TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

47/2023

LIQUIDAZIONE DI:

[redacted]

GIUDICE DELEGATO:
Dott. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ing. GIUSEPPE CROCCO

CF: CRCRGPP80A19C933W
con studio in CANTU' (CO) via Aurelio Saffi n 5
telefono: 031 5476610
email: tecnicolegale@gc-e it
PEC: giuseppe crocco@ingpec eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI 47/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **OPIFICIO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 15 della superficie di **1'085 mq** *oltre accessori e aree scoperte* per la **quota di 1/1** di piena proprietà [redacted]

Trattasi di capannone industriale costituito da tre corpi di fabbrica contigui e collegati l'uno all'altro adibiti a tre spazi ad uso produttivo, deposito metalli (in realtà tettoia), deposito spedizione merci, ufficio, locale caldaia, tre disimpegni, servizio igienico e locale doccia, con annessi ampia tettoia ed area di pertinenza esterna; il tutto posto al piano terra.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 637, sub. 703, graffata a particella 2384, sub. 701 e a particella 2385, sub. 701;** zona censuaria --, categoria D/1, classe --, consistenza --, Superficie catastale --, rendita 12'211.54 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo SNC, piano T, intestato [redacted]

  il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019 (a variazione del mapp.337/7-mapp.637/5 fg.4 reale già da scheda nr.142 del 10.9.90 a variazione dei mapp.337 dal sub.4 al sub.6, mapp.637 dal sub.1 al sub.4 fg.4 reale).

L'area esterna insiste sui mappali di cui al Catasto Terreni, sezione Arcellasco, foglio 9, numeri 637, 2384 e 2385 tutti enti urbani.

Coerenze del cespite da nord e in senso orario: mappali di cui al foglio 4 indicati con i numeri 588, 1723, 1724; pubblica via denominata via Nicolò Tommaseo; per breve tratto proprietà di terzi di cui al mappale 621 del foglio 2; poi unità immobiliari facenti parte del presente lotto di vendita di cui al mappale 337 del foglio 2; poi mappali di terzi identificati con i numeri 346, 636, 634, 973, 633.

NB1: Sull'area di cui al mappale 2384 ed in particolare nella porzione più a ridosso della via Nicolò Tommaseo, si legge dal PGT "Servizi alla mobilità – Aree di sosta (art.9 comma 3 NTA, Piano dei Servizi. MODALITÀ DI GESTIONE DELLE AREE PER SERVIZI - Aree con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica (art. 3, comma 1, N.T.A. Piano dei Servizi). Su tale area di fatto insiste quindi un posteggio utilizzato pubblicamente benché non figuri una vera e propria cessione al Comune di Erba.

NB2: Sull'area di cui al mappale 2384 ed in particolare nella porzione retrostante la destinazione non è compatibile con il piazzale di parcheggio che è stato realizzato e che andrà pertanto ridotto. Tale area è catalogata come "Ambiti della rete Ecologica – Zone agricole produttive (art.20 NTA, Piano delle Regole).

B **DEPOSITO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 7 della superficie catastale di **57 mq** per la **quota di 1/1** di piena propriet [redacted]

Trattasi porzione di fabbricato adibita a deposito sita al piano terra, composta locale unico con annesso ripostiglio e portico.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 704**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 48 mq, Superficie catastale 57 mq, rendita 151.22 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T, intestato [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: corte comune di cui al mappale 773 del foglio 2; altri cespiti oggetto della presente vendita giudiziaria su due lati (e per breve tratto in lato sud); proprietà di terzi di cui al mappale 621 del foglio 2; proprietà di terzi nonché nuovamente corte comune di cui al mappale 773 del foglio 2.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, serramenti e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e l'unità viene valutata in regime di sostanziale collabenza.

C **DEPOSITO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 7 della superficie catastale di **31 mq** per la **quota di 1/1** di piena propriet [redacted]

Trattasi porzione di fabbricato adibita a deposito sita al piano terra, composta da due locali.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 705**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, Superficie catastale 31 mq, rendita 78.76 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T, intestato [redacted] l tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: altri cespiti oggetto della presente vendita giudiziaria su tre lati (e per breve tratto in lato ovest); corte comune di cui al mappale 773 del foglio 2.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, serramenti e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e l'unità viene valutata in regime di sostanziale collabenza.

D **DEPOSITO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 7 della superficie catastale di **16 mq** per la **quota di 1/1** di piena propriet [redacted]

Trattasi porzione di fabbricato adibita a deposito sita al piano terra.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 706**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, Superficie catastale 16 mq, rendita 44.11 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T, intestato [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: altri cespiti oggetto della presente vendita giudiziaria su tre lati; corte comune di cui al mappale 773 del foglio 2.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, serramenti e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e l'unità viene valutata in regime di sostanziale collabenza.

E **DEPOSITO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 7 della superficie catastale di **40 mq** per la **quota di 1/1** di piena propriet [redacted]

Trattasi porzione di fabbricato adibita a deposito sita al piano terra, composta da tre locali e ripostiglio.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 707**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 34 mq, Superficie catastale 40 mq, rendita 107.11 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T, intestato [redacted]; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: mappale 594; altri cespiti oggetto della presente vendita giudiziaria su due lati; corte comune di cui al mappale 773 del foglio 2.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, serramenti e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e l'unità viene valutata in regime di sostanziale collabenza.

F **DEPOSITO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 7 della superficie catastale di **56 mq** per la **quota di 1/1** di piena propriet [redacted]

Trattasi porzione di fabbricato adibita a deposito sita al piano primo.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 708**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, Superficie catastale 56 mq, rendita 154.37 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano 1, intestat [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: altri cespiti oggetto della presente vendita giudiziaria su due lati; mappale 621 (del foglio 2 CT); proprietà di terzi di cui al sub. 714 del mappale 337 (del foglio 2 CT); ballatoio comune di cui al sub. 712 del medesimo foglio e mappale.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, serramenti e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e l'unità viene valutata in regime di sostanziale collabenza.

G **DEPOSITO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 7 della superficie catastale di **14 mq** per la **quota di 1/1** di piena proprietà [redacted]

Trattasi porzione di fabbricato adibita a deposito sita al piano primo.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 709**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, Superficie catastale 31 mq, rendita 78.76 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano 1, intestato [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: altri cespiti oggetto della presente vendita giudiziaria su tre lati; ballatoio comune di cui al sub. 712 del medesimo foglio e mappale.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, serramenti e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e l'unità viene valutata in regime di sostanziale collabenza.

H **DEPOSITO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 7 della superficie catastale di **27 mq** per la **quota di 1/1** di piena proprietà [redacted]

Trattasi porzione di fabbricato adibita a deposito sita al piano primo.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 710**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, Superficie catastale 27 mq, rendita 72.46 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano 1, intestato [redacted] l tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: altri cespiti oggetto della presente vendita giudiziaria su tre lati; ballatoio comune di cui al sub. 712 del medesimo foglio e mappale.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, serramenti e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e l'unità viene valutata in regime di sostanziale collabenza.

