegna la presente relazione giura

ta di stima dell'azienda, oggetto di conferimento, os

ALLEGATO -C- all'atto n. 26.051/1.726 di Rep. NOTAIO NESSI DI COMO



servando, preliminarmente, che la stima viene riferita al 30 novembre 1980, data della situazione patrimoniale aziendale presentata al perito dalla

BREVI CENNI sulla

La _____ con sede in _____

12 è sorta originariamente come società di persone sotto la ragione sociale _____

_____ con sede in _____

costituita con atto in data 17.6.1969 n° 3169/11711

di repertorio a rogito Notaio Giampiero Rossi di Erba registrato ivi l'1.10.1969 al n° 913 vol. 87 mod.

1° depositato nella Cancelleria del Tribunale di Como il 4.10.1969 e trascritto al n° 3761 d'ordine e

n° 7111 società. Si è successivamente trasformata in

S.P.A. con atto in data 6.11.1975 repertorio 17172/

3891 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù, registrato

ivi l'11.11.1975 al n° 1397 vol. 65 omologato dal Tri-

bunale di Como in data 20.12.1975 depositato nella

Cancelleria il 31.12.1975 e trascritto al n° 5571

d'ordine e n° 7111 società. Il capitale sociale di o-

riginarie lire 30.000.000, è stato aumentato a lire

330.000.000 con atto in data 18.5.1976 rep. P8400/

4132 a rogito Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù, re-

gistrato ivi l'1.6.1976 al n° 830 vol. 66 depositato

nella Cancelleria del Tribunale di Como il 18.6.1975
 e trascritto al n° 3398 d'ordine e n° 7111 società;
 il capitale sociale attuale, di lire 330.000.000, in-
 teramente versato, è ripartito in 330.000 azioni da
 lire 1.000 cadauna. La società, iscritta alla CCIA di
 Como al n° _____ codice fiscale / partita I.V.A. _____
 n° _____ ha per oggetto l'acquisto, la vendi-
 ta, la permuta e la conduzione di immobili, la costru-
 zione di fabbricati su aree sociali ed è duratura fi-
 no al 31.12.2010, salvo proroga. E' amministrata da un
 Amministratore Unico nella persona del Rag. _____

nato a _____ il _____ ivi residente _____

in _____ nominato per il triennio 1978-1979 _____

e 1980 dall'assemblea ordinaria dei soci tenutasi il _____

27.4.1978. Il Collegio Sindacale è composto: _____

Membri effettivi: _____

1) Rag. _____ nato a _____ e _____

domiciliato in _____

2) Dott. _____ nato a _____

e ivi domiciliato in _____

3) _____ nata a _____ e ivi do _____

miciliata in _____

Membri supplenti: _____

1) Rag. _____ nato a _____ e _____



domiciliato in:

2)

nata a

e ivi domiciliata in

Da dichiarazione resa dallo stesso Amministratore U-

nico risulta che la sede legale ed amministrativa del

la società è costituita da un locale, detenuto in af-

fitto per il canone annuo di lire 150.000, di proprie-

tà dei Signori.

ove sono conservati i documenti, le scritture contabi-

li ed i libri sociali e che la società stessa non ha

personale dipendente.

SCRITTURE CONTABILI

Le scritture contabili aziendali sono costituite da:

LIBRO GIORNALE, tenuto manualmente, costituito da un

unico registro portante le seguenti vidimazioni:

vidimazione iniziale: in data 31.12.1973 rep. 184 Pre-

tura di Erba

vidimazioni annuali:

21.12.1974 rep. 312 Pretura di Erba

17.12.1975 rep. 5572 Notaio Rossi di Erba

12.11.1976 rep. 6046 Notaio Rossi di Erba

03.11.1977 rep. 6664 Notaio Rossi di Erba

31.10.1978 rep. 7433 Notaio Rossi di Erba

31.10.1979 rep. 8108 Notaio Rossi di Erba

29.10.1980 rep. 56873 Notaio Giazzi di Erba

dot.
COMMERCIALISTA



SCHEDE di MASTRO

LIBRO INVENTARI: vidimazione iniziale in data 31.12.

1973 prot. n° 183 Pretura di Erba

vidimazioni annuali:

14.05.1975 rep. 5254 Notaio Rossi di Erba

13.09.1976 rep. 5927 Notaio Rossi di Erba

28.06.1977 rep. 6432 Notaio Rossi di Erba

08.06.1978 rep. 131 Pretura di Erba

23.07.1979 rep. 324 Pretura di Erba

18.06.1980 rep. 8475 Notaio Rossi di Erba

REGISTRO ACQUISTI IVA: vidimato inizialmente dall'Uf-

ficio del Registro di Erba il 15.1.1973

REGISTRO VENDITE IVA: vidimato inizialmente dall'Uf-

ficio del Registro di Erba il 15.1.1973

REGISTRO BENI AMMORTIZZABILI : vidimato inizialmente

dall'Ufficio del Registro di Erba il 27.8.1974

LIBRI SOCIALI:

LIBRO SOCI: vidimazione iniziale in data 7.11.1975

rep. 17195 Notaio G. Manfredi di Cantù

vidimazioni annuali:

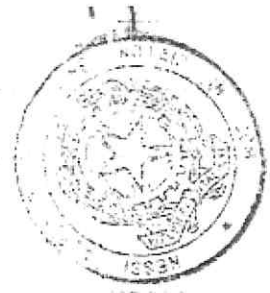
12.11.1976 rep. 6047 Notaio Rossi di Erba

03.11.1977 rep. 6666 Notaio Rossi di Erba

31.10.1978 rep. 7432 Notaio Rossi di Erba

31.10.1979 rep. 8107 Notaio Rossi di Erba

29.10.1980 rep. 56872 Notaio Giazzi di Erba



LIBRO VERBALI ASSEMBLEE: vidimazione iniziale in data 7.11.1975 rep. 17196 Notaio G. Manfredi di Cantù

vidimazioni annuali:

12.11.1976 rep. 6048 Notaio Rossi di Erba

03.11.1977 rep. 6665 Notaio Rossi di Erba

31.10.1978 rep. 7431 Notaio Rossi di Erba

31.10.1979 rep. 8106 Notaio Rossi di Erba

29.10.1980 rep. 56870 Notaio Giazzi di Erba

LIBRO VERBALI SINDACI: vidimazione iniziale in data

7.11.1975 rep. 17197 Notaio G. Manfredi di Cantù

vidimazioni annuali:

30.11.1976 rep. 6057 Notaio Rossi di Erba

30.11.1977 rep. 6667 Notaio Rossi di Erba

31.10.1978 rep. 7430 Notaio Rossi di Erba

31.10.1979 rep. 8105 Notaio Rossi di Erba

29.10.1980 rep. 56871 Notaio Giazzi di Erba

SITUAZIONE PATRIMONIALE CONTABILE

La _____, su richiesta, ha prodotto la situazione patrimoniale contabile al 30.11.1980 della quale, è stata riscontrata la rispondenza alle risultanze della contabilità aziendale _____

ATTIVITA'

1) Cassa	L.	245.908.=
2) Banche	L.	302.481.141.=
3) Spese di Costituzione	L.	891.822.=

4) Depositi e cauzioni	L.	855.000.=
5) Credito I.V.A.	L.	58.017.768.=
6) Credito verso Erario	L.	6.985.000.=
7) Clienti	L.	12.540.000.=
8) Crediti presunti verso Banche	L.	37.200.000.=
9) Rimanenze:		
Via Tre Ponti	L.	398.677.352
Villa Vaccari	L.	81.470.066
Via Volta	L.	1.250.120.908
P.zza Matteotti	L.	343.442.905
		<u>2.073.711.231.=</u>
	L.	2.492.927.870.=
10) Amministratori c.to cauzione	L.	200.000.=
Totale	L.	<u>2.493.127.870.=</u>
PASSIVITA'		=====
11) Mutui garantiti da ipoteca	L.	1.001.181.678.=
12) Clienti c/anticipi	L.	295.025.107.=
13) Fornitori	L.	682.800.000.=
14) Debiti vari	L.	32.841.000.=
15) Ratei passivi	L.	66.350.000.=
Totale passività	L.	<u>2.078.197.785.=</u>
Capitale netto		
16) Capitale		
sociale	L.	330.000.000
17) F.do ri-		
serva leg.	L.	3.270.698



dua del costo capitalizzato per spese di costituzione di originarie lire 4.459.110 ammortizzate, con metodo diretto, per una quota annua costante di lire 891.822 imputata agli esercizi 1976/1979. Tale posta, evidentemente, sarà depennata in sede estimativa tenuto conto che non costituendo un'attività aziendale, non può trovare iscrizione nell'ambito della situazione patrimoniale di conferimento.

