



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCURSUALI

25/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Dott. Fabio Lucini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: architettonepoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 25/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a CARUGO Via Luigi Cadorna 65, della superficie commerciale di **1.191,27** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima, è un opificio composto da locali ad uso laboratorio, parcheggio e servizi al piano terra, locali ad uso uffici e servizi al piano primo, spazio destinato a parcheggio al piano primo sottostrada.

La costruzione dell'intero bene oggi rilevato, è avvenuta in modo graduale, la prima pratica risale al 1959, successivamente sono state presentate numerose pratiche edilizie.

Il bene è dotato di uno spazio pertinenziale a cortile insistente sul mappale di proprietà.

L'accesso avviene direttamente dalla strada principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/S1, ha un'altezza interna di 350 cm P1, 254 cm PS1, da 360 cm a 576 cm a PT. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1245 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.496,00 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna, 65, piano: S1/T/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario per tutto il mappale con mappale 3021 su due lati, mappale 1643, 2055, 2054, strada.

distinto al Catasto Terreni con foglio 9 (logico) 9 (reale) mappale 1245 qualità Ente Urbano are 15.40

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.191,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.801,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 444.381,28

trova:

Data di conclusione della relazione:

08/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

si specifica che alla data del soprallogo avvenuto il 01.07.2025, il bene risultava occupato dalla Società EFFE 3 LAB Srl.

In data 19.12.2019 risulta la sottoscrizione di un CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA registrato a Milano Serie 1T n. 057229 in data 23.12.2019.

I proprietari del bene, in qualità dei soci della Società oggi in Liquidazione Giudiziale sottoscrivono il contratto di cui infra, comprendendo l'utilizzo dei beni immobiliari.

Nel testo si legge: " ... l'affitto è convenuto per la durata di quattro anni, a decorrere dal giorno 1 gennaio 2020 sino al giorno 31 dicembre 2023. Alla scadenza di cui sopra il contratto di affitto si rinnoverà di anno in anno, salvo disdetta comunicata con raccomandata a/r e/o PEC almeno sei mesi prima della scadenza ... ".

Si specifica che come comunicato dal Curatore in data 05.03.2026, è stato sottoscritto l'atto di risoluzione del contratto, pertanto ai fini valutativi il bene è da considerarsi non occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù, stipulata il 27/12/1960 a firma di Notaio Giuseppe Piccaluga ai nn. 61141/13631 di repertorio, trascritta il 20/01/1961 a Como ai nn. 571/528.

Atto con il quale viene inoltre stipulato che Frigerio Leonardo o Silvio Leonardo (31.8.1905) dovrà permettere in lato di nord ovest l'accesso al terreno venduto al mapp. 1245/b di mq. 960, mediante una strada della larghezza di m. 4 passante sulla restante sua proprietà; strada che verrà eliminata non appena il Comune di Carugo avrà provveduto all'allargamento della strada comunale.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2007 a firma di Notaio Paola Pozzi ai nn. 2012/709 di repertorio, iscritta il 29/09/2007 a Como ai nn. 35058/7328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 1.200.000,00.

Importo capitale: Euro 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/05/2013 a firma di Notaio Paola Pozzi ai nn. 7004/2578 di repertorio, iscritta il 17/05/2013 a Como ai nn. 12294/1706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 31/03/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 25/2025 di repertorio, trascritta il 24/07/2025 a Como ai nn. 22875/16779, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 26/09/2007 a firma di Notaio Paola Pozzi ai nn. 2015/712 di repertorio, trascritto il 03/10/2007 a Como ai nn. 35436/21673.