I **DEPOSITO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 7 della superficie catastale di **30 mq** per la **quota di 1/1** di piena proprietà [redacted]

Trattasi porzione di fabbricato adibita a deposito sita al piano primo.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 711**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq, Superficie catastale 30 mq, rendita 81.91 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano 1, intestato [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: altri cespiti oggetto della presente vendita giudiziaria su tre lati; ballatoio comune di cui al sub. 712 del medesimo foglio e mappale.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, serramenti e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e l'unità viene valutata in regime di sostanziale collabenza.

J **SCALA E BALLATOIO COMUNI** siti a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 7.

Trattasi di scala e ballatoio che insistono ai piani terra e primo e che risultano comuni ai sub.708, 709, 710 e 711.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 712**, zona censuaria --, categoria --, , indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T-1, Bene comune Non Censibile (BNC), il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Il cespite versa in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e pertanto viene valutato in regime di sostanziale collabenza.

Si precisa che l'accesso alle porzioni immobiliari al mapp.337 avviene anche dal portico comune che insiste sul mappale 551 di mq.90 ente urbano (già andito comune) e attraverso la corte comune al mappale 773 di mq.170

K **APPARTAMENTO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 15 della superficie catastale di **102 mq** per la **quota di 1/1** di piena propriet [redacted]

Trattasi appartamento posto al primo piano composto catastalmente da ingresso, disimpegno, cucina, tre locali, servizi e balcone.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 637, sub. 702**, zona censuaria --, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale 102 mq (100 escluse aree scoperte), rendita 581.01 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo snc, piano 1, intestat [redacted]; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0248804 del 5.11.2008 (a variazione del mapp.637/6 fg.4 reale già da scheda nr.142 del 10.9.90 a variazione dei mapp.337/4, mapp.637 dal sub.1 al sub.4 fg.4 reale) seguita da protocollo nr.CO0016824 del 29.1.2013 (per modifica del fg.4 reale).

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: altro cespite oggetto della presente vendita giudiziaria; prospetto su piccola area appartenete ad altro cespite della presente vendita giudiziaria; prospetto su via Tommaseo; prospetto su area appartenete ad altro cespite della presente vendita giudiziaria.

L'unità immobiliare è decisamente vetusta; di tale condizione si tiene conto nella valutazione unitaria.

L'unità immobiliare è affetta da una difformità estremamente rilevante verso strada che, modificando significativamente la sagoma rispetto a quanto concessionato, necessita di particolare attenzione.
Allo stato attuale non sussistono le condizioni perché la difformità sia sanabile e quindi, salvo diversa opinione dell'UTC o reperimento di documentazione non consegnata allo scrivente dal Comune (ad es. pratica smarrita) si deve prevedere in questa sede la demolizione parziale del fronte sulla pubblica via per ricondurlo alla pratica originaria del 1960.

L **APPARTAMENTO** sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 15 della superficie catastale di **94 mq** per la **quota di 2/9** di piena proprietà di:

[redacted] (per quota 2/9 di piena proprietà);

la restante parte **non oggetto di vendita giudiziale** risulta di:

[redacted]

Trattasi appartamento posto al primo piano composto catastalmente da ingresso, disimpegno, cucina, tre locali, servizi e balcone.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 637, sub. 701**, zona censuaria --, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 94 mq (93 escluse aree scoperte), rendita 522.91 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo snc, piano 1, intestato [redacted] (per quota 2/9 di piena proprietà); [redacted] (per quota 2/9 di piena proprietà); [redacted] per quota 2/9 di piena proprietà); [redacted] (per quota 3/9 di piena proprietà); il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0248804 del 5.11.2008 (a variazione del mapp.637/6 fg.4 reale già da scheda nr.142 del 10.9.90 a variazione dei mapp.337/4, mapp.637 dal sub.1 al sub.4 fg.4 reale) seguita da protocollo nr.CO0016824 del 29.1.2013 (per modifica del fg.4 reale).

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: altro cespite oggetto della presente vendita giudiziaria; prospetto su piccola area appartenete ad altro cespite della presente vendita giudiziaria altro cespite oggetto della presente vendita giudiziaria; prospetto su area appartenete ad altro cespite della presente vendita giudiziaria.

L'unità immobiliare è decisamente vetusta; di tale condizione si tiene conto nella valutazione unitaria.

Appartamento al primo piano denunciato con scheda nr.CO0248804 del 5.11.2008 (a variazione del mapp.637/6 fg.4 reale già da scheda nr.142 del 10.9.90 a variazione dei mapp.337/4, mapp.637 da sub.1 a sub.4) seguita da protocollo nr.CO0016825 del 29.1.2013 (per modifica del fg.4 reale)

Bisogna dare atto che al di sopra dei cespiti di cui alle lettere K e L della presente relazione insiste un sottotetto che non risulta accatastato ma che è evidentemente risalente all'epoca della costruzione (1960) per il quale non sussistono i requisiti di abitabilità. L'incidenza di tale questione sul valore è assorbita dalle valutazioni condotte per ciascuna unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza complessiva unità principali e accessori (fabbricati balconi, tettoie, aree, etc.):	4'507.17 m²
Consistenza commerciale complessiva:	2'739.08 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 607'190.77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.516'112.15
Data della valutazione:	30/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo i beni erano liberi sia per quanto concerne quelli di proprietà [redacted] che per quello di cu[redacted] è comproprietaria in quota di 2/9.

Si segnala che al momento del sopralluogo, tuttavia, vi era ancora mobilio che potrebbe essere di terzi atteso che per il cespite L la vendita è per la quota di 2/9.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a tutto il 13.11.2025 come da relazione del 14.11.2025 dell'Esperto Visurista

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

TRA.845/737 (16.1.80) – SERVITU' NON AEDIFICANDI

Atto in data 8.1.80 rep.5419 Dott. Riccardo Redaelli Segretario Generale del Comune di Erba portante servitù non aedificandi a favore del Comune di Erba e a carico di [redacted] relativamente agli originari mapp.348/a e mapp.552/a (oggi mapp.2384).

TRA.4992/3569 (24.3.87) – SERVITU' NON AEDIFICANDI

Atto in data 17.3.87 rep.5387 Dott. Antonio Parlati Segretario Generale del Comune di Erba portante servitù non aedificandi a favore del Comune di Erba e a carico della [redacted] relativamente agli originari mapp.348/a, mapp.552/a, mapp.348/b e mapp.639 (oggi mapp.2384).