4. DEPOSITI e CAUZIONI: la posta in riferimento è formata dai sottoindicati depositi costituiti in numerario presso:

per utenza L. 105.000

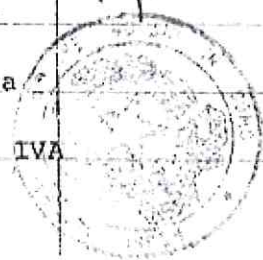
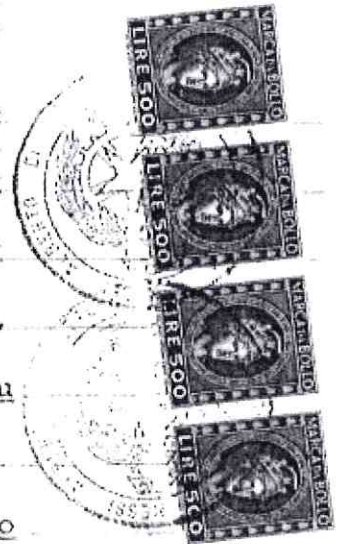
per spese subfrazionamento

mutuo fabbricato P.zza Matteotti L. 750.000

complessivamente L. 855.000

Al riguardo è opportuno osservare che il deposito presso l. costituisce un vero e proprio deposito cauzionale, mentre quello presso il identifica piuttosto un anticipo in conto spese future. Tuttavia considerato l'importo esiguo il perito ritiene di recepire la classificazione operata dalla società.

5. CREDITO IVA: la posta in riferimento identifica l'importo nominale del Credito verso l'Erario per IVA



formato come segue:

IVA a credito nella dich. ne 1979	L.	6.089.127
IVA su fatture di acquisto 1980	L.	55.328.641
	L.	61.417.768
IVA su fatture di vendita 1980	L.	3.400.000
saldo contabile	L.	58.017.768

Tale saldo corrisponde all'importo emergente dalla liquidazione al 30.11.1980 riportata sul registro IVA fatture emesse.

6. CREDITO verso ERARIO: la posta in riferimento identifica l'importo nominale del credito verso l'Erario per IRPEG e ILOR risultanti a credito della società in sede di dichiarazione annuale dei redditi, e precisamente:

Esercizio	IRPEG	ILOR	Totale
1976	75.000	=	75.000
1977	1.465.000	=	1.465.000
1978	3.550.000	1.446.000	4.996.000
1979	301.000	148.000	449.000
	5.391.000	1.594.000	6.985.000

7. CLIENTI: la posta in riferimento identifica l'importo nominale del credito verso clienti per fatture emesse non pagate in tutto o in parte.

8. CREDITI PRESUNTI VERSO BANCHE: la posta in riferimento è costituita dagli interessi attivi verso banche.

che computati, in via presuntiva, nella misura del 12%, al netto della ritenuta d'acconto del 20%, sulle giacenze medie bancarie dall'1.1.80 al 30.11.1980, analiticamente:

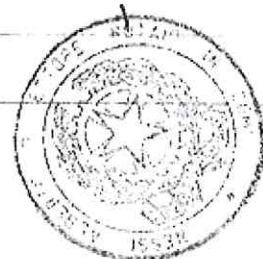
Istituto bancario	giacenza media	rateo interessi
	5.500.000	600.000
	28.600.000	3.100.000
	330.000.000	33.500.000
complessivamente		37.200.000

Trattasi di posta di natura stimata determinata con prudenzialità della quale si condivide la quantificazione operata dalla società.

9. RIMANENZE: la posta in riferimento è formata dai fabbricati invenduti alla data del 30.11.1980 e valutati, quelli costruiti, al costo di costruzione aumentato della quota proporzionale degli interessi passivi e delle spese relative al mutuo ipotecario contratto con il _____ iscritto nel _____ passivo, quelli acquistati, al loro prezzo di acquisto. La documentazione sottoposta al perito dalla società evidenzia al riguardo le seguenti risultanze analitiche:

a) Edificio in Erba via Volta (costruito dalla

Rimanenze al 1.1.1980 L. 538.541.405



Costi sostenuti dal

1.1. al 30.11.80:

prestazioni forniture

opera c.to acquisti L. 590.000.000

Spese assicurative L. 650.000

Interessi e spese

Mutuo L. 66.987.585 L. 657.637.585

Bonifico interessi

passivi Mutuo (de-

curtazione) - L. 1.578.082

Rateo interessi

pass. mutuo

1.7. - 30.11.80 L. 55.520.000

Rimanenze al 30.11.1980 L. 1.250.120.908

b) Edificio in Erba P.zza Matteotti (costruito dalla

Rimanenze al 1.1.80 L. 402.981.856

Costi sostenuti dal

1.1. al 30.11.1980:

Interessi e spese mu-

tuo L. 16.444.607

Spese subfrazionamen-

to Mutuo L. 750.000 L. 17.194.607

Rateo interessi pass.

Mutuo 1.7. - 30.11.80 L. 10.080.000

COMMERCIALISTA



	L.	430.256.463
Costo del venduto dal		
1.1.1980 al 30.11.1980	L.	86.813.558
Rimanenze al 30.11.1980	L.	343.442.905

c) Edificio in Erba via Tre Ponti (costruito dalla

Rimanenze al 1.1.80	L.	113.188.112
---------------------	----	-------------

Costi sostenuti dal

1.1. al 30.11.1980:

x allacc. acqua L. 2.390.350

Prestaz. fornit. o-

pera c/acquisti L. 250.000.000

Accesso via Comana L. 257.890

Oneri urbanizzazione L. 32.841.000	L.	285.489.240
------------------------------------	----	-------------

Rimanenze al 30.11.1980	L.	398.677.352
-------------------------	----	-------------

d) Villa Vaccari (acquistata dalla

Rimanenze al 30.11.1980

(corrispondente alla ri-

manenza al 1.1.1980 in

quanto, nessun costo, di

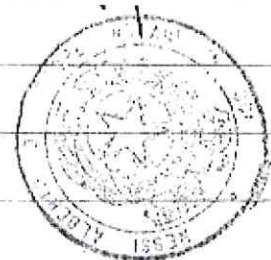
rettamente imputabile, è

stato sostenuto)	L.	81.470.066
------------------	----	------------

Riepilogo:

Edificio lettera a)	L.	1.250.120.908
---------------------	----	---------------

Edificio lettera b)	L.	343.442.905
---------------------	----	-------------



Edificio lettera c)	L. 398.677.352
Edificio lettera d)	L. 81.470.066
Complessivamente	L. 2.073.711.231

VALUTAZIONE DELLE RIMANENZE

E' appena il caso di puntualizzare subito che tale valutazione mentre potrebbe apparire corretta in sede di formazione del normale bilancio di esercizio, non può trovare attuazione nell'ambito della presente indagine valutativa intesa alla determinazione del netto di conferimento. In questa sede, infatti, il parametro estimativo di tali beni non può identificarsi che con il loro "valore corrente" o "valore di scambio", desunto dal mercato, in rapporto, tra l'altro, alla localizzazione, consistenza quali-quantitativa e destinazione d'uso dei medesimi. Peraltro, considerata la natura specificamente immobiliare di una siffatta indagine estimativa e la sua complessità, lo scrivente si è avvalso della consulenza tecnica di un tecnico, particolarmente esperto del settore, quale è il p.i.e. professionista con cui perizia studio in tecnica asseverata costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione alla quale viene allegata sotto la lettera A).

RISULTANZE della PERIZIA TECNICA

Nella perizia tecnica articolata e complessa,

sa, i beni vengono classificati in quattro gruppi:

1° GRUPPO

COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN ERBA (CO) PIAZZA MATTEOTTI, ANGOLO VIA PLINIO (CIVICO N° 27)

Il titolo di acquisto, i dati afferenti la pratica e

dilizia, la situazione censuaria catastale attuale,

la descrizione sommaria delle caratteristiche tecni-

che e costruttive, l'identificazione, la descrizione

della consistenza e valutazione delle singole unità

immobiliari esistenti in questo complesso ed ancora

di proprietà della in quanto rimaste

invendute alla data del 22 c.m., sono riportati det-

tagliatamente da pagina 2 a pagina 14 compresa che

si danno per qui integralmente trascritte.

Valutazione L. 713.650.000.

Al riguardo deve però osservarsi che le unità immo-

biliari di cui alle schede catastali ricevuta n° 385/

17, ricevuta n° 385/7 e ricevuta n° 385/6, valutate

nella perizia a lire 113.750.000, lire

5.600.000 e lire 5.600.000 sono state fatturate, per

vendite pattuite in gennaio/febbraio dell'anno 1979,

rispettivamente lire 44.000.000 (fatt. n° 5/80 del

25.9.1980), lire 3.000.000 (fatt. n° 4/80 del 25.9.

1980) e lire 3.000.000 (fatt. n° 7 del 26.9.1980).



Tale circostanza emerge dalla contabilità aziendale per quanto attiene la fatturazione e dalla puntualizzazione contenuta nella lettera inviata allo scrivente dalla _____ in data 20 c.m. per quanto attiene la pattuizione di vendita. Pertanto, lo scrivente ritiene di dover rettificare il valore emergente dalla perizia _____ mediante decurtazione dello importo differenziale computato tra il valore peritale delle predette unità immobiliari e l'ammontare delle rispettive fatture.