Atto con il quale – coniugato in regime di separazione dei beni - e

– vedovo - donano a

– tutti coniugati in regime di separazione dei beni – immobili siti in CARUGO Via Luigi Cadorna nr.65 e precisamente: .fabbricato ad uso artigianale composto da ampio locale ad uso laboratorio, servizi e parcheggio al piano terra; locale campionatura, locale ad uso ufficio e servizi al primo piano; parcheggi al primo piano sottostrada con scala di collegamento tra i vani piani; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.7586 del 9.5.2007 protocollo nr.CO0111853 e censito al Catasto Fabbricati fg.9 (logico) con: mapp.1245/701 – PT,1,S1 – D/1 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la donazione risulta avere un valore complessivo di €50.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto le menzionate ISC.2429/577 del 9.2.99 e ISC.290/43 del 7.1.2004 risultano successivamente totalmente cancellate con annotamenti in data 12.11.2007 rispettivamente ai nn.40091/7203 e nn.40092/7204; mentre la menzionata ipoteca derivante da mutuo fondiario stipulato in pari data risulta in corso di iscrizione e di cui al seguito.

AVVERTENZA: Risulta inoltre la seguente formalità:

TRA.571/528 (20.1.61) – SERVITU' Atto in data 27.12.60 rep.61141/13631 Notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza con il quale viene inoltre stipulato che
dovrà permettere in lato di nord ovest l'accesso al terreno venduto al mapp.1245/b di mq.960, mediante una strada della larghezza di m.4 passante sulla restante sua proprietà; strada che verrà eliminata non appena il Comune di Carugo avrà provveduto all'allargamento della strada comunale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 20/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone industriale per laboratorio di falegnameria , rilasciata il 05/10/1959

Nulla Osta **N. 53/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione garage, rilasciata il 15/11/1965

Nulla Osta **N. 111/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione ad uso laboratorio ed abitazione, rilasciata il 21/02/1968

Concessione Edilizia **N. 68/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di recinzione, rilasciata il 19/10/1978

Condono Edilizio **N. 81/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere abusive, rilasciata il 29/03/1995 con il n. 280 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 11/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento industriale e ristrutturazione, rilasciata il 21/06/1996 con il n. 1483 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 21/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante effettuata per ampliamento industriale e ristrutturazione, rilasciata il 16/10/1999 con il n. 3856 di protocollo

D.I.A. **N. 23/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico sanitario e messa a norma del fabbricato ai fini della prevenzione incendi, presentata il 20/03/2012 con il n. 2866 di protocollo

S.C.I.A. **N. 113/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria e sanatoria di zona uffici e campionatura in edificio produttivo, presentata il 30/06/2021 con il n. 7091 di protocollo

C.I.L.A. **N. 196/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 29/11/2021 con il n. 13051 di protocollo

S.C.I.A. per Agibilità **N. 2/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di S.C.I.A. per Agibilità, presentata il 21/02/2022 con il n. 1966 di protocollo.

Si specifica che la pratica riguarda solo il piano primo dell'edificio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 33 del 11.08.2021 pubblicato sul B.U.R.L. n. 33 del 06.10.2021, l'immobile ricade in zona AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - AAP i - ambiti per attività produttive industriali ed artigianali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

le pratiche edilizie agli atti sono numerose, in alcune di esse si riscontrano carenze di indicazione delle misure, come ad esempio nella Pratica di Condono Edilizio. Sovente, le misure indicate nelle pratiche, come stato assentito, sono differenti da quelle concesse nelle pratiche precedenti, dando inevitabilmente origine ad una discontinuità progressiva. Tuttavia, la sagoma dell'intero fabbricato, indicativamente, risulta essere assentita, anche se le quote non sono precise. Esistono quindi difformità rispetto allo stato dei luoghi riguardanti le misure riportate, differenze riguardanti alcune partizioni interne, alcune aperture, alcune altezze rispetto allo stato assentito. Dai rilievi effettuati in loco, il bene risulta comunque rientrante nelle ammesse tolleranze, necessaria è comunque la redazione di pratica in sanatoria. Inoltre alcune opere denunciate con le pratiche, non risultano essere mai state ultimate, come ad esempio lo scivolo per l'accesso al piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Pratica Edilizia in Sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €9.500,00
- sanzioni determinabili unicamente al momento della presentazione della pratica