TRA.23447/17271 (28.7.2023) – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Atto in data 27.7.2023 rep.3865/2791 Notaio Margherita Mussi di Monza portante preliminare di compravendita a favore della socie[redacted] a favore della società [redacted] ripetizione e a conferma del contratto preliminare già stipulato in data 27.7.2022 reg. a Erba in data 5.8.2022 al nr.856 serie 3, al prezzo di vendita di €.1.000.000,00 di cui €.500.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e €.500.000,00 a titolo di acconto prezzo; precisando che il contratto definitivo si dovrà stipulare entro e non oltre il 31.12.2024, relativamente a quota intera di piena proprietà, immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO Via Niccolò Tommaseo snc e precisamente:

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
- mapp.637/703-mapp.2384/701-mapp.2385/701 – PT – D/1
- mapp.337/704 – PT - C/2 - cl.1 – mq.48
- mapp.337/705 – PT - C/2 - cl.1 – mq.25
- mapp.337/706 – PT - C/2 – cl.1 – mq.14
- mapp.337/707 – PT - C/2 – cl.1 – mq.34
- mapp.337/708 – PT - C/2 – cl.1 – mq.49
- mapp.337/709 – PT - C/2 – cl.1 – mq.25
- mapp.337/710 – PT - C/2 – cl.1 – mq.23
- mapp.337/711 – PT - C/2 – cl.1 – mq.26

che risultano gravati da ISC.17185/2611 in data 1.8.2014, ISC.28322/4614 del 17.10.2019 e ISC.22143/3237 del 20.7.2023.

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

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

ISC.17185/2611 (1.8.2014) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 29.7.2014 rep.19687/11419 Notaio Alessandra Mascellaro di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [redacted] a carico [redacted] er €.600.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)

Grava su immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
- mapp.337/7-mapp.637/5 – D/1
- mapp.637/702 – A/2 – v.5

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.552 are 08.80
mapp.639 are 06.10
mapp.1279 are 22.00

ISC.28322/4614 (17.10.2019) - MUTUO FONDIARIO
Atto in data 5.10.2019 rep.100280/24918 Notaio Stefano Leoni di Porlezza con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [redacted] e a carico [redacted] er €.700.000,00 di cui €.350.000,0 [redacted] 7 anni)
Grava su immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO Via Niccolò Tommaseo nr.15 e precisamente:
.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.637/703-mapp.2384/701-mapp.2385/701 – PT – D/1
mapp.337/704 – PT - C/2 - cl.1 – mq.48
mapp.337/705 – PT - C/2 - cl.1 – mq.25
mapp.337/706 – PT - C/2 – cl.1 – mq.14
mapp.337/707 – PT - C/2 – cl.1 – mq.34
mapp.337/708 – PT - C/2 – cl.1 – mq.49
mapp.337/709 – PT - C/2 – cl.1 – mq.25
mapp.337/710 – PT - C/2 – cl.1 – mq.23
mapp.337/711 – PT - C/2 – cl.1 – mq.26
mapp.637/702 – P1 - A/2 – cl.2 – v.5
.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:
mapp.637 are 04.10 ente urbano
mapp.2384 are 40.10 ente urbano
mapp.2385 are 01.50 ente urbano

ISC.21908/3195 (19.7.2023) - IPOTECA GIUDIZIALE
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 2.7.2023 rep.1627 del Tribunale di Mantova a favor [redacted] a caric [redacted]
Grava anche su quota 2/9 di piena proprietà di immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO Via Niccolò Tommaseo snc e precisamente:
.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.637/701 – A/2 – v.4,5

ISC.22143/3237 (20.7.2023) - IPOTECA GIUDIZIALE
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 5.7.2023 rep.1142 del Tribunale di Como a favor [redacted] a carico della societ [redacted] per €.700.000,00 di cui

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa, precisando, per quota intera di piena proprietà degli immobili di proprietà della società e per quota 2/9 di piena proprietà dell'immobile di proprietà [redacted]

TRA.33429/24848 (14.11.2024) – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale emessa in data 20.12.2023 rep.47/2023 del Tribunale di Como a favor [redacted] a caric [redacted]
Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa, precisando, per quota intera di piena proprietà degli immobili di proprietà della società e per quota 2/9 di piena proprietà dell'immobile di proprietà [redacted]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non definibile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale

TRA.3498/3114 (17.5.60)

Atto in data 29.4.60 rep.20822/12853 Notaio Giuseppe Corti di Asso con il qual [redacted] vende [redacted] oprietà, [redacted] mente:

fabbricati ed annessa area di pertinenza, il tutto distinto al Catasto Terreni con:

mapp.337/1 are 05.10 p.f.r.

mapp.637 are 02.60

(poi suddivisi in mapp.337 di mq.210, mapp.637 di mq.410 e mapp.1037 di mq.150, quest'ultimo poi mapp.2385)

e distinto al Cessato Catasto Fabbricati con:

mapp.337/2 – P2 – v.4

precisando che i mapp.337/1 e mapp.337/2 hanno diritto ad andito al mapp.551 e alla corte mapp.773

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.600.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.8426/7516 (1.10.63)

Successione d [redacted] enuncia nr.86 vol. 110 U.R. di Erba devoluta per legge a favore [redacted] quota 1/3 complessiva di piena propriet [redacted] per quota 1/3 c

Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:

fabbricati ed annessa area di pertinenza, il tutto distinto al Catasto Terreni con:

mapp.337/1 are 05.10 p.f.r.

mapp.637 are 02.60

(poi suddivisi in mapp.337 di mq.210, mapp.637 di mq.410 e mapp.1037 di mq.150, quest'ultimo poi mapp.2385)

distinti al Cessato Catasto Fabbricati con:

mapp.637

e censiti al Catasto Fabbricati con:

mapp.337/1 – A/5 – cl.u – v.2,5

mapp.337/2 – A/5 – cl.u – v.1

TRA.12386/10245 (2.12.69)

Atto in data 16.12.63 rep.39365/11730 Notaio Giorgio Giuriani di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di [redacted]

TRA.7185/6425 (24.8.63)

Atto in data 3.8.63 rep.6336/1840 Notaio Furio Giazzi di Erba con il qual [redacted]) vendono a [redacted] te:

.terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.1 del 17.7.63 con:

mapp.348/b are 03.20

(poi sostituito con il mapp.1280 poi accorpato nel mapp.2384)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.250.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.517/475 (16.1.64)
Atto in data 16.12.63 rep.39365/11730 Notaio Giorgio Giuriani di Como con il quale viene stipulato quanto segue:

[redacted]

A) Vengono assegnati a [redacted] per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà, immobili siti i [redacted] te:
.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.637/3 – P1 – A/2 – v.5
mapp.637/4 – P1 – A/2 – v.5
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di L.5.000.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