Analiticamente:

U.I.	valore peritale	prezzo fatturato	differenza
385/17	113.750.000	44.000.000	69.750.000
385/7	5.600.000	3.000.000	2.600.000
385/6	5.600.000	3.000.000	2.600.000
	124.950.000	50.000.000	74.950.000

Valutazione

Valore perizia	L. 713.650.000
decurtazione	L. 74.950.000
Valore attribuito	L. 638.700.000
	=====

2° GRUPPO

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ERBA (CO) VIA VOLTA, 27

DENOMINATO AI "CEDRI"

Il titolo di acquisto, i dati riguardanti la demolizione dei fabbricati ivi esistenti e la pratica edili

C. S. COMMERCIALISTA

zia p

tuazione censuaria

catas

ommaria delle carat

teristiche tecniche e costruttive, l'identificazione,

la descrizione della consistenza e la valutazione del

le singole unità immobiliari esistenti in questo com

plesso immobiliare, ancora di proprietà della

in quanto rimaste invendute alla data del 22

c.m., sono riportati dettagliatamente nell'elaborato

da pagina 15 a pagina 25 comprese che si

danno per qui integralmente trascritte

Valutazione L. 3.265.000.000

Al riguardo deve si però osservare che alcune unità im

mobiliari sono state promesse in vendita a terzi me-

diate la stipulazione di preliminari di vendita de-

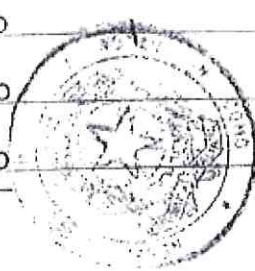
bitamente registrati presso l'Ufficio del Registro di

Erba i cui estremi saranno indicati in dettaglio sot

to la posta passiva "clienti c.to anticipi" contrad-

distinta con il n° 12)

unità imm.ri	valore	prezzo	differenza
21+22+39+12	130.750.000	51.000.000	79.750.000
47+18	36.900.000	17.000.000	19.900.000
33+34+11	82.000.000	40.000.000	42.000.000
8+9+10+11+22+23	135.875.000	70.000.000	65.875.000
21	39.375.000	23.000.000	16.375.000
30+48+19	85.500.000	45.000.000	40.500.000



Totali 510.400.000 246.000.000 264.400.000

Pertanto lo scrivente ritiene che il valore emergente dalla perizia debba essere rettificato come segue:

Valore perizia L. 3.265.000.000

differenza su prezzo vendita

delle u.i. dianzi indicate L. 264.400.000

Valore attribuito

L. 3.000.600.000

3° GRUPPO

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ERBA (CO) VIA TRE PONTI
COMPOSTO DA CAPANNONE CON AREA NUDA ANNESSA

Il titolo di acquisto, i dati riguardanti la demolizione, l'identificazione censuaria catastale, i dati riguardanti la pratica amministrativa per la nuova costruzione, la descrizione sommaria della località e delle caratteristiche tecniche e costruttive, il suo stadio di parziale compimento ed il relativo giudizio di stima sono riportati dettagliatamente nello elaborato da pagina 27 a pagina 33 comprese che si danno per qui integralmente trascritte.

Al complesso immobiliare in riferimento il perito attribuisce il valore di lire 442.580.000 corrispondente a quello determinato dal p.i.e. mediante procedimento di stima, analitico e motivato che lo scrivente dichiara di fare proprio.

4° GRUPPO

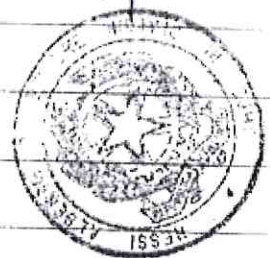
COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA VACCARI" CON PARCO ANNESSO SITO IN ERBA LOCALITA' CASSINA MARIAGA. Il titolo di acquisto, la situazione urbanica vigente, la descrizione della località, della consistenza immobiliare e dello stato di conservazione ed il relativo giudizio di stima sono riportati dettagliatamente nell'elaborato da pagina 35 a pagina 49 comprese in parte che si danno per qui integralmente trascritte.

Al complesso immobiliare in riferimento il perito attribuisce il valore di lire 194.352.500 corrispondente a quello determinato dal p.i.e. mediante procedimento di stima, analitico e motivato, che lo scrivente dichiara di fare proprio.

Riepilogo:

1° Gruppo	L. 638.700.000
2° Gruppo	L. 3.000.600.000
3° Gruppo	L. 442.580.000
4° Gruppo	L. 194.352.500
Complessivamente	L. 4.276.232.500

10. TITOLI e CAUZIONE: sono costituiti da 200 azioni della società di nominali L. 1.000 cadauna, per complessive lire 200.000 e rappresentate dal certificato azionario n° 17 depositato dall'Amministratore U-



nico a garanzia della carica ricoperta in ottemperanza al disposto di cui all'art. 2387 del Codice Civile. Tale posta si contrappone alla correlativa posta "Amministratori e loro c.to cauzione", di pari importo, iscritta nel passivo; tali poste che più propriamente costituiscono dei conti d'ordine esulano dal patrimonio sociale e, come tali, sono estranei alla presente indagine estimativa.

ANALISI DELLE SINGOLE POSTE ISCRITTE NEL PASSIVO

11. MUTUI. La società ha rassegnato al perito sottoscritto la posizione relativa ai due mutui riferiti al rispettivo fabbricato, evidenziando, tra l'altro, gli estremi contrattuali, le singole erogazioni, i frazionamenti intervenuti tanto nel mutuo che nella correlativa ipoteca, come da dettaglio che segue:

1) Edificio in Erba P.zza Matteotti:

Con contratto condizionato Notaio Rossi in data 16.9.1976 n. 5933/2143 rep. registrato a Erba il 23.9.1976 n. 699 vol. 3 atti pubblici il

- accordata un mutuo di L. 500.000.000 i-

scrivendo ipoteca di L. 1.000.000.000 con nota n.

10734/789 in data 25.9.1976. Con atto di consegna e

quietanza Notaio Rossi in data 30.6.1977 n. 6456/2274

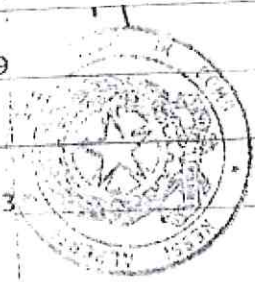
rep. registrato a Erba il 7.7.1977 al n. 653 vol. 5



trascritto a Como il 18.8.1977 al n. 9746/1299 per la
 riduzione di somma; al n. 9747/1300 per lo svincolo
 dei beni; al n. 9748/1301 per il frazionamento, l'im-
 porto del contratto condizionato di L. 500.000.000.=
 veniva ridotto a L. 371.700.000, somma che la
 incassava e la relativa ipoteca veniva iscritta per
 L. 966.420.000.=



	IPOTECA	CAPITALE
30.06.77 Erogazione orig.	966.420.000	371.700.000
14.12.77 Accollo		
n. 11	35.100.000	13.500.000
14.12.77 Accollo		
n. 8+25	51.851.000	19.943.000
14.12.77 Accollo I		
n. 12	26.000.000	10.000.000
14.12.77 Accollo		
n. 6+14,15	53.274.000	20.490.000
16.12.77 Accollo		
n. 14+9	51.987.000	19.995.000
21.12.77 Accollo		
l. 3	59.800.000	23.000.000
31.12.77 Quota capitale		
1 ^a rata	==	1.113.049
19.01.78 Accollo		
n. 9	39.000.000	14.936.943



31.01.78 Accollo	n.		
10 - 11 - 13		49.374.000	18.910.170
02.07.78 Quota capitale 2°			
rata		==	1.044.622
31.12.78 Quota capitale 3°			
rata		==	1.124.797
09.07.79 Quota capitale 4°			
rata		==	1.211.124
31.12.79 Quota capitale 5°			
rata		==	1.304.078
18.01.80 Accollo			
n. 4 + 4		31.187.000	11.701.089
08.07.80 Quota capitale 6°			
rata		==	1.331.181
20.10.80 Accollo			
n. 7 - 22 - 23		49.246.000	18.361.649
20.10.80 Accollo			
n. 34		4.462.000	1.663.512
20.10.80 Accollo			
n. 2/p		51.997.000	19.387.288
20.10.80 Accollo			
n. 36-37-38-			
39-40-41-42-43		40.305.000	15.027.842
Saldo contabile al 30.11.'80		422.837.000	157.654.656
L'importo dell'ipoteca e il capitale residuo sono co-			

si costituiti: _____

	IPOTECA		M. U. T. U. O.	
		originario	residuo	
u.i. 5 + 28	51.311.000	19.735.000	19.131.366	
u.i. 15 + 12	65.023.000	25.009.000	24.244.048	
u.i. 1	52.000.000	20.000.000	19.388.258	
u.i. 17	20.800.000	8.000.000	7.755.310	
u.i. 18	62.400.000	24.000.000	23.265.910	
u.i. 13	3.770.000	1.450.000	1.405.645	
u.i. 24	3.767.000	1.449.000	1.404.685	
u.i. 27	3.780.000	1.453.000	1.408.549	
u.i. 2/a	133.253.000	51.251.000	49.683.382	
u.i. 29	4.449.000	1.711.000	1.658.666	
u.i. 30	4.451.000	1.712.000	1.659.635	
u.i. 31	4.454.000	1.713.000	1.660.604	
u.i. 32	4.456.000	1.714.000	1.661.573	
u.i. 33	4.459.000	1.715.000	1.662.543	
u.i. 35	4.464.000	1.717.000	1.664.482	
Totale	422.837.000	162.629.000	157.654.656	

2) Edificio in Erba via Volta: _____

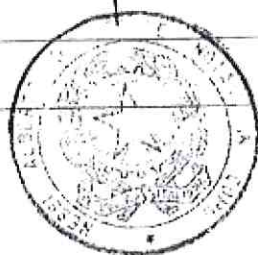
Con contratto condizionato Notaio Rossi in data 16.