Sono state rilevate le seguenti difformità:

agli atti risulta unicamente il deposito della pratica per agibilità riguardante unicamente il piano primo del fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione pratica per agibilità per la porzione restante del compendio

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.900,00
- costi tecnici ed eventuale messa a norma di impianti e strutture, indispensabili per gli allegati obbligatori per presentazione pratica agibilità non quantificabili

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnala la presenza di lastre in amianto relativamente ad una porzione del bene la cui costruzione risale agli anni 1960

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

la planimetria catastale presenta difformità rispetto allo stato rilevato per diversa distribuzione spazi interni e diversa indicazione di alcune altezze

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione pratica D.O.C.F.A. per rifacimento scheda

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.800,00
- tributi preventivati: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARUGO VIA LUIGI CADORNA 65

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CARUGO Via Luigi Cadorna 65, della superficie commerciale di **1.191,27** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima, è un opificio composto da locali ad uso laboratorio, parcheggio e servizi al piano terra, locali ad uso uffici e servizi al piano primo, spazio destinato a parcheggio al piano primo sottostrada.

La costruzione dell'intero bene oggi rilevato, è avvenuta in modo graduale, la prima pratica risale al 1959, successivamente sono state presentate numerose pratiche edilizie.

Il bene è dotato di uno spazio pertinenziale a cortile insistente sul mappale di proprietà.

L'accesso avviene direttamente dalla strada principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/S1, ha un'altezza interna di 350 cm P1, 254 cm PS1, da 360 cm a 576 cm a PT. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1245 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 7.496,00 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna, 65, piano: S1/T/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario per tutto il mappale con mappale 3021 su due lati, mappale 1643, 2055, 2054, strada.

distinto al Catasto Terreni con foglio 9 (logico) 9 (reale) mappale 1245 qualità Ente Urbano are 15.40

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

biblioteca
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare



scuola per l'infanzia
scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2
ferrovia distante 1

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in ferro, alluminio
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento e ceramica
manto di copertura: non potendo accedere alla copertura, non si è potuto verificare il materiale impiegato per la copertura ed il suo stato conservativo, per la porzione più antica si rileva dalle viste aeree la presenza di lastre in amianto
scaie: interna

★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

antincendio: conformità: documentazione non disponibile
elettrico: conformità: documentazione disponibile per il piano primo e non disponibile per la restante porzione immobiliare
fognatura: conformità: documentazione non disponibile
termico: conformità: documentazione disponibile per il piano primo e non disponibile per la restante porzione immobiliare

★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a., ferro e muratura

★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio piano terra	898,80	x	100 %	=	898,80
bagni/spogliatoi piano terra	4,96	x	100 %	=	4,96
parcheggio coperto piano terra	25,38	x	35 %	=	8,88
vano scala piano terra	18,13	x	50 %	=	9,07
uffici piano primo	84,79	x	120 %	=	101,75
locale campionatura piano primo	64,91	x	110 %	=	71,40
bagni/spogliatoi piano primo	9,08	x	120 %	=	10,90
vano scala piano primo	22,25	x	50 %	=	11,13
parcheggi piano primo sottostrada	184,59	x	35 %	=	64,61
vano scala piano primo sottostrada	19,57	x	50 %	=	9,79
Totale:	1.332,46				1.191,27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.191,27 x 450,00 = **536.071,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 536.071,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 536.071,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato ai fini valutativi è quello comparativo o diretto basato sul confronto tra i beni oggetto di stima e quelli correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione del fabbricato.

In particolare, nell'attribuzione del valore, si è tenuto conto dell'area pertinenziale, dello stato conservativo delle porzioni meno recenti e della presenza di amianto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima., ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione in data 24.10.2025 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari. , conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 28.10.2025., ufficio tecnico di Carugo. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima. Il ctu ha potuto verificare unicamente ciò che è stato sottoposto dall'Ufficio competente., agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	1.191,27	0,00	536.071,50	536.071,50
				536.071,50 €	536.071,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.270,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 522.801,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 78.420,23**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 444.381,28**

data 08/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Nespoli