B) Vengono assegnati [redacted] per quota 1/2 di piena proprietà – già proprietario della restante quota 1/2 di [redacted] che immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:
fabbricati ed annessa area di pertinenza, il tutto distinto al Catasto Terreni con:
mapp.337/1 are 05.10 p.f.r.
mapp.637 are 02.60
censiti al Catasto Fabbricati con:
mapp.337/1
mapp.337/2
mapp.637/1
mapp.637/2
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di L.2.500.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- *in secondo luogo* –
a [redacted] cedono in permuta a [redacted] quota 1/2 c [redacted] ti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:
.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.637/4 – P1 – A/2 – v.5
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili permutati risultano avere un valore complessivo di L.1.250.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

b) [redacted] ede in permuta a [redacted] quota 1/2 co [redacted] rietà di immobili sit [redacted] te:
.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.637/3 – P1 – A/2 – v.5
avente accesso con diritto di passo attraverso il mapp.1037.
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili permutati risultano avere un valore complessivo di L.1.250.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.8564/7057 (24.8.68)
Atto in data 19.8.68 rep.8613/2195 Notaio Andrea Fabi di Asso con il qual [redacted]
vende [redacted] immobili siti in ERBA Sez.ARCELL
.terre [redacted] con:
mapp.639 are 06.10 (poi accorpato nel mapp.2384)
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.250.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa ch [redacted] è deceduto in data 14.2.66 e che non risulta reperita denuncia di successione devoluta in forza di testamento olografo del 15.12.63 pubblicato con verbale in data 3.3.70 rep.60988/16946 Notaio Giorgio Giuriani di Como trascritto in data 25.3.70 ai nn.3124/2592, a favore d[redacted]
Si precisa che in realtà, successivamente, [redacted] /3 di spettanza del de cuius per quota 1/2 di piena proprietà, risulta considerata devoluta interamente a favore [redacted]

TRA.4033/3409 (30.3.79)
Atto in data 1.3.79 rep.7689 Notaio Gian Piero Rossi di Erba con il quale [redacted] - immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:
rreni, in forza di frazionamento nr.11 del 20.11.74, con:
mapp.348/a are 22.00 (poi sostituito con il mapp.1279)
mapp.552/a are 08.80 (poi sostituito con il mapp.552)
(poi entrambi accorpati nel mapp.2384)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.11.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.9834/8016 (8.8.80)
Atto in data 18.6.80 rep.31527/9164 Notaio Andrea Fabi di Como con il qual [redacted] ende quota 1/2 di piena proprietà [redacted] immobili siti in
eni, in forza di frazionamento nr.11 del 20.11.74 con:
mapp.348/a are 22.00 (poi sostituito con il mapp.1279)
mapp.552/a are 08.80 (poi sostituito con il mapp.552)
(poi entrambi accorpati nel mapp.2384)
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.6.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.5565/4307 (22.4.81)
Atto in data 30.12.80 rep.184599/36221 Notaio Giovanni Olivares di Milano portante conferimento a cari [redacted] a favor [redacted] uota intera di piena proprietà di immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO e precisamente:
fabbricati censiti al Catasto Fabbricati con:
mapp.337/1
mapp.337/2
mapp.637/1
mapp.637/2
mapp.637/4
.terreni distinti al Catasto Terreni con:
mapp.348/b (poi sostituito con il mapp.1280)
mapp.639
mapp.348/a (poi sostituito con il mapp.1279)
mapp.552/a (poi sostituito con il mapp.552)
(poi tutti accorpati nel mapp.2384)

TRA.1065/866 (11.1.91)
Atto in data 17.12.90 rep.17612/4339 Notaio Gian Piero Rossi di Erba con il quale [redacted] immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO Via Niccolò Tommaseo nr.13 e precisamente:

.unità immobiliari costituite da uso deposito al piano terra e primo piano e autorimessa al piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.57 del 20.4.90 (a variazione dei mapp.337 dal sub.1 al sub.3 e comprendono anche il mapp.337/1 del Catasto Terreni) e precensite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.337/5
mapp.337/6
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.8.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.7858/1067 del 12.6.81 totalmente cancellata con annotamento in data 9.4.90 ai nn.6793/1030.

TRA.16054/11600 (29.9.94)
Successione [redacted] denunciata in data 15.7.94 nr.86 vol.76 U.R. di Erba devoluta per testamento olografo del 20.1.93 pubblicato con verbale del 6.9.93 rep.77844/9972 Notaio Nicola Begalli di Como, a favor [redacted]
Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO Via Tommaseo e precisamente:
.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.637/3 – A/2 – v.5

TRA.30917/19438 (17.8.2006)
Successione [redacted] denunciata in data 3.4.2006 nr.102 vol.2006 U.R. di Erba devoluta per legge a favo[redacted]per quota 1/3 di piena proprietà e di [redacted] per quota 2/3 complessiva di piena proprietà.
Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO in Via Niccolò Tommaseo snc e precisamente:
.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.637/3 – A/2 – v.5

TRA.25982/17960 (26.9.2019)
Atto in data 20.9.2019 rep.58177/27855 Notaio Christian Nessi di Como portante identificazione catastale ad atto in data 17.12.90 rep.17612/4339 Notaio Gian Piero Rossi di Erba trascritto in data 11.1.91 ai nn.1065/866, di cui sopra, in quanto non considerata, per mancato aggiornamento della banca dati catastale, la variazione nr.142 del 10.9.90 (inserita nella banca dati in data 10.7.2008) con la quale venivano in realtà variati anche i mapp.337/5 e mapp.337/6 oggetto di compravendita; precisando pertanto le part[redacted] che le unità immobiliari esattamente compravendute sono costituite dai mapp.337/701, mapp.337/702 e mapp.337/703 fg.2 (reale) di Catasto Fabbricati.

TRA.13258/9123 (1.7.2020)
Atto in data 25.6.2020 rep.101562/25937 Notaio Stefano Leoni di Porlezza portante trasformazione [redacted]
Risultano di proprietà della società, per quota intera di piena proprietà, immobili siti in ERBA Sez.ARCELLASCO Via Niccolò Tommaseo snc e precisamente:
.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.637/703-mapp.2384/701-mapp.2385/701 – PT – D/1
mapp.337/704 – PT - C/2 - cl.1 – mq.48
mapp.337/705 – PT - C/2 - cl.1 – mq.25
mapp.337/706 – PT - C/2 – cl.1 – mq.14
mapp.337/707 – PT - C/2 – cl.1 – mq.34

mapp.337/708 – PT - C/2 – cl.1 – mq.49
mapp.337/709 – PT - C/2 – cl.1 – mq.25
mapp.337/710 – PT - C/2 – cl.1 – mq.23
mapp.337/711 – PT - C/2 – cl.1 – mq.26
mapp.637/702 – P1 - A/2 – cl.2 – v.5

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:
mapp.337 are 02.10 ente urbano
mapp.637 are 04.10 ente urbano