9.1976 n. 5934/2144 rep. registrato a Erba il 23.9.

1976 al n. 700 vol. 3 atti pubblici, trascritto a Co

mo il 25.9.1976 al n. 10735/790, il

- accordava un Mutuo di lire



1.000.000.000. Con atto di consegna e quietanza Notaio Rossi in data 25.10.1977 n. 6655/2334 registrato a Erbs il 4.11.1977 al n. 1027 vol. 5 trascritto a Como il 1.12.1977 al n. 13183/1675, veniva erogato un primo acconto di L. 275.000.000 senza procedere al frazionamento. Con atto di consegna e quietanza Notaio Alberto Nessi in data 27.12.1979 n. 20296/1162 trascritto a Como il 18.3.1980 al n. 4252/374 veniva erogato un secondo acconto di L. 600.000.000 senza procedere al frazionamento. Al momento la

A. ha inoltrato richiesta di riduzione del mutuo a lire 980.000.000 e la relativa proposta di frazionamento ed erogazione del saldo di L. 105.000.000.

25.10.77 prima erogazione L. 275.000.000

20.12.77 accollo mutuo L. 5.000.000

31.12.77 accollo mutuo

L. 9.000.000

31.12.77 quota capitale 1^a rata L. 1.097.192

02.07.78 quota capitale 2^a rata L. 1.181.401

31.12.78 quota capitale 3^a rata L. 1.272.074

17.05.79 accollo mutuo

L. 7.299.330

09.07.79 quota capitale 4^a rata L. 1.330.870

27.12.79 seconda erogazione L. 600.000.000

31.12.79 quota capitale 5^a rata L. 1.433.015

Doc. COMMERCIALE



08.07.80 quota cap tale 6 ^a rata	L.	1.542.999
08.07.80 quota capitale 1 ^a rata	L.	2.316.097
Saldo contabile al 30.11.1980	L.	843.527.022

Riepilogo:

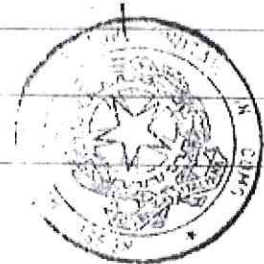
Mutuo edificio p.zza Matteotti	L.	157.654.656
Mutuo edificio via Volta	L.	843.527.022
		<u>L.1.001.181.678</u>

Al riguardo deve osservarsi che le risultanze contabili relativamente al "mutuo edificio via Volta" non collimano con l'importo del debito residuo emergente dalle quietanze dell' _____ relative alle rate scadute l'1.7.1980, n° 0029840.000A e 0029840.000B, il cui importo complessivo è pari a lire 864.272.459. L'importo differenziale, di lire 20.745.437, è dovuto alla contabilizzazione del capitale residuo relativo all'accollo di un capitale originario di lire 21.400.000 così ripartito:

	cap. orig.	residuo al 1.7.1980
	5.000.000	4.847.065
	9.000.000	8.724.716
S	7.400.000	7.173.656
	<u>21.400.000</u>	<u>20.745.437</u>

12. CLIENTI c/ ANTICIPI: la posta in riferimento è formata come segue:

a) _____ : preliminare



di compravendita in data 9.6.77

reg. a Erba il 17.6.77 al n.

2114 vol. 10

L. 50.025.107.

b)

- prelimina

re di compravendita in data 20.

6.78 reg. a Erba il 10.7.78 al

n. 986 vol. 12

L. 17.000.000.

c)

o- pre-

liminare di compravendita in da-

ta 23.9.77 reg. a Erba il 6.10.

77 al n. 3314 vol. 10

L. 40.000.000.

d)

- prelimina-

re di compravendita in data 19.12.

77 reg. a Erba il 20.12.77 al n.

4381 vol. 11

L. 70.000.000

e)

- prelimina-

re di compravendita in data 10.4.

78 reg. a Erba il 29.4.78 al n.

657 vol. 12

L. 23.000.000

f)

- preliminare

di compravendita in data 19.1.78

reg. a Erba il 7.2.78 al n. 254

vol. 12

L. 45.000.000

g)

o- fatt. n.:

4 del 25.9.80

L. 3.000.000

h) i -
fatt. n. 5 del 25.9.80 L. 44.000.000

i) I - fatt.
n. 7 del 26.9.80 L. 3.000.000

Saldo contabile al 30.11.1980 L. 295.025.107

=====

13. FORNITORI: la posta in riferimento è formata come segue: _____

att. n. 272
del 30.11.1980 L. 397.800.000

i fatt. n. 273
del 30.11.1980 L. 285.000.000

Saldo contabile al 30.11.1980 L. 682.800.000

=====

14. DEBITI VARI: la posta in riferimento è costituita dal debito verso il Comune di Erba per 2^a rata oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria relativi alla costruzione dell'edificio commerciale di Erba - via Tre Ponti.

15. RATEI PASSIVI: la posta in riferimento è costituita dal rateo di interessi passivi sui mutui ipotecari esaminati al punto 11) che precede maturati nel periodo 1.7.1980 / 30.11.1980 e dalle spese presunte relative al subfrazionamento del mutuo relativo all'edificio di Piazza Matteotti, analiticamente:

a) Rateo interessi passivi: _____

Mutuo P.zza Matteotti 1.7. - 30.11.80



7,41024422 x 162.629.000

100

x $\frac{5}{6}$

L. 10.080.000

Mutuo Via Volta: rateo int. pass.

1.7. - 30.11.1980

7,44024422 x 253.600.000

100

x $\frac{5}{6}$ = 15.700.000

7,96911871 x 600.000.000

100

x $\frac{5}{6}$ = 39.820.000

55.520.000

b) spese presunte subfrazionamento

mutuo P.zza matteotti

L. 750.000

Saldo contabile al 30.11.1980

L. 66.350.000

16. CAPITALE SOCIALE: il capitale sociale di lire

330.000.000, interamente versato, è rappresentato da

n. 330.000 azioni da lire 1.000 ciascuna di valore nominale.

17. RISERVA LEGALE: è il fondo di riserva legale costituito a termini di statuto e di legge mediante devoluzione del 5% degli utili netti di bilancio dei precedenti esercizi e lire 81.687 costituente la riserva esistente prima della trasformazione in S.P.A.

18. RISERVA STRAORDINARIA: è il fondo di riserva straordinaria costituito per devoluzione del 95% degli utili netti di bilancio dei precedenti esercizi.

VALUTAZIONE dell'AZIENDA DA CONFERIRE

La determinazione del "valore comune" o "valore gene

realizzato" dell'azienda da conferire a parte della
 costituisce l'obiettivo della presente
 indagine valutativa di tipo analitico. Le operazioni
 condotte fino a questo punto, quali l'inventario de-
 gli elementi attivi e passivi che compongono l'azien-
 da stessa, l'individuazione dei loro valori contabi-
 li, l'accertamento della congruità ^{dei} medesimi in rap-
 porto ai criteri di valutazioni appropriati, consen-
 tono al Perito di formare la sottoelencata situazio-
 ne patrimoniale al 30.11.1980 nella quale è evidenzia-
 to il netto di conferimento.

ATTIVITA'

DISPONIBILITA' LIQUIDE

in cassa L. 245.908

c/o Banche L. 302.481.141

c/o terzi a cauzione L. 855.000 L. 303.582.049

CREDITI CERTI verso:

Erario per IVA L. 58.017.768

Erario per IRPEG/ILORL. 6.985.000

Clienti L. 12.540.000 L. 77.542.768

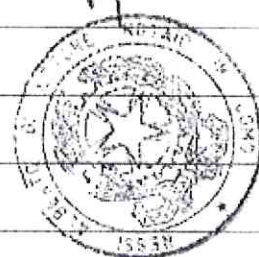
CREDITI PRESUNTI verso Banche L. 37.200.000

RIMANENZE L. 4.276.232.500

Totale attività L. 4.694.557.317

PASSIVITA'

Mutui ipotecari L. 1.001.181.678



anticipi da clienti	L.	295.025.107
debiti verso fornitori	L.	682.800.000
debiti vari	L.	32.841.000
ratei passivi	L.	66.350.000
totale passività	L.	2.078.197.785
netto di conferimento	L.	2.616.359.532
A pareggio	L.	4.694.557.317

Al riguardo è appena il caso di soggiungere che le disponibilità liquide, i crediti certi, i mutui ipotecari, gli anticipi da clienti, i debiti verso fornitori ed i debiti vari sono stati iscritti al loro valore nominale risultante dalle scritture contabili, i crediti presunti ed i ratei passivi sono stati determinati extracontabilmente mediante analitico procedimento di stima e le "rimanenze" sono state valutate a prezzo corrente di mercato al 22.12.1980 il cui valore può essere assunto anche relativamente alla data del 30 novembre 1980 alla quale è riferita la situazione patrimoniale aziendale dianzi riportata.

CONCLUSIONE

Il perito sottoscritto ritiene pertanto di quantificare, con l'arrotondamento a lire 2.615.000.000 (due miliardi seicentosedicimilioni) il netto patrimoniale di conferimento della I con sede in

Como, 24.12.1980

(Dr.

Allegato:

A) perizia tecnica asseverata redatta dal p.i.e.

il 22.12.1980.

PRETURA DI COMO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Addì ²³ dicembre 1980 in Como avanti il sottoscritto

Cancelliere è comparso il dr.

nato a /

iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Como,
professionista con studio in

il quale presenta la relazione che precede composta

da n° 8 fogli interi di cui 30 facciate scritte per *CRON 1808*

intero e la trentunesima per cinque righe e corredata

da un allegato contraddistinto con la lettera A) chie

dendo di asseverarla con giuramento. Ammonito ai sensi

di legge, il comparente presta il giuramento di rito

ripetendo la formula "giuro di avere bene e fedelmen

te proceduto alle operazioni affidate e di non aver a

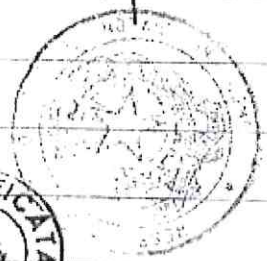
vuto altro scopo che quello di far conoscere al Giu-

dice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

(dr. c)

IL DIRETTORE IN SFZ. DI CANCELLERIA



ALLEGATO

A

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

avente per oggetto : l'identificazione, la quantificazione, la descrizione ed il giudizio di stima afferenti quattro gruppi di proprietà immobiliari site in Comune di Erba ed intestate alla
, legalmente rappresentata dal rag.



Io sottoscritto p.i.e. _____, libero professionista residente in _____
iscritto all'Albo Professionale della Provincia di _____
Come al n° _____ ed all'Albo dei Periti Giudiziari a _____
pag. _____, per incarico ricevuto dal dr.

e sulla scorta dei minuziosi rilevamenti ed accertamenti tecnici effettuati sui luoghi, nonché delle indagini svolte presso i Pubblici Uffici Distrettuali; sono ora in grado di redigere la seguente :

RELAZIONE TECNICA PERITALE

premessi che :

- la Società _____ già società in accomandita semplice, nel decennio scorso intraprese alcune iniziative imprenditoriali di carattere edilizio, previo acquisti delle aree fondiarie necessarie, tutte in Comune di Erba, e con le modalità che in seguito descriverò in dettaglio per ogni singolo gruppo.;



- con atto notarile dr. Giuseppe Manfredi di Cantù,
n° 17172/3891 del 6.11.1975 reg. a Cantù l'11.11.75
al n° 1397 v. 65 e trascritto presso la Conservato-
ria Registri Immobiliari di Como nei giorni 15 e 28
novembre 1975 ai numeri 10308/9097 e 10860/9504 tale
Società sancì la trasformazione della sua ragione
sociale da società in accomandita semplice a socie-
tà per azioni : -----

ciò premesso :

in evasione dell'incarico specifico ricevuto dal dr.

: presi in oculato e serio e-

same tutti gli elementi oggettivi reperiti in corso
delle indagini svolte in quest'ultimo periodo; ho
ritenuto opportuno effettuare le operazioni perita-
li richiestemi procedendo con un esame separato ri-
guardante ogni singolo gruppo di complessi immobili
ari di proprietà della società e pertanto
sono pervenuto alle seguenti : -----

R I S U L T A N Z E

1° GRUPPO DI LAVORO -----

Oggetto : complesso residenziale in Erba, P.za Mat-
teotti, angolo via Plinio (n°civico 27). -----

A) Titoli di acquisto : - atto notarile dr. Gian
Piero Rossi, n° 4119/1637 del 12.12.1972, compra-
vendita, registrato ad Erba il 30.12.1972 n° 1058



v. 91 e trascritto presso la Conservatoria Registri

Immobiliari di Como il 5.1.1973 al n° 316/295. ----

Parte venditrice : .. con sede

in .. oggetto della compravendita : appezzamen-

to di terreno in Erba, sezione Incino, P.za Matteot-

ti, angolo via Plinio, distinto in catasto terreni:

mapp. 297/c - sem.arb.3a - ha 0.05.60 - £.26,32/17,36

mapp. 297/b - " " 3a - " 0,11.10 - " 52,17/34,41

mapp.1607/a - " " 3a - " 0.05.20 - " 24,44/16,12

qui compresa la comproprietà con terzi di una stri-

scia di terreno contigua, e destinata a strada, di-

stinta in mappa con i numeri : -----

mapp. 297/d - sem.arb.3a - ha 0.00.80 - £. 3,76/2,48

mapp.1607/b - " " 3a - " 0.00.90 - " 4,23/2,79

mapp. 297/e - " " 3a - " 0.00.55 - " 2,58/1,70

(i mappali 1607/a - 1607/b sono livellari al legato

per i poveri di Incino), -----

Valore dichiarato in atto £. 60.500.000---

Accertato congruo dall'Ufficio del Registro. ----

- con atto amministrativo n° 3619 di rep., datato

5.2.1974 registrato a Erba il 14.3.1974 al n° 233 v.

1°, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Como il 22.3.1974 al n° 3960/3215, fra

il Comune di Erba, nella persona del Sindaco sig.

e la società .. nella persona del



Handwritten signatures and stamps at the bottom left of the page.

4

Socio e omandatario sig. rag. _____ viene sottoscritta una convenzione di uso perpetuo di area destinata a pubblico parcheggio, avente una superficie di circa mq. 480 a parte del mappale 297/b e come meglio identificato nella tavola planimetrica allegata all'atto. -----

b) Dati afferenti la pratica edilizia per la nuova costruzione. -----

- pratica edilizia originaria n° 7097/2755; vista la domanda inoltrata dalla società _____ il Sindaco di Erba, sentito il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13.11.1973 in data 26.12.1973 rilascia licenza per costruzione edilizia per la realizzazione di case di civili abitazioni per alloggi e negozi, con autorimesse interrato, da erigersi sui mappali 297/c - 297/b - 1607/a, come da progetto approvato all'uopo redatto dagli architetti _____ e _____ di Erba. -----

- Pratica edilizia di variante n° 11806/3921: vista la domanda inoltrata dalla Società _____ e _____ sentito il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 24.11.1976 il Sindaco di Erba in data 10.12.1976 rilascia licenza per l'esecuzione di una variante al progetto originario

COPIE D.
ALB
11/2

pratica edilizia n° 4538/1979. -----

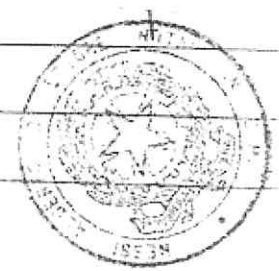
- Vista la domanda inoltrata in data 29.5.1979 dalla società e sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 1° giugno 1979 il Sindaco di Erba rilascia concessione edilizia per la formazione dei nuovi box al piano interrato. -----



In data 6.3.1980, vista la richiesta inoltrata il 12.2.1980 dalla società per la formazione di nuovi tavolati interni al p.t. il Sindaco concede tale benestare. -----

Licenza di abitabilità : in data 13.1.1977 il Sindaco, viste le dichiarazioni del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, rilascia licenza di abitabilità per il fabbricato di nuova costruzione realizzato dalla società sui mappali n° 297/c - 297/b - 1607/a in conformità del progetto approvato in data 26.11.1973 e successiva variante approvata il 10.12.1976, con decorrenza dal 18.12.1976. -----