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza Edilizia n. 769/1960 prot. gen. 2049 del 14/04/1960 rilasciata il 23/04/1960 per costruzione stabile ad uso abitazione e laboratorio
- Abitabilità prot. gen. 2885 del 11/04/1963 rilasciata il 24/11/1967 prot. 703
- Licenza Edilizia n. 1145/1963 prot. gen. 3691 del 04/05/1963 rilasciata il 26/07/1963 per costruzione piccolo capannone industriale
- Licenza Edilizia n. 1181/1963 prot. gen. 9019 del 17/09/1963 rilasciata il 25/10/1963 per capannone ad uso officina
- Licenza Edilizia n. 1930/1968 prot. gen. 8101 del 23/07/1968 rilasciata il 23/07/1968 per nuovo capannone industriale
- Concessione Edilizia n. 4604/1979 prot. gen. 12514 del 08/11/1979 rilasciata il 14/03/1980 per ampliamento capannone esistente con tettoia di carico e scarico
- Licenza Edilizia n. 4776/1981 prot. gen. 1648 del 12/02/1981 rilasciata il 05/03/1981 per recinzione parziale
- Concessione Edilizia n. 5315/1986 prot. gen. 5389 del 06/06/1986 rilasciata il 30/03/1987 per costruzione di tettoia ad uso industriale
- Manutenzione Ordinaria n. 115/1997 prot. gen. 4268 del 28/02/1997 per manutenzione copertura
- Comunicazione Lavori di Manutenzione Straordinaria n. 530/2014 prot. gen. 20140040412 del 03/11/2014 per sostituzione lastre di fibrocemento contenente amianto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'estensione del compendio è tale che lo stesso ricade su una pluralità di mappali che, a loro volta, ricadono in diverse fattispecie di azzonamento con differenti vincoli e criteri. Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla documentazione di CTU. Di seguito si evidenzia quanto desunto dalla cartografia.

Sez. cens./Fg.: *Arcellasco, 9 (fisico 2)* ***Mapp.: 337***

- AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE - Nuclei urbani di interesse ambientale e paesaggistico (art. 21, comma 5/b, N.T.A Piano delle Regole);
- AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE - Edifici di rilevanza monumentale storica (art. 25, N.T.A Piano delle Regole);

Sez. cens./Fg.: *Arcellasco, 9 (fisico 2)* ***Mapp.: 637***

- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – Tessuti produttivi (art. 33, N.T.A Piano delle Regole): *Indice utilizzazione del suolo (Rapp. copertura): 0,60 mq/mq (indice base), 0,70 mq/mq (indice premiale);*

Sez. cens./Fg.: *Arcellasco, 9 (fisico 2)* ***Mapp.: 2384-2385***

- Parte in AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – Tessuti produttivi (art. 33, N.T.A Piano delle Regole): *Indice utilizzazione del suolo (Rapp. copertura): 0,60 mq/mq (indice base), 0,70 mq/mq (indice premiale);*
- Parte in AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA – Zone agricole produttive (art. 20, N.T.A Piano delle Regole);
- Parte in SERVIZI ALLA MOBILITÀ – Aree di sosta (art. 9, comma 3, N.T.A. Piano dei Servizi); MODALITÀ DI GESTIONE DELLE AREE PER SERVIZI - Aree con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica (art. 3, comma 1, N.T.A. Piano dei Servizi);
- Parte in SEDI STRADALI E FERROVIARIE – Sedime stradale (art. 12, N.T.A Piano delle Regole);

VINCOLI

STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE

Il mapp. 2384 è sottoposto in parte a Fascia di rispetto 1

STUDIO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

Fattibilità geologica

Mapp. 337, 637:

- Classe 3c: aree con limitata soggiacenza della falda, con vulnerabilità degli acquiferi elevata o soggette a fenomeni di allagamento

Mapp. 2384-2385:

- Parte in Classe 3c: aree con limitata soggiacenza della falda, con vulnerabilità degli acquiferi elevata o soggette a fenomeni di allagamento
- Parte in Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

Carta del Dissesto

Mapp. 2384-2385:

Parte in Area a pericolosità media o moderata (Em)

Disposizioni relative all'assetto geologico e idrogeologico (art. 5 delle N.T.A. Piano delle Regole).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

- Per il fabbricato ad uso uffici legittimata con L.E. n. 769/1960 si riscontra una difformità riguardante la realizzazione del fabbricato con maggior volumetria sul lato corto verso la via Tommaseo. Internamente è presente una diversa distribuzione dei locali al piano primo rispetto a quanto autorizzato e inoltre vi è una diversa destinazione d'uso di una porzione del piano (residenziale-uffici).
- Il sottotetto della palazzina uffici non è accatastato tuttavia compare nei disegni del 1960. Bisogna procedere con la regolarizzazione e definizione dello stesso come spazio tecnico.
- Per il capannone ad uso officina assentito con L.E. 1181/1963 si riscontra una difformità riguardante la realizzazione di maggior volume lato corto verso est rispetto a quanto assentito
- Il cancello carrabile di accesso per gli automezzi pesanti nella pratica 4604/1979 è indicato sul filo della costruzione arretrata rispetto al parcheggio mentre nella pratica 5315/1986 è indicato sul filo della costruzione avanzata rispetto al parcheggio; allo stato dei lughi il cancello è sul filo della costruzione arretrata rispetto al parcheggio.
- Il parcheggio interno a nord risulta essere parzialmente costruito su area agricola con l'area dell'asfaltatura di maggiori dimensioni rispetto a quanto assentito.
- I locali accessori risultano ricadere in ambito di nuclei di antica formazione e pertanto l'utilizzo degli stessi con funzione produttiva non è compatibile con l'ambito urbanistico entro cui si inseriscono.
- Le costruzioni assentite con le Pratiche Edilizie nn. 1145/1963, 1181/1963, 1930/1968, 4604/1979 e 5315/1986 risultano essere prive di richiesta di agibilità. È presente domanda di richiesta di abitabilità o uso prot. n. 1555 del 10/02/1981 allegata alla Pratica Edilizia n. 4604/1979.

Al fine di regolarizzare la vicenda sarà necessario, oltre a quanto già dettagliato compiere i seguenti passi:

- L.E. n. 769/1960 – Sarà necessario verificare sanabilità dell'ampliamento con la volumetria (sottotetto se fa o non fa volume)

  Per l'aumento di volume è necessario verificare il rapporto di copertura del lotto originario:
  - Sup. catastale mappale originario 321+165=486mq
  - Rapporto di copertura da PGT 0,60 max sup coperta realizzabile 291,60 mq
  - Sup. coperta realizzata dichiarata 194,27 + 123 = 317,27 mq

  Inoltre è necessario ottenere il parare preventivo da parte dell'ufficio Lavori Pubblici la deroga per la distanza dalla strada del fabbricato che non è detto si riesca ad ottenere (lo scrivente è pessimista in tal senso).

Alla luce di quanto sopra si considera nei calcoli di valore il caso peggiore attraverso la valutazione del parametro unitario della palazzina.