Licenza di agibilità : in data 24.10.1979 il Sindaco, viste le dichiarazioni del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, rilascia licenza di agibilità per i box di nuova costruzione realizzati dalla sul mapp. 2187 in conformità al



progetto approvato in data 8.6.1979, con decorrenza dal 24.10.1979. -----

C) Situazione censuaria catastale attuale che identifica l'intero complesso edificato. -----

In base alle denunce, e presentazione schede planimetriche inoltrate dalla società con

sede in presso l'U.T.E. di Como in data 28.9

1977, ricevute dal n° 299 in poi, il N.C.E.U. con

scheda di registrazione n° 390 del 13.5.1978 prov-

vide al censimento della proprietà immobiliare in

oggetto identificando l'intero complesso con il n°

di mappa 2187 foglio 2 della sezione censuaria di

Incino, intestando la partita n° 2932 del N.C.E.U.,

Comune di Erba, via Plinio, alla con

sede in e frazionando tutte le unità immobili-

liari ivi ricavate con n° 46 subalterni. -----

Coerenze in corpo dell'intero gruppo immobiliare:

a nord, piazza Matteotti; ad est via Plinio; a sud

passo comune con altri di cui ai mappali 2366-2188-

2189; ad ovest, mapp. 1943. -----

Accessi, sia veicolari che pedonali, a fronte di

nord e di est dalle sedi delle strade pubbliche li-

mitrofe. -----

Infine, in epoca più recente la società inol

trò pratica di frazionamento catastale riguardante

ALBO
N° 28

alcune unità immobiliari site ai piani interi: to e terreno di questo edificio, con richiesta di variazione registrata presso l'U.T.E. di Como in data 14 novembre 1979 con il numero 385 ed i sottordini 1-2-3-4-5-6-7-8-17-18. -----

D) Descrizione sommariã delle caratteristiche tecniche e costruttive afferenti il complesso edificato in oggetto. -----

Struttura portante tradizionale con intelaiatura verticale ed orizzontale in cemento armato, e con solette in latero-cemento; murature perimetrali in laterizio a doppia parete e strato intermedio coibentante; tavolati divisori interni in laterizio forato. - Coperture: in parte a falde inclinate, con manto in tegole di cemento, in parte a terrazzi piani impermeabilizzati. - Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a circolazione forzata di acqua calda e con regolazioni indipendenti termostatiche per ogni singola unità immobiliare. - Impianto idro-sanitario di tipo civile, con apparecchiature igieniche in fire clay bianco e rubinetterie in ottone cromato.- Impianto elettrico, citofonico, telefonico e T.V. con reti incassate. - Serramenti finestre in abete verniciato spess. 55 mm., corredati di tapparelle avvolgibili pure in pvc. - Porte in-



8

terne in legno lucido, al naturale. - Vani scala con gradini rivestiti in marmo, idem per i pavimenti dei ripiani e zoccolini; pareti rivestite con materiale plastico murale. - Ascensore di tipo semi-automatico. - Prospetti di facciata rivestiti con intonaco decorativo plastificato. -----

E) Identificazione, descrizione della consistenza e valutazione delle unità immobiliari esistenti in questo complesso residenziale che ancora risultano di proprietà della società in quanto rimaste invendute alla data odierna. -----

- Al piano interrato. -----

Vani singoli in uso di autorimessa; profondità agibile media = m. 5,00 x 5,10; larghezza m. 2,55: --

Portoncini di ingresso di tipo basculante in lamiera verniciata; pavimento in cemento liscio; pareti divisorie interne in pannellature di lamiera zincata; non esiste impianto di riscaldamento né luce elettrica interna (solo nei passaggi esterni di servizio e disimpegno). -----

Criteri tecnici e considerazioni oggettive adottate per l'impostazione di studio di estimo edilizio :

- ubicazione toponomastica del fondo - situazione reti viarie, trasporti pubblici, impianti tecnologici comunitari al servizio del comprensorio - situa-

MALE B
11.11.11

zione urbanistica di zona - consistenza delle varie proprietà immobiliari, loro caratteristiche costruttive e di finissaggio, epoca di realizzazione, condizioni di manutenzione e conservazione, tipologia di utilizzazione e godimento, disponibilità ed attitudine delle unità immobiliari per la produzione di redditi propri ed indipendenti, condizioni attuali del mercato immobiliare locale, anche sotto il riflesso del valore locativo ecc. -----

Tutto ciò premesso mi accingo ora ad esprimere il

mio parere valutativo: unità immobiliari di cui ai

mapp. 2187/21 - C/6 - cl. 3a - mq. 14 - £. 180 -----

box autorimessa: valore di mercato attuale (compren

sivo della quota di incidenza proporzionale enti co

muni condominiali sia all'interno che all'esterno

del fabbricato, stimato in £. 6.000.000.=

mapp. 2187/24 - C/6 - cl. 3a - mq. 14 - £. 180 -----

box idem c.s. valore stimato in £. 6.000.000.=

mapp. 2187/25 - C/6 - cl. 3a - mq. 14 - £. 180 -----

box idem valore stimato in £. 6.000.000.=

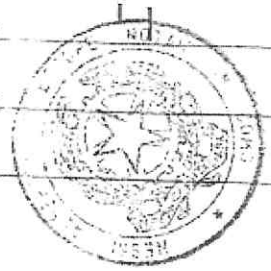
mapp. 2187/37 - C/6 - cl. 3a - mq. 13 - £. 167 -----

box idem valore stimato in £. 5.600.000.=

mapp. 2187/38 - C/6 - cl. 3a - mq. 13 - £. 167 -----

box idem valore stimato in £. 5.600.000.=

Unità immobiliare di recente frazionamento, derivan



te dall'originario mapp. 2187/18 e registrata prov-
visoriamente all'U.T.E. con ricevuta n° 385/2 del
14.11.1979. Valore stimato in £. 5.600.000.=
Idem c.s. n° 385/3 £. 5.600.000.=
Idem c.s. n° 385/4 £. 5.600.000.=
Idem c.s. n° 385/5 £. 5.600.000.=
Idem c.s. n° 385/6 £. 5.600.000.=
Idem c.s. n° 385/7 £. 5.600.000.=
Idem c.s. n° 385/8 £. 5.000.000.=

proseguendo sempre al piano interrato :
vani in uso di magazzini e depositi: altezze inter-
ne da pavimento a plafone, variabili da m. 3,02 a
m. 3,12 ed agibili sotto travi sporgenti a soffitto
da m. 2,65 a m. 2,75. - Pavimento in cemento liscia-
to; soffitto, travi e pilastri in C.A. a vista; i-
dem per i muri d'ambito posti contro terra; per i
divisori interni tavolati in bolognini di cemento
con intonaco rustico a frattazzo fine; serramenti
con intelaiatura di profilato in ferro a L e spec-
chiature a vetri; reti fognarie appese ed in vista,
di scarichi liquami dai piani superiori, in parte
in pvc normale, in parte in Geberit; non esiste im-
pianto di riscaldamento; gli accessi sono di tipo
pedonale e non veicolare.

Unità immobiliare derivante da frazionamento già

FILE D
AU
N.

menzionato, di cui alla ricevuta n° 385/1. -----

superficie netta interna di muri di perimetro : -----

mq. 275 x £. 250.000/mq. £. 68.750.000

Mapp. 2187/17 - C/2 - cl.2a - mq. 108 - £. 776 ---

mq. 108 x £. 250.000/mq. £. 27.000.000

Al Piano Terreno -----

Negozi : per le strutture ancora al rustico: altez-
za interna fra soletta e soffitto m. 3,75. Piano di
calpestio: estradosso solaio in latero-cemento; sof-
fitti: intradosso sobio in latero-cemento senza in-
tonaco; pilastri in C.A. a vista; divisori interni
in bolognini o laterizio forato; vetrine con strut-
ture scatolate in metallo e cristallo, corredate da
serrande esterne avvolgibili di tipo a giorno. ---

Sempre per i negozi per le opere di finissaggio:
pavimenti in marmettoni di tipo granito 40x40 luci-
dati in opera e con zoccolini di perimetro; pareti
e soffitti rasati a gesso e tinteggiati; impianto
di riscaldamento di tipo centralizzato con termocon-
vettori a circuito regolabile con separatori; impian-
to elettrico di tipo incassato; servizi igienici con
apparecchiature in fire clay bianco e pareti rivesti-
te con piastrelle di ceramica. - Negozio di cui al

mapp. 2187/1 - C/1 - cl.8a - mq. 71 - £. 2.641 ----

nelle sue attuali condizioni di semicompletamento: -----



12

mq. 71 x £. 1.000.000/mq. £. 71.000.000.=

Negozio derivato da recente frazionamento del mappale 2187/2 (vedi dati già esposti nella pagine che precedono) di cui alla ricevuta n° 385/17 rilasciata dall'U.T.E. di Como in data 14.11.1979, nel suo stato attuale di completa ultimazione : -----

mq. 91 x £. 1.250.000/mq. £. 113.750.000.=

Negozio idem c.s., ricevuta n° 385/18 nel suo stato attuale di solo parziale completamento : -----

mq. 235 x £. 1.000.000/mq. £. 235.000.000.=

Al Piano Primo -----

Appartamento composto da tre locali, doppi servizi, balcone oltre a ripostiglio sito al piano interrato il tutto già censito al N.C.E.U. con il -----

mapp. 2187/3 - 1°/S1 - A/2 - cl.3a - v.6 - f. 2.202

Tipi di finissaggio: altezza interna netta praticabile m. 2,70; pareti e soffitti rasati a gesso, ma ancora non tinteggiati; piano di calpestio in battuto di cemento a frattazzo fine, predisposto per lo incollaggio di tappeto tipo moquette od altro pavimento lamellare; impianto elettrico di tipo incassato; impianto di riscaldamento centralizzato con circolazione forzata acqua calda e con sistema di regolazione indipendente e settoriale per ogni singola unità immobiliare; serramenti finestre in abete ver-

A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and numbers, possibly a date or a reference number.



13



nciato 55 mm. corredati di tapparelle esterne avvol
gibili in pvc. Bagno padronale e di servizio, non-
chè cucina già attrezzati; il rimanente tutto come
da descrizione tecnica inizialmente già elencata.

Sup. lorda, compresi i balconi a $\frac{1}{2}$ quota :
mq. 112 x £. 550.000/mq. £. 61.600.000

Ai piani 5° e 6° -----

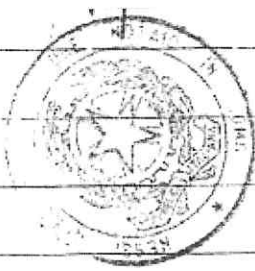
Appartamento di tipo mansardato, sviluppantesi su
due piani sovrapposti, con scala di collegamento in
terna (questa ancora mancante) e composto di zona
giorno a piano inferiore, con soggiorno, cucina e
servizio oltre alle balconate perimetrali e zona
notte al piano superiore con tre camere più bagno;
vi è poi annesso ripostiglio al piano interrato.

Il tutto già censito al N.C.E.U. con il -----
mapp. 2187/16 - 5°/6°/S1 - A/2 - 3a - v.6 £. 2.202

Stadio di finissaggio simile a quanto già descritto
per l'alloggio che precede, con la sola differenza
che in questo caso i servizi igienici e la cucina
non sono ancora attrezzati. Superficie, compresa in
cidenza terrazzi perimetrali : -----

mq. 125 x £. 550.000/mq. £. 68.750.000

Riepilogando, i valori da me stimati per le singole
unità immobiliari insistenti in questo gruppo immo-



14

assommano a complessiveL. 713.650.000.==

ricordando ancora che ivi sono comprese anche le ri-
spettive quote proporzionali di incidenza per le par-
ti comuni condominiali, sia all'interno che all'e-
sterno dell'edificio.

ALC
N. 7

2° GRUPPO DI LAVORO

Oggetto : complesso immobiliare in Erba denominato

"Residenza ai Cedri", via Volta 27.

A) Titoli di acquisto : - atto notarile dr. GianPie

ro Rossi n° 3258 del 4.12.1969; compravendita reg.

a Erba il 23.12.1969 n° 9240 v. 122 e trascritto al

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como il

2.1.1970 al n° 50/50 . Parte venditrice :

Parte acquirente: rappresentata dal

rag. Oggetto della compravendita :

comune di Erba, sezione censuaria di Incino: gruppo

di fabbricati urbani con aree nude circostanti e

terrani annessi, per una superficie complessiva

di mq. 4.610 così catastalmente identificati : ---

N.C.E.U. - via Volta 21 - 23 : -----

mapp. 119/1 - T/S/1° - A/2 - 3a - v. 11 - £. 4.037

mapp. 119/2 - P.2° - A/4 - 3a - v. 4½ - " 855

mapp.1299/1 - PT - C/1 -10a - mq.20 - " 1.037

mapp.1299/2 - PT - C/1 -10a - mq.26 - " 1.348

mapp.1299/3 - PT - A/4 - 3a - v. 2 - " 380

mapp.1299/4 - 1° - A/3 - 2a - v. 6½ - " 1.469

mapp.1299/5 - T/1° - D/8 - " 6.000

mapp.1299/6 - PT - C/6 - 3a - mq.36 - " 464

mapp.1299/7 - T/1° - A/4 - 2a - v. 5 - " 795



16

mapp. 1698 - PT - C/6 - 4a - mq. 12 - £. 180

Catasto Terreni : -----

mapp. 768 - prato 3a - ha 0.18.40 - £. 84,64/60,72

Valore dichiarato in atto £. 40.000.000.

Valore concordato £. 44.400.000.

B) Dati riguardanti la demolizione dei vecchi fabbricati ivi esistenti. -----

- In data 10.3.1972 la società
suo rappresentante rag.

a mezzo del

inoltra doman-

da all'Amministrazione Comunale per ottenere il ri-

lascio del permesso di demolizione per i fabbricati

contraddistinti con i mappali 119 - 1299 - 1698 pro

spicienti la via Volta. -----

- In data 27.4.1972 con pratica n° 2485/2517 il Sindaco di Erba decreta di approvare la richiesta demolizione. -----

C) Dati afferenti la pratica edilizia per la nuova costruzione. -----

- Pratica edilizia originaria : n° 7607/2745 : vista la domanda inoltrata dalla soc. , in data

4.8.1973, sentito il parere favorevole della Commis-

sione Edilizia nella seduta del 7.8.1973, in data

27.8.1973 il Sindaco di Erba rilascia licenza per

costruzione edilizia per la realizzazione di una ca-

sa di civile abitazione e negozi da erigersi sui

mappali 199 - 768 - 1299 di Erba, via Fiume angolo
via Volta. -----

In data 26.8.1974 la soc. _____ inoltra in Comune
la denuncia di inizio lavori, protocollata al n°
08188 del 30.8.1974. -----

Variante al progetto iniziale già approvato: vista
la domanda inoltrata dalla soc. _____ in data 11
marzo 1977 e sentito il parere favorevole della Com-
missione Edilizia nella seduta del 25.5.1977 il Sin-
daco in data 30.5.1977 rilascia concessione n° 2426
/4043 per la variante all'originaria licenza n°2745.

In data 18.12.1978 la soc. _____ presenta richie-
sta di permesso di abitabilità, avendo completati
i lavori. -----

In data 22.10.1979 il Sindaco, viste le dichiarazio-
ni del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario
ed accertato che la costruzione è stata realizzata
in conformità sia al progetto iniziale approvato
il 27.8.1973 sia alla variante approvata il 30.5.77
rilascia la licenza di abitabilità con decorrenza
dal giorno 18.10.1979. -----

In data 22.8.1980 vista la domanda di demolizione
e costruzione tavolati interni inoltrata dalla soc. _____
il 24.7.1980, l'A.C. di Erba rilascia bene-
stare per tale esecuzione. -----



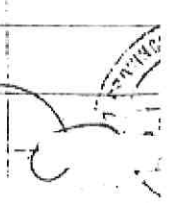
In data 11.11.1980 vista la domanda di variante alla concessione edilizia n° 2745 - 4043 per la modificazione tavolati interni per uffici e sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 31.10.1980, l'A.C. concede benestare a tale esecuzione con pratica prot.n° 11423. -----

D) Situazione censuaria catastale attuale che identifica oggi l'intero complesso edificato. -----

La società S. sta provvedendo in questi giorni all'inoltro delle denunce di nuova costruzione presso l'U.T.E. di Como per quanto concerne il previsto censimento di ogni singola unità immobiliare all'N. C.E.U.: purtroppo però sino ad oggi non sono ancora disponibili le ricevute di tali presentazioni per cui non si può per il momento far altro che procedere con l'individuazione delle singole unità immobiliari che compongono l'intero complesso enunciando i numeri d'ordine e di riferimento già dalla medesima società sovraimpressi nella tavola di assieme che viene qui allegata. -----

Coerenze, in corpo : a nord/est, mapp. 120/a+b - 1250; a sud/est e sud, via Fiume; ad ovest, via Volta e per salto rientrante mapp. 388 - 402; a nord, mapp. 388 - 402. -----

Accessi : sui lati di ovest da via Volta e di sud/



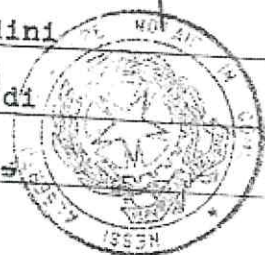
est da via Fiume.

E) Descrizione sommaria delle caratteristiche tecniche e costruttive afferenti il complesso edificato in oggetto.

Struttura portante di tipo tradizionale con intelaiatura verticale ed orizzontale in cemento armato e con solette in latero-cemento; murature perimetrali in laterizio a doppia parete e strato intermedio coibente; tavolati divisorii interni in laterizio forato. Copertura: in parte a falde inclinate, con manto in lamiera grecata di alluminio verniciato; in parte a terrazzi piani, impermeabilizzati. - Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a circolazione forzata di acqua calda, a doppio circuito e con regolazioni indipendenti con termostati singoli.

Impianto idro-sanitario di tipo civile, con apparecchiature igieniche in fire clay bianco e rubinetterie in ottone cromato; impianto elettrico, citofonico, telefonico, T.V. di tipo incassato. Serramenti finestre in lega leggera, anodizzata, corredati da persiane esterne avvolgibili del medesimo materiale.

Porte interne in frassino verniciato a vista. Pareti e soffitti rasati a gesso. Vani scale con gradini e ripiani in pietra naturale. Impianto ascensore di tipo semiautomatico. Prospetti di facciata con fasce



sce orizzontal decorative e pannellature in intona
co rivestito con vernice plastica murale. -----

F) Identificazione, descrizione della consistenza
e valutazione delle singole unità immobiliari esi-
stenti in questo complesso residenziale, tutte anco-
ra intestate alla società -----

- Al piano interrato. -----

- box singoli in uso di autorimesse, chiusi ed in-
dipendenti : n° 11 vani (da n°ord. 38 a 48 compresi)

n° 11 x £. 5.000.000/cad. £. 55.000.000

- box più piccoli, sul retro del vano scala: n°ord.

49 - 50 : n° 2 x £. 3.000.000/cad. £. 6.000.000

- posti macchina senza chiusure di perimetro : n°

37 (da n°ord. 1 a 37 compresi) : -----

n° 37 x £. 3.500.000/cad. £. 129.500.000

N.B. Le unità sopra citate ai numeri d'ordine 21 -

22 - 39 sono state compromissate unitamente all'ap-

partamento n°ord. 12 del 3° piano, a favore della

vedi estremi di registrazio

ne citati più avanti. -----

L'unità al n° ord. 47 è stata compromissata a favo-

re di di unitamente all'appartamento

n° ord. 18 (idem per gli estremi di registrazione).

Le unità al n° ord. 33 - 34, sono state compromis-

sate a favore di

BOLOGNE
AI
17



unitamente all'appartamento n° ord. 11.

Le unità immobiliari ai n° ord. 8-9-10-11, sono state compromissate a favore di _____ unita-

mente agli appartamenti n° ord. 22 - 23.

Le unità n° ord. 30 - 48, sono state compromissate a favore di _____ unitamente all'apparta-

mento n° ord. 19.

Vani in uso di magazzino

- n° ord. 1 (sottostante il negozio attualmente adibito a fiorista e ad esso collegato a mezzo di scalletta interna) : superficie godibile :

mq. 100 x £. 250.000/mq. £. 25.000.000

n° ord. 34 (ora vuoto) : superficie godibile :

mq. 80 x £. 250.000/mq. £. 20.000.000

n° ord. 35 (ora vuoto) : superficie godibile :

mq. 400 x £. 300.000/mq. £. 120.000.000

n° ord. 36 (ora vuoto) : superficie godibile.:

mq. 65 x £. 270.000/mq. £. 17.550.000

Al piano terreno

Vani in uso di negozio

n° ord. 1 (già occupato in uso di fiorista e completamente ultimato) : superficie :

mq. 100 x £. 1.200.000/mq. £. 120.000.000

n° ord. 2 (allo stadio rustico) : superficie :

mq. 295 x £. 900.000/mq. £. 265.500.000



22

n°ord. 3 (pure allo stadio rustico):

sup. mq. 315 x £. 900.000/mq. £. 283.500.000

n°ord. 4 (ora già ultimato) :

mq. 115 x £. 1.200.000/mq. £. 138.000.000

n°ord. 5 (allo stadio rustico) :

sup. mq. 165 x £. 900.000/mq. £. 148.500.000

Sempre al piano terreno :

n° ord. 6: unità immobiliare destinata per uso di ufficio o similare: ancora da ultimare nelle sue opere di finissaggio : superficie :

mq. 110 x £/ 600.000/mq. £. 66.000.000

Al primo piano (secondo fuori terra) -----

Reparto centrale predisposto per uffici ed ora in fase di ultimazione. : n° ord. 15 -----

sup. mq. 450 x £. 650.000/mq. £. 292.500.000

n° ord. 7 : appartamento -----

sup. mq. 115 x £. 600.000/mq. £. 69.000.000

n°ord. 8 : appartamento. :

sup. mq. 195 x £. 600.000/mq. £. 117.000.000

Al secondo piano (3° fuori terra) -----

Tutte unità immobiliari in uso di civili abitazioni:

n°ord. 9 : mq. 115 x £. 550.000/mq. £. 63.250.000

n°ord. 10 : mq. 190 x " 550.000/mq. £. 104.500.000

n°ord. 20 : mq. 103 x £. 550.000/mq. £. 56.650.000

n°ord. 19 : mq. 140 x £. 550.000/mq. £. 77.000.000



N.B. questa unità immobiliare è già stata compromis
sata a favore di _____ con preliminare
del 19.1.1978 reg. a Erba il 7.2.1978. n° 254 v. 12
congiuntamente al posto macchina n° 30 e box n° 48
come già indicato in precedenza, il tutto per una
cifra dichiarata di £. 45.000.000. -----

n°ord. 18 : mq. 58 x £. 550.000/mq. £. 31.900.000

N.B. questa unità immobiliare è già stata compromis
sata a favore di _____ con preliminare
del 26.6.1978 reg. a Erba il 10.7.1978 al n° 986
v. 12, congiuntamente al box 47, il tutto per un
valore dichiarato di £. 17.000.000. -----

n°ord. 17 : mq. 65 x £. 550.000/mq. £. 35.750.000

n°ord. 16 : mq. 60 x £. 550.000/mq. £. 33.000.000

Al piano terzo (4° fuori terra) -----

Tutte unità immobiliari destinate in uso di civili
abitazioni. -----

n°ord. 11 : mq. 120 x £.625.000/mq. £. 75.000.000

N.B. questa unità immobiliare è già stata compromis
sata a favore di _____

con preliminare del 23.9.1977 reg. a Erba il
6.10.1977 al n° 3314 v. 10, congiuntamente ai due
posti macchina n°ord. 33-34, il tutto per un valo-
re dichiarato in £. 40.000.000. -----

n°ord. 12 : mq. 190 x £.625.000/mq. £.118.750.000



ENTRATA

24

N.B. Questa unità immobiliare è già stata compromissata a favore dell'I
con preli
minare del 9.6.1977 reg. a Erba il 17.6.1977 al n°
2114 v. 10 congiuntamente a tre box autorimesse n°
ord. 21-22-39, il tutto per una cifra dichiarata
di £. 50.025.107.

n°ord. 24 : mq. 90 x £. 625.000/mq. £. 56.250.000

n°ord. 23 : mq. 138 x £. 625.000/mq. £. 86.250.000

n°ord. 22 : mq. 57 x £. 625.000/mq. £. 35.625.000

N.B. queste due ultime unità immobiliari sono state
già compromissate a favore di

con
preliminare del 19.12.1977 reg. a Erba il 20.12.1977

al n° 4381 v. 11 congiuntamente ai posti macchina

n° 8-9-10-11 per un valore complessivamente dichia-
rato in £. 70.000.000.

n° ord. 21 : mq. 63 x £. 625.000/mq. £. 39.375.000

Pure questa unità è già stata compromissata a favo-
re di

con preliminare del 10.4.78
reg. a Erba il 29.4.1978 n° 657 v. 12 per una valo-
re dichiarato in £. 23.000.000.

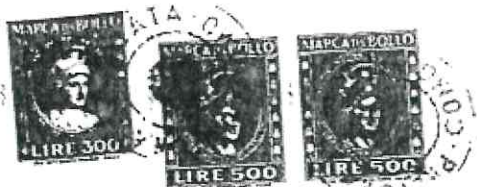
Al piano quarto (5° fuori terra).

Tutte unità immobiliari destinate ad uso di civili

abitazioni :

n°ord. 13 : mq. 105 x £. 650.000/mq. £. 68.250.000

n°ord. 14 : mq. 191 x £. 650.000/mq. £. 124.150.000



25



n°ord. 27 : mq. 102 x £. 650.000/mq. £. 66.300.000

n°ord. 26 : mq. 138 x £. 650.000/mq. £. 89.700.000

n°ord. 25 : mq. 140 x £. 650.000/mq. £. 91.000.000

Al piano 5° (6° fuori terra) -----

Alloggio n° ord. 28/A : -----

sup. mq. 125 x £. 700.000/mq/ £. 87.500.000

Vano n° ord. 28/B (volume tecnico laterale) -----

sup. mq. 105 x £. 250.000/mq. £. 26.250.000

+ terrazzo annesso mq. 170 x £. 150.000/mq.

..... £. 25.500.000

Per un valore totale di tutto questo complesso immo-
biliare stimato in £. 3.265.000.000

=====