- L.E. 1181/1963 - Per l'aumento di volume è necessario verificare il rapporto di copertura del lotto originario:
  - Sup. catastale mappale originario 318 mq
  - Rapporto di copertura da PGT 0,60 max sup coperta realizzabile 318 x 0,6 = 190,80 mq
  - Sup. coperta realizzata dichiarata 239 mq
- Per la difformità riguardante il cancello sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria.
- È necessario ripristinare la superfice a verde del piazzale asfaltata in più rispetto a quanto assentito.
- Bisognerà ottenere le nuove agibilità dell'intero compendio produttivo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: MEDIA

CRITICITÀ: MEDIA

Dal punto di vista catastale si rilevano delle difformità rispetto alle schede visionate pertanto, a valle delle pratiche di sanatoria sarà necessario predisporre idonee procedure Docfa per l'aggiornamento delle schede.

In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

Si precisa che la scheda di variazione nr.142 del 10.9.90 (inserita nella banca dati catastale del Catasto Fabbricati in data 10.7.2008), risulta presentata a variazione degli originari mapp.337/4, mapp.337/5, mapp.337/6 (già mapp.337/1 e mapp.337/2) e mapp.637 dal sub.1 al sub.4 fg.4 (reale) di Catasto Fabbricati, nonostante il mapp.637/3, era di proprietà [redacted] mentre il resto degli immobili era di propriet [redacted] pertanto con titolarità diversa; precisando inoltre che anche il mapp.637/3 risultava erroneamente volturato in banca dati catastale in forza dell'atto di conferimento in data 30.10.80, di cui sopra.

BENI IN ERBA (CO), VIA NICCCOLO' TOMMASEO 15

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

OPIFICIO sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 15 della superficie di **1'085 mq** *oltre accessori e aree scoperte* per la **quota di 1/1** di piena proprietà [redacted]

Trattasi di capannone industriale costituito sostanzialmente da tre corpi di fabbrica contigui, edificati in successione negli anni secondo lo sviluppo dell'attività ivi insediata e collegati l'uno all'altro.
Gli spazi sono adibiti ad uso produttivo, deposito metalli (in realtà tettoia), deposito spedizione merci, ufficio, locale caldaia, tre disimpegni, servizio igienico e locale doccia, con annessi ampia tettoia ed area di pertinenza esterna; il tutto posto al piano terra.
Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 637, sub. 703, graffata a particella 2384, sub. 701 e graffata a particella 2385, sub. 701;** zona censuaria --, categoria D/1, classe --, consistenza --, Superficie catastale --, rendita 12'211.55 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo SNC, piano T, intestato [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019 (a variazione del mapp.337/7-mapp.637/5 fg.4 reale già da scheda nr.142 del 10.9.90 a variazione dei mapp.337 dal sub.4 al sub.6, mapp.637 dal sub.1 al sub.4 fg.4 reale).

L'area esterna insiste sui mappali di cui al Catasto Terreni, sezione Arcellasco, foglio 9, numeri 637, 2384 e 2385 tutti enti urbani.
Coerenze del cespite da nord e in senso orario: mappali di cui al foglio 4 indicati con i numeri 588, 1723, 1724; pubblica via denominata via Nicolò Tommaseo; per breve tratto proprietà di terzi di cui al mappale 621 del foglio 2; poi unità immobiliari facenti parte del presente lotto di vendita di cui al mappale 337 del foglio 2; poi mappali di terzi identificati con i numeri 346, 636, 634, 973, 633.

La struttura è di tipo misto e presenta sia elementi in calcestruzzo tradizionale che in calcestruzzo prefabbricato che presentano però evidenti i segni del tempo e necessiteranno pertanto di ingenti interventi di riqualificazione.
I serramenti sono scarsi e privi di isolamento acustico e termico così come le chiusure opache che risultano in muratura.
Il pavimento è in battuto di cemento e presenta forti discontinuità sia planimetriche che di consistenza atteso che in molte zone il cemento si è sgretolato sotto l'azione del tempo e dei carichi.

L'impiantistica è praticamente assente; illuminazione di base (da verificare) ed alimentazione alle macchine che, durante lo smontaggio e vendita di queste, certamente non ha mantenute le sue caratteristiche di utilizzabilità.
Sono già stati trattati i temi del parcheggio comunale nella parte antistante (considerato privo di valore, stante il suo attuale utilizzo sostanzialmente pubblico) e della parte retrostante il cui valore è considerato penalizzato in ragione della sua destinazione agricola da preservare/ripristinare.

Ulteriore problematica estremamente rilevante è quella del fabbricato di proprietà di terzi posto sul mappale 2149 a distanza inferiore ai 10 metri e per il quale potrebbero sorgere problemi in ragione dell'art.9 del DM 1444/1968 soprattutto (ma non solo) in caso di abbattimento e ricostruzione.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone/uffici	1'085.37	x	1.00	=	1'085.37
Tettoia	204.79	x	0.20	=	40.96
Magazzino	68.85	x	0.20	=	13.77
Piazzale parcheggio (comunale?)	450.00	x	0.00	=	0.00
Area esterna recintata	1'207.50	x	0.1	=	120.75
Sub-Totale 1:	3'016.50				1'260.85
Area retrostante in porzione agricola (considerata a prato)	1'000.00	x	1.00	=	1'000.00
Sub-Totale 2:	1'000.00				1'000.00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di un opificio in generale vetusto stato di conservazione (esclusa la parte ultima realizzata) con evidenti necessità di intervento sia edile che impiantistico inserito in contesto sostanzialmente urbano ed a ridosso di fascia ambientale/agricola.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è **da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta per la quale non è da effettuarsi rilievo strumentale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Al fine di determinare il valore dei cespiti è necessario procedere al calcolo della consistenza ragguagliata (o commerciale) oltre che determinare il valore unitario del parametro.

A tal fine, si applica un procedimento analitico a partire da valori tabellari e, una volta ottenuto il risultato esso viene raffrontato a ricerche di mercato nonché all'esperienza dello stimatore; il risultato di tale procedimento è visibile in seguito:

Valore capannone	1'260.85	x	€. 550.00	=	**€. 693'465.85**
Valore area A prato	1'000.00	x	€ 12.00	=	**€. 12'000.00**
TOTALE					**€. 705'465.85**

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	**€. 705'465.85**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	**€. 705'465.85**

BENI IN ERBA (CO), VIA NICCCOLO' TOMMASEO 15

MAGAZZINI E DEPOSITI

DI CUI AI PUNTI B-C-D-E-F-G-H-I-J

MAGAZZINI E DEPOSITI siti a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 15 della superficie complessiva di **306.67 mq** *oltre accessori e aree scoperte* per la **quota di 1/1** di piena proprietà [redacted]

Trattasi di magazzini e depositi inseriti in un edificio di non recente costruzione realizzato con tecnologia costruttiva tradizionale (cemento, mattoni, murature di pietrame, tetto a falde con manto in laterizio, etc. per il quale l'età e lo stato manutentivo rendono lo stesso in uno stato di sostanziale collabenza e inidoneo all'uso se non dopo che verranno affrontati ingenti lavori di riqualificazione generale.

E' compreso anche il ballatoio e la scala comune che insistono sul mappale 337 ma il cui accesso avviene dall'androne di cui al mappale 551 e corte comune di cui al mappale 773 per la cui rilevanza ai fini dei diritti reali si rimanda al capitolo delle provenienze.

Identificazione catastale bene lettera B:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 704**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 48 mq, Superficie catastale 57 mq, rendita 151.22 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T, intestat [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Identificazione catastale bene lettera C:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 705**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, Superficie catastale 31 mq, rendita 78.76 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T, intestato [redacted] tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Identificazione catastale bene lettera D:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 706**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, Superficie catastale 16 mq, rendita 44.11 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T, intestat [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Identificazione catastale bene lettera E:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 707**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 34 mq, Superficie catastale 40 mq, rendita 107.11 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T, intestato [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Identificazione catastale bene lettera F:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 708**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, Superficie catastale 56 mq, rendita 154.37 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano 1, intestato [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Identificazione catastale bene lettera G:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 709**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, Superficie catastale 31 mq, rendita

78.76 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano 1, intestato [redacted] tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Identificazione catastale bene lettera H:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 710**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, Superficie catastale 27 mq, rendita 72.46 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano 1, intestat [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Identificazione catastale bene lettera I:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 711**, zona censuaria --, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq, Superficie catastale 30 mq, rendita 81.91 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano 1, intestat [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

Identificazione catastale bene lettera J:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 337, sub. 712**, zona censuaria --, categoria --, , indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo n. 7, piano T-1, Bene comune Non Censibile (BNC), il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0051640 in data 1.6.2019.

I cespiti versano in pessimo stato manutentivo con deficit importanti coinvolgenti finiture, e struttura in generale; gli impianti sono considerati inesistenti e pertanto vengono valutati in regime di sostanziale collabenza.

Si precisa che l'accesso alle porzioni immobiliari al mapp.337 avviene anche dal portico comune che insiste sul mappale 551 di mq.90 ente urbano (già andito comune) e attraverso la corte comune al mappale 773 di mq.170.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel Comune di Erba (Co) nella frazione di Arcellasco in quello che viene definito l'abitato di "San Bernardino" rispetto al quale il cespite è collocato a qualche centinaio di metri inerpicandosi verso il dosso che si staglia ad Est.

La zona è decisamente periferica e gravita in tutto e per tutto su Erba per i servizi necessari all'abitare.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La struttura della villa nella quale l'autorimessa è ubicata è di tipo tradizionale con intelaiatura in cemento armato e solai laterocementizi. Le facciate sono in muratura di forati in laterizio intonacate e, in parte, con decori/rivestimento in pietra.

Gli impianti sono funzionanti benché sostanzialmente aderenti coevi al fabbricato salvo qualche intervento negli anni che comunque non può considerarsi novativo nei confronti degli stessi che restano vetusti e necessitevoli di intervento.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bene di cui al punto B		x		=	
Locale deposito	56.77	x	1.00	=	56.77
Portico	12.15	x	0.30	=	3.65
Bene di cui al punto C	32.82	x	1.00	=	32.82
Bene di cui al punto D	16.57	x	1.00	=	16.57
Bene di cui al punto E	44.10	x	1.00	=	44.10
Bene di cui al punto F	57.11	x	1.00	=	57.11
Bene di cui al punto G	32.25	x	1.00	=	32.25
Bene di cui al punto H	22.23	x	1.00	=	22.23
Bene di cui al punto I	30.00	x	1.00	=	32.67
Sub-Totale 1:	304.00				295.50
Bene di cui al punto J					STIMARE A CORPO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di magazzini e depositi posizionati in edificio decisamente vetusto; in pessimo stato di conservazione con evidenti necessità di intervento strutturale, edile e impiantistico.

Il compendio è inserito in contesto sostanzialmente urbano ed a ridosso di fascia ambientale/agricola e gravita su un sistema a corte tipico del Nucleo di Antica Formazione e per tale ragione possiede un regime di tutela più stringente rispetto all'adiacente capannone di cui al punto A.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è **da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta per la quale non è da effettuarsi rilievo strumentale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Al fine di determinare il valore dei cespiti è necessario procedere al calcolo della consistenza ragguagliata (o commerciale) oltre che determinare il valore unitario del parametro.

A tal fine, si applica un procedimento analitico a partire da valori tabellari e, una volta ottenuto il risultato esso viene raffrontato a ricerche di mercato nonché all'esperienza dello stimatore; il risultato di tale procedimento è visibile in seguito:

Sub totale beni B-C-D-E-F-G-H-I	295.50	x	€. 400.00	=	**€. 118'198.00**
Beni comuni di cui alla lettera J				*a corpo*	**€. 15'000.00**
TOTALE					**€. 133'198.00**

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	**€. 133'198.00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	**€. 133'198.00**

BENI IN ERBA (CO), VIA NICCCOLO' TOMMASEO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO K

APPARTAMENTO sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 15 della superficie complessiva di **102 mq** catastali *oltre accessori e aree scoperte* per la **quota di 1/1** di piena proprietà [redacted]

Trattasi di appartamento (sulla carta) situato al piano primo di una palazzina facente parte di un complesso industriale.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 637, sub. 702**, zona censuaria --, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale 102 mq (100 escluse aree scoperte), rendita 581.01 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo snc, piano 1, intestato [redacted] il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0248804 del 5.11.2008 (a variazione del mapp.637/6 fg.4 reale già da scheda

nr.142 del 10.9.90 a variazione dei mapp.337/4, mapp.637 dal sub.1 al sub.4 fg.4 reale) seguita da protocollo nr.CO0016824 del 29.1.2013 (per modifica del fg.4 reale).

Coerenze dell'unità da nord e in senso orario: altro cespite oggetto della presente vendita giudiziaria; prospetto su piccola area appartenete ad altro cespite della presente vendita giudiziaria; prospetto su via Tommaseo; prospetto su area appartenete ad altro cespite della presente vendita giudiziaria.

L'unità immobiliare è decisamente vetusta; di tale condizione si tiene conto nella valutazione unitaria.

L'unità immobiliare è affetta da una difformità estremamente rilevante verso strada che, modificando significativamente la sagoma rispetto a quanto concessionato, necessita di particolare attenzione.
Allo stato attuale non sussistono le condizioni perché la difformità sia sanabile e quindi, salvo diversa opinione dell'UTC o reperimento di documentazione non consegnata allo scrivente dal Comune (ad es. pratica smarrita) si deve prevedere in questa sede la demolizione parziale del fronte sulla pubblica via per ricondurlo alla pratica originaria del 1960.

La struttura è di tipo tradizionale in calcestruzzo, i tamponamenti sono in muratura priva di isolamento così come i serramenti che risultano vetusti e presentano evidenti segni del tempo.
Il pavimento è in piastrelle, vetuste anch'esse e l'impiantistica è di base, non rispondente alle attuali normative e da rivedere pesantemente.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	87.05	x	1.00	=	87.05
Balcone	2.81	x	0.30	=	0.84
Totale:	89.86				**87.89**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di appartamento sito al primo piano di una palazzina uffici in aderenza ad un opificio.
magazzini e depositi posizionati in edificio vetusto; in stato di conservazione scarso con evidenti necessità di intervento strutturale, edile e impiantistico.
L'irregolarità in merito alla sagoma lato strada e la distanza da questa costituiscono un grave problema che potrebbe portare (in ambito di sanatoria) alla necessità di demolire una porzione di fabbricato.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è **da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta per la quale non è da effettuarsi rilievo strumentale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Al fine di determinare il valore dei cespiti è necessario procedere al calcolo della consistenza ragguagliata (o commerciale) oltre che determinare il valore unitario del parametro.
A tal fine, si applica un procedimento analitico a partire da valori tabellari e, una volta ottenuto il risultato esso viene raffrontato a ricerche di mercato nonché all'esperienza dello stimatore; il risultato di tale procedimento è visibile in seguito:

Valore cespite lettera K		87.89	x	€. 750.00	=	**€. 65'919.75**
	TOTALE					**€. 65'919.75**

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	**€. 65'919.75**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	**€. 65'919.75**

BENI IN ERBA (CO), VIA NICCCOLO' TOMMASEO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO L

APPARTAMENTO sito a Erba, fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo, 15 della superficie complessiva di **94 mq** catastali *oltre accessori e aree scoperte* per la **quota di 2/9** di piena proprietà [redacted] (per quota 2/9 di piena proprietà);

la restante parte **non oggetto di vendita giudiziale** risulta di:

[redacted]

Trattasi di appartamento (sulla carta) situato al piano primo di una palazzina facente parte di un complesso industriale composto sulla carta da ingresso, disimpegno, cucina, tre locali, servizi e balcone.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati, Comune Erba, sezione ARC, foglio 2, **particella 637, sub. 701**, zona censuaria --, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 94 mq (93 escluse aree scoperte), rendita 522.91 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Tommaseo snc, piano 1, intestat [redacted] (per quota 2/9 di piena proprietà); [redacted] (per quota 2/9 di piena proprietà); [redacted] (per quota 2/9 di piena proprietà [redacted] (per quota 3/9 di piena proprietà); il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0248804 del 5.11.2008 (a variazione del mapp.637/6 fg.4 reale già da scheda nr.142 del 10.9.90 a variazione dei mapp.337/4, mapp.637 dal sub.1 al sub.4 fg.4 reale) seguita da protocollo nr.CO0016824 del 29.1.2013 (per modifica del fg.4 reale).

La struttura è di tipo tradizionale in calcestruzzo, i tamponamenti sono in muratura priva di isolamento così come i serramenti che risultano vetusti e presentano evidenti segni del tempo.

Il pavimento è in piastrelle, vetuste anch'esse e l'impiantistica è di base, non rispondente alle attuali normative e da rivedere pesantemente.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	94.00	x	1.00	=	94.00
Balcone	2.81	x	0.30	=	0.84
Totale:	96.81				**94.84**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di appartamento sito al primo piano di una palazzina uffici in aderenza ad un opificio.
magazzini e depositi posizionati in edificio vetusto; in stato di conservazione scarso con evidenti necessità di intervento strutturale, edile e impiantistico.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è **da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta per la quale non è da effettuarsi rilievo strumentale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Al fine di determinare il valore dei cespiti è necessario procedere al calcolo della consistenza ragguagliata (o commerciale) oltre che determinare il valore unitario del parametro.
A tal fine, si applica un procedimento analitico a partire da valori tabellari e, una volta ottenuto il risultato esso viene raffrontato a ricerche di mercato nonché all'esperienza dello stimatore; il risultato di tale procedimento è visibile in seguito:

Valore cespite lettera K	94.84	x	€. 750.00	=	**€. 71'132.25**
TOTALE					**€. 71'132.25**

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	**€. 71'132.25**
Valore di mercato (calcolato in **quota e diritto 2/9**)	**€. 15'807.17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si tiene conto dello stato dei beni, della loro destinazione d'uso e della situazione dei vincoli appresa dal CDU rilasciato dal Comune di Erba.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

Non vengono considerati eventuali costi di bonifica e/o passività ambientali ad oggi sconosciute poiché non oggetto di indagine; tra queste ad esempio si cita la presenza eventuale di amianto, di cisterne di gasolio, di latrine, etc.

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	valore intero	valore diritto
A	OPIFICIO	2'260.85	**€ 705'465.85**	**€ 705'465.85**
da B a J	MAGAZZINI	295.50	**€. 133'198.00**	**€. 133'198.00**
K	APPARTAMENTO	87.89	**€. 65'919.75**	**€. 65'919.75**
L	APPARTAMENTO	94.84	**€. 71'132.25**	**€. 15'807.17**
	TOTALI		**€.975'715.85**	**€. 920'390.77**

DEDUZIONE PER REGOLARIZZAZIONE

Spese di regolarizzazione COMPLESSIVE delle difformità (considerando al 100% quanto relativo ai cespiti da A a K compresi mentre il solo 2/9 di quanto occorrente per il cespite di cui al punto L **€. 75'000,00**

Tale importo è solo da intendersi una stima preliminare poiché solo una effettiva interlocuzione con gli enti preposti consentirà di determinare l'esatto ammontare dei lavori e delle sanzioni necessarie. In ogni caso l'abbattimento del valore (riduzione del 15%) poi praticato deve ritenersi eventualmente capiente anche di problematiche di tale natura.

ULTERIORE DEDUZIONE

Al fine di determinare il valore di mercato è necessario tenere conto anche delle condizioni che impattano negativamente sul valore stesso. Una di queste è certamente la **passività ambientale** che è stata indagata da parte di ausiliario terzo (BP SEC srl) nominato direttamente dal Tribunale di Como che ha identificato in **euro 238'200.00 oltre IVA la deduzione da operare** (si veda a tal proposito la relazione dello specialista che ha individuato amianto in copertura, e terre contaminate da rimuovere e smaltire) e **pertanto si opera una riduzione del valore di euro 290'604.00** (238'200+iva 22%). **€. 290'604.00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 607'190.77**

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:	**€. 91'078.62**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 516'112.15**

Il valore sopra indicato corrisponde alla quota effettivamente in vendita ovvero 1/1 dei beni da A K compresi e pari ai 2/9 del bene di cui alla lettera L.

data 30/11/2025

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO