



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Esecuzione Forzata

Promossa da :

UNICREDIT S.P.A.

N. Gen. Rep. **69/21**

Giudice Dr. **Marco MANCINI**
Custode Giudiziario Avv. Francesca DONA'

ELABORATO PERITALE
- Aggiornamento 30 . 10 . 24 -



TECNICO INCARICATO

ing. Marco Molteni

C.F. MLTMRC52B26F688O
con studio in Montorfano (CO) -

Via Crotto Urago , 12 -

Tel . 031-606888 - 347-1786079

Mail: molteni52@gmail.com

PEC: marco.molteni2@ingpec.e

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni



Beni in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Superficie complessiva di circa mq **19110**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 2707 qualità ENTE URBANO, superficie catastale ha 1 - are 91 - ca 10.
Coerenze: a Nord Part 2194 - 889 - 986 - 3109 - - a Est Part 2194 - a Sud Via A. Magni - Part 1459 - 2877 - 2303 - 2302 - a Ovest Part 3059 - 2284 - 3069 -
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Superficie complessiva di circa mq **50**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1457 qualità ENTE URBANO, superficie catastale ca 50.
Coerenze: a Nord Part 2707 - a Est 2707 - a Sud 2707 - Part 2707 -
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Composto da Trattasi di Opifici realizzati in epoche diverse ante (1967) - (1981) - (1992) - (2002) - (2005) - (2015) -

N.B. - si evidenzia che allo stato attuale all'interno di alcuni Magazzini aziendali è presente in deposito del materiale di proprietà di terzi senza alcun Contratto di Locazione .

Allo stesso modo in un settore ubicato a Est del rimanente corpo aziendale , è presente una Società " [REDACTED] con svolgimento di attività di tipo industriale in virtù di un " Contratto di Locazione Commerciale " sottoscritto in data 18 . 03 . 2010 della durata di anni sei e senza nessuna indicazione di ulteriore rinnovo di di anni sei .

N.B. RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

**Art. 27. - Legge 392 del 27 . 07 . 198 -
(Durata della locazione)**

((La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non puo' essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attivita' appresso indicate , industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili.))

**art. 28 - Legge 392 del 27 . 07 . 198 -
(Durata della locazione)**

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attivita' indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e, omissis.....tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza.

Pertanto , non essendo pervenuta a mezzo Raccomandata rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza di tale Contratto , il Contratto stesso è da considerarsi **OPPONIBILE alla Procedura . posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **8510****



Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 2707 subalterno 701, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: € 46.250,64.
Coerenze: a Nord Part 2194 - 889 - 986 - 3109 - - a Est Part 2194 - a Sud Via A. Magni - Part 1459 - 2877 - 2303 - 2302 - a Ovest Part 3059 - 2284 - 3069 -

Note: **AVVERTENZA IMPORTANTE** : Nella Trascrizione del Pignoramento e nella Certificazione Notarile ex art. 567 , sono stati erroneamente indicati i Map. 2284 - 2303 (che in realtà non sono mai stati di proprietà della Società) e il Map.2877 come Ente Urbano di Catasto Terreni che invece è stato espropriato con la trascrizione n.31546/21550 del 21 . 11 . 2018 (precisando che il Map. 2877 come Area Urbana al Catasto Fabbricati è ancora erroneamente intestato in Catasto alla Società debitrice in quanto non volturata la trascrizione dell'Esproprio) .

C.1. **Area scoperta** -fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 2707 subalterno 701, categoria **utilizzata come area di**D/1, posto al piano T, - rendita: € 46.250,64.
manovra pavimentataCoerenze: a Nord Part 2194 - 889 - 986 - 3109 - - a Est Part 2194 - a Sud Via A. **in asfalto e aree verdi:** Magni - Part 1459 - 2877 - 2303 - 2302 - a Ovest Part 3059 - 2284 - 3069 -

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Composto da Trattasi di modesto locale esterno adiacente all'Opificio , adibito a Deposito . posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 2707 subalterno 1, categoria C/6, classe U, superficie catastale 27 mq, composto da vani 24 mq, posto al piano T, - rendita: € 110,32.
Coerenze: a Nord area verdea Est area di manovra - Tettoia - Magazzino - A sud Magazzino - a Ovest Area verde
- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Superficie complessiva di circa mq **0**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 3059 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 2 - ca 40.
Coerenze: a Nord area di Manovra Part 2707 - a Est area di manovra Part 2707 - a Sud Part 2302 - a Ovest Part 959
- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Uffici sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Composto da Trattasi di Palazzina Uffici aziendali strutturata su due piani . e costruita nel corso dell'anno 1976 e seguenti .
Gli Uffici sono prevalentemente suddivisi in modo funzionale all'attività interessata , prevalentemente Magazzini di deposito componenti in acciaio e apparecchiature di regolazione utilizzati nel settore gas e petrolifero . posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **496,61**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 3059 categoria A/10, classe 1, superficie catastale 415 mq, composto da vani vani 15, posto al piano T-1, - rendita: € 3.369,88.
Coerenze: a Nord area di Manovra Part 2707 - a Est area di manovra Part 2707 - a Sud Part 2302 - a Ovest Part 959
- G.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Box sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Composto da L'Immobile pignorato Part 1459 - Sub 501 alla data attuale , non è più presente ; è stato demolito nel corso degli anni per la formazione di un ingresso all'Azienda con Barra automatica .
Pertanto allo stato attuale si è trasformato in una superficie definita come area di manovra . sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **26**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 1459 subalterno 501, categoria C/6, classe U, superficie catastale 36 mq, composto da vani 26 mq, posto al piano T, - rendita: € 119,51.
Coerenze: a Nord Part 2707 - a Est Part 2707 - a Sud Via Magni - Località Carpanea - a Ovest Part 2707
- H.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Terreno sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Superficie complessiva di circa mq **15**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 2302 qualità Incolto - Sterrato, superficie catastale ca 15.
Coerenze: a Nord Part 3059 - a Est 2707 - a Sud Part 959 - a Ovest Part 959
- I.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Superficie complessiva di circa mq **290**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 3108 qualità ENTE URBANO.
Coerenze: a Nord Part 982 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 - a Ovest Via Cesare Beccaria
- J.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno AREA URBANA sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Superficie complessiva di circa mq **290**.



- Identificato al catasto fabbricati: intestata a Eecutata foglio 3 mappale 3108 categoria F/1, composto da vani 290 mq, posto al piano T.
Coerenze: a Nord Part 982 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 - a Ovest Via Cesare Beccaria
- K.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Superficie complessiva di circa mq **140**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 3109 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 1 - ca 40.
Coerenze: a Nord Part 3069 - a Est Part 2707 - a SudPart 2707 - a Ovest Part 3069
- L.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno AREA URBANA sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Superficie complessiva di circa mq **140**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 3109 categoria F/1, composto da vani 140 mq, posto al piano T.
Coerenze: a Nord Part 3069 - a Est Part 2707 - a SudPart 2707 - a Ovest Part 3069

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale/Residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono).
- Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria miste artigianali/industriali/Residenziali i principali centri limitrofi sono Lurago D'Erba - Arosio - Brenna - Lambrugo - Briosco (MB) - Carugo - Veduggio con Colzano (MB) - Nibionno (LC) - Alzate Brianza - Giussano (MB) -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), ferrovia (2), superstrada (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da da esegutata in qualità di proprietario del bene

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.6760/1081 (16.3.2017) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 15.3.2017 rep.211829/46878 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore UNICREDIT SPA/ROMA e a carico della società [REDACTED]

[REDACTED]/Erba per €.6.000.000,00 di cui €.3.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 7 anni)

Grava anche su immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO in Via Aristide Magni nr.113 e Località Carpanea e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.2302 are 00.15

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.2707 - PT - D/1

mapp.889/3 - PT,1 - A/10 - v.15

mapp.1459/501 - PT - C/6 - mq.26



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.8544/1373 (3.4.2018) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 29.3.2018 rep.12534/8235 Notaio Raffaello Bianco di Piacenza con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore MEDIOCREDITO ITALIANO SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]/Milano per €2.359.000,00 di cui €1.348.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 5 anni)

Grava anche su immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO in Via Aristide Magni nr.113 e Località Carpanea e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.2707 are 192.50

mapp.1457 are 00.50

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.2707 - PT - D/1

mapp.2707/1 - PT - C/6 - cl.u - mq.24

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.3059 are 02.40

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.3059 - PT,1 - A/10 - cl.1 - v.15

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.2302 are 00.15

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.1459 are 00.50

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.1459/501 - PT - C/6 - cl.u - mq.26

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.982 are 17.40

.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.20182/3402 (16.9.2020) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 1.8.2020 rep.11177/2020 del Tribunale di Milano a favore UNICREDIT SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]/Milano per €500.000,00 di cui €2.829.707,49 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.9835/7142 (9.4.2021) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 18.3.2021 rep.979/2021 del Tribunale di Como a favore UNICREDIT SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*



Atto di citazione - **TRA.10184/7244 (6.4.2022) - CITAZIONE**

Atto di citazione per esecuzione in forma specifica notificato in data 1.4.2022 rep.211 del Tribunale di Milano a favore NOVACART SPA/GARBAGNATE MONASTERO e carico della società [REDACTED] Milano

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Liquidazione Giudiziale - **TRA.1928/1482 (24.1.2024) - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sentenza dichiarativa di apertura liquidazione giudiziale emessa in data 19.12.2023 rep.746/2023 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] SRL e a carico della società [REDACTED]

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Attuale Categoria Catastale errata , in quanto l'Immobile identificato come Part. 2707 - Sub.1 - è utilizzato come Deposito , ovvero Categoria C/2 . regolarizzabili mediante Variazione della Categoria da C/6 a C/2

Incarico a professionista abilitato per variazione di Categoria Catastale: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Adeguamento Planimetria Catastale allo stato di fatto , tenuto conto tenuto conto l'Autorizzazione di Agibilità dell'Edificio ex Cascina ora destinato ad Uffici regolarizzabili mediante Adeguamento della Planimetria Catastale allo stato di fatto

Incarico a Professionista abilitato: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La Part. 1459 - Sub 501 - non è più esistente , in quanto l'Immobile Categoria C/6 è stato demolito . regolarizzabili mediante la predisposizione di un nuovo tipo mappale con trasformazione in Area Urbana

Incarico a professionista abilitato: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La Part 2302 classificata INCOLTO STERRATO necessita di essere trasformata in Area Urbana regolarizzabili mediante la predisposizione di un nuovo tipo mappale con trasformazione in Area Urbana

Incarico a professionista abilitato: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.1237/902 (19.1.87)

Atto in data 23.12.86 rep.61174 Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco con il quale la società [REDACTED] spa/Erba vende alla società [REDACTED]/Erba immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO in Via Aristide Magni nr.109 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.886 are 02.80
mapp.982 are 14.60
mapp.887/a are 32.30 (poi sostituito con il mapp.887)
mapp.959/b are 02.40 (poi sostituito con il mapp.2285)
mapp.959/c are 00.15 (poi sostituito con il mapp.2302)
mapp.1460/a are 04.60 (poi sostituito con il mapp.1460)
mapp.1460/b are 10.80 (poi sostituito con il mapp.2286)
mapp.1459 are 00.50
mapp.889/b are 141.30 (poi sostituito con il mapp.2280)
mapp.889/c are 00.25 (poi sostituito con il mapp.2281)
mapp.889/d are 00.15 (poi sostituito con il mapp.2282)
mapp.1457 are 00.50
mapp.1458 are 00.40
mapp.986/b are 01.50 (poi sostituito con il mapp.2279)
mapp.1072 are 02.40

.Unità immobiliari denunciate presso UTE con le schede nr.381/1, nr.383/1 e nr.384/1 del 10.12.86

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.700.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto atto in data 6.11.2017 rep.11664 Notaio Raffaello Bianco di Piacenza con il quale la società [REDACTED] trasferisce la sede da Erba a Milano.



TRA.350/258 (8.1.2021)

Atto in data 23.12.2020 rep.30498/13076 Notaio Giovannella Condò di Milano con il quale la società [REDACTED]
[REDACTED]/Milano si trasforma nella società [REDACTED]
srl/Milano, **PRECISANDO CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E STATO ERRONEMANETE
INDICATO IL MAPP.3108/2 DI CATASTO FABBRICATI ANZICHE IL CORRETTO MAPP.3108 DI
CATASTO FABBRICATI, PERTANTO SOLO IN CASO DI FUTURA
AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE VERRÀ RITRASCRIITA LA PRESENTE FORMALITÀ
INDICANDO ANCHE GLI IMMOBILI IN PREMESA**

OSSERVAZIONI: Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

TRA.8395/6050 (5.5.93) - VINCOLO

Atto in data 22.4.93 rep.1900 Segretario Comunale di Inverigo portante vincolo a favore del Comune di Inverigo e a carico della società [REDACTED]/Erba relativamente anche ad immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.889/a - si conferma
mapp.889/b (poi sostituito con il mapp.2280)
mapp.889/c (poi sostituito con il mapp.2281)
mapp.1460/a (poi sostituito con il mapp.1460)
mapp.1460/b (poi sostituito con il mapp.2286)
mapp.1460/c - si conferma
mapp.887/a (poi sostituito con il mapp.887)
mapp.959/b (poi sostituito con il mapp.2285)
mapp.986/a - si conferma
mapp.986/b (poi sostituito con il mapp.2279)
mapp.1458 are 00.40
mapp.1072 are 02.40
mapp.1459 are 00.50

TRA.12871/9009 (23.5.2002) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.5.2002 rep.182451 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Inverigo e a carico della società [REDACTED]/Erba relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

TRA.35390/22386 (28.12.2002) - VINCOLO

Atto in data 16.12.2002 rep.183777 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Inverigo e a carico della società [REDACTED]/Erba relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 111/76 per lavori di Intervento di manutenzione straordinaria e lavori vari di adattamento a edificio industriale esistente - recinzione - ristrutturazione fabbricati esistenti ad uso uffici - intestata a Comune di Inverigo. Licenza Edilizia n. 211 rilasciata in data 14/07/1976

P.E. n. 34/77 per lavori di Variante alla pratica 111/76 intestata a Comune di Inverigo. Concessione Edilizia n .88 rilasciata in data 27/05/1977

P.E. n. 42/81 per lavori di Ampliamento attività produttiva esistente intestata a Comune di Inverigo. Concessione rilasciata in data 12/10/1981

P.E. n. 104/85 per lavori di Variante alla Concessione n. 91/83 intestata a Comune di Inverigo. Concessione rilasciata in data 10/02/1986

P.E. n. 91/83 - 104/85 per lavori di Per la Costruzione di Edificio Residenziale in Via Cesare Beccaria intestata a [REDACTED] SPA. Richiesta Permesso di Agibilità presentata in data 01/09/1986

P.E. n. 13/RA/92 intestata a Comune di Inverigo. Accoglimento Istanza di Concessione Sanatori art 13 legge n.47/85 rilasciata in data 12/02/1992

P.E. n. 147/92 per lavori di modifiche interne al fabbricato ad uso produttivo sito in Via Magni , 113 - piccole modifiche del prospetto nord - delle divisioni interne nella Palazzina uffici e servizi (ex cascina) intestata a Comune di Cesana Brianza. Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà presentata in data 29/01/1992

P.E. n. 91/83 per lavori di Costruzione ad uso Residenziale intestata a Comune di Inverigo. Istanza Concessione presentata in data 10/11/1983



P.E. n. 11/02 per lavori di Ampliamento e sopralzo di edificio ad uso produttivo esistente da realizzarsi in questo Comune intestata a Comune di Inverigo - Ufficio Tecnico. Concessione Edilizia rilasciata in data 13/02/2002

P.E. n. 191/RA/02 per lavori di Demolizione parziale di Immobile ad uso produttivo intestata a Comune di Inverigo. Autorizzazione Per Opere di Demolizione rilasciata in data 12/06/2002

P.E. n. 27 . 07 . 2005 per lavori di si comunica che inizierà la procedura di realizzazione in corso d'opera di alcune modifiche distributive interne e delle facciate esterne in variante alla Concessione Edilizia intestata a [REDACTED]. Comunicazione presentata in data 12/07/2005

P.E. n. 13/RA/92 per lavori di Accoglimento Istanza di Concessione Sanatoria art 13 legge 47/85 intestata a Comune di Inverigo. Concessione Edilizia rilasciata in data 10/12/1993

P.E. n. 14582/18 per lavori di Realizzazione di Edificio produttivo esistente ad uso magazzino materie ferrose intestata a Comune di Inverigo - Ufficio Tecnico. Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 16/10/2018

P.E. n. 211/76 e n. 88/77 e 13/RA/92 intestata a Comune di Inverigo. Autorizzazione di Agibilità l'gibilità è stata rilasciata in data 07/01/1993

P.E. n. 13/RA/92 intestata a Comune di Inverigo. Autorizzazione edilizia

P.E. n. AP1875/147 - 2015 per lavori di opere interne per l'adeguamento alla normativa vigente in materia di Prevenzione Incendi - Immobile Via Magni , 113 - Comune di Inverigo intestata a Gerosa Franco. Certificato di Collaudo rilasciata in data 20/04/2016

P.E. n. 91/83 per lavori di Costruzione ad uso Residenziale intestata a Comune di Inverigo. Accoglimento Istanza di Concessione rilasciata in data 10/11/1983

P.E. n. 104/85 per lavori di per lavori alla Costruzione ad uso Residenziale intestata a comune di Inverigo. Richiesta Concessione Variante alla Concessione Edilizia n.91/83 presentata in data 30/11/1985

P.E. n. 91/83 e 104/85 intestata a [REDACTED] Richiesta Permesso di Agibilità presentata in data 08/09/1986

Descrizione **terreno ENTE URBANO** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Superficie complessiva di circa mq **19110**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 2707 qualità ENTE URBANO, superficie catastale ha 1 - are 91 - ca 10.

Coerenze: a Nord Part 2194 - 889 - 986 - 3109 - - a Est Part 2194 - a Sud Via A. Magni - Part 1459 - 2877 - 2303 - 2302 - a Ovest Part 3059 - 2284 - 3069 -

Il terreno ha una forma di forma regolare , composta da una superficie coperta per la presenza di Opifici realizzati in epoche diverse e da una superficie scoperta rimanente composta da aree a verde ein parte preponderante da aree di manovra in asfalto ..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona **AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ENTE URBANO	Sup. reale lorda	19.110,00	1,00	19.110,00
	Sup. reale lorda	19.110,00		19.110,00

Accessori:

Descrizione **terreno ENTE URBANO** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Superficie complessiva di circa mq **50**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1457 qualità ENTE URBANO, superficie catastale ca 50.

Coerenze: a Nord Part 2707 - a Est 2707 - a Sud 2707 - Part 2707 -

Il terreno ha una forma di forma regolare , area di manovra con pavimentazione in asfalto.

Destinazione urbanistica:



Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ENTE URBANO -	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
	Sup. reale lorda	50,00		50,00

Accessori:

Descrizione **opificio** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Composto da Trattasi di Opifici realizzati in epoche diverse ante (1967) - (1981) - (1992) - (2002) - (2005) - (2015) -

N.B. - si evidenzia che allo stato attuale all'interno di alcuni Magazzini aziendali è presente in deposito del materiale di proprietà di terzi senza alcun Contratto di Locazione .

Allo stesso modo in un settore ubicato a Est del rimanente corpo aziendale , è presente una Società ██████████ " con svolgimento di attività di tipo industriale in virtù di un " Contratto di Locazione Commerciale " sottoscritto in data 18 . 03 . 2010 della durata di anni sei e senza nessuna indicazione di ulteriore rinnovo di di anni sei .

N.B. RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

**Art. 27. - Legge 392 del 27 . 07 . 198 -
(Durata della locazione)**

((La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non puo' essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate , industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili.))

**art. 28 - Legge 392 del 27 . 07 . 198 -
(Durata della locazione)**

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e, omissis.....tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza.

Pertanto , non essendo pervenuta a mezzo Raccomandata rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza di tale Contratto , il Contratto stesso è da considerarsi OPPONIBILE alla Procedura . posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **8510**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 2707 subalterno 701, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: € 46.250,64.

Coerenze: a Nord Part 2194 - 889 - 986 - 3109 - - a Est Part 2194 - a Sud Via A. Magni - Part 1459 - 2877 - 2303 - 2302 - a Ovest Part 3059 - 2284 - 3069 -

Note: **AVVERTENZA IMPORTANTE : Nella Trascrizione del Pignoramento e nella Certificazione Notarile ex art. 567 , sono stati erroneamente indicati i Map. 2284 - 2303 (che in realtà non sono mai stati di proprietà della Società) e il Map.2877 come Ente Urbano di Catasto Terreni che invece è stato espropriato con la trascrizione n.31546/21550 del 21 . 11 . 2018 (precisando che il Map. 2877 come Area Urbana al Catasto Fabbricati è ancora erroneamente intestato in Catasto alla Società debitrice in quanto non volturata la trascrizione dell'Esproprio) . L'edificio è stato costruito nel in epoche antecedenti il 1967.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa altezze variabili (5.20 - 7.00) metri.



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Opificio ante 1967 - 1 -	Sup. reale lorda	5.240,00	1,00	5.240,00
Opificio ante 1981 - 2 -	Sup. reale lorda	1.350,00	1,00	1.350,00
Opificio ante 2005 - 3 -	Sup. reale lorda	1.920,00	1,00	1.920,00
	Sup. reale lorda	8.510,00		8.510,00

Accessori:

C.1. Area scoperta -fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 2707 subalterno 701, categoria D/1, posto utilizzata come area al piano T, - rendita: € 46.250,64.

di manovra Coerenze: a Nord Part 2194 - 889 - 986 - 3109 - - a Est Part 2194 - a Sud Via A. Magni -
pavimentata in Part 1459 - 2877 - 2303 - 2302 - a Ovest Part 3059 - 2284 - 3069 -

asfalto e aree verdi:

Sviluppa una superficie complessiva di 19110.00 - 8510.00 = mq. 10600.00

Descrizione box di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Composto da Trattasi di modesto locale esterno adiacente all'Opificio , adibito a Deposito . posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 2707 subalterno 1, categoria C/6, classe U, superficie catastale 27 mq, composto da vani 24 mq, posto al piano T, - rendita: € 110,32.

Coerenze: a Nord area verde a Est area di manovra - Tettoia - Magazzino - A sud Magazzino - a Ovest Area verde L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2.70.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale esterno adibito a Deposito	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
	Sup. reale lorda	27,00		27,00

Accessori:

Descrizione terreno ENTE URBANO di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Superficie complessiva di circa mq **0**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 3059 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 2 - ca 40.

Coerenze: a Nord area di Manovra Part 2707 - a Est area di manovra Part 2707 - a Sud Part 2302 - a Ovest Part 959

Il terreno ha una forma di forma regolare , composta da una superficie coperta interamente occupata dalla Palazzina Uffici aziendali.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ENTE URBANO - interamente occupato dalla superficie coperta della Palazzina Uffici - Part 3059 - A/10 -	Sup. reale lorda	0,00	0,00	0,00

Accessori:

Descrizione **Uffici** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Uffici sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
Composto da Trattasi di Palazzina Uffici aziendali strutturata su due piani . e costruita nel corso dell'anno 1976 e seguenti

Gli Uffici sono prevalentemente suddivisi in modo funzionale all'attività interessata , prevalentemente Magazzini di deposito componenti in acciaio e apparecchiature di regolazione utilizzati nel settore gas e petrolifero . posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **496,61**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 3059 categoria A/10, classe 1, superficie catastale 415 mq, composto da vani vani 15, posto al piano T-1, - rendita: € 3.369,88.

Coerenze: a Nord area di Manovra Part 2707 - a Est area di manovra Part 2707 - a Sud Part 2302 - a Ovest Part 959

L'edificio è stato costruito nel nel corso dell'anno 1976.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2.70.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Palazzine Uffici - Part 3059 - A/10	Sup. reale lorda	496,61	1,00	496,61
	Sup. reale lorda	496,61		496,61

Accessori:

Descrizione **Box** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Box sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Composto da L'Immobilie pignorato Part 1459 - Sub 501 alla data attuale , non è più presente ; è stato demolito nel corso degli anni per la formazione di un ingresso all'Azienda con Barra automatica .

Pertanto allo stato attuale si è trasformato in una superficie definita come area di manovra . sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **26**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 1459 subalterno 501, categoria C/6, classe U, superficie catastale 36 mq, composto da vani 26 mq, posto al piano T, - rendita: € 119,51.

Coerenze: a Nord Part 2707 - a Esy Part 2707 - a Sud Via Magni - Località Carpanea - a Ovest Part 2707

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie trasformata in area di manovra	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
	Sup. reale lorda	26,00		26,00

Accessori:



Descrizione **terreno Terreno** di cui al punto **H**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Terreno sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
 Superficie complessiva di circa mq **15**.
 Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 2302 qualità Incolto - Sterrato, superficie catastale ca 15.
 Coerenze: a Nord Part 3059 - a Est 2707 - a Sud Part 959 - a Ovest Part 959
 Il terreno ha una forma Attualmente la Part 2302 non è più classificabile come terreno incolto / sterrato , in quanto è diventata area di manovra (ente Urbano) pavimentata con asfalto ..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA
 Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella da Trasformare in area urbana	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

Accessori:

Descrizione **terreno ENTE URBANO** di cui al punto **I**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
 Superficie complessiva di circa mq **290**.
 Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 3108 qualità ENTE URBANO.
 Coerenze: a Nord Part 982 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 - a Ovest Via Cesare Beccaria
 Il terreno ha una forma Trattasi di Terreno senza indicazioni dei dati di classamento , ciò sta ad indicare che il terreno è stato oggetto del tipo mappale , ovvero di un aggiornamento riguardante il Catasto Terreni ; si tratta di un atto di natura prettamente tecnica ..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA
 Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ENTE URBANO	Sup. reale lorda	290,00	1,00	290,00
	Sup. reale lorda	290,00		290,00

Accessori:

Descrizione **terreno AREA URBANA** di cui al punto **J**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno AREA URBANA sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.
 Superficie complessiva di circa mq **290**.
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a Eecutata foglio 3 mappale 3108 categoria F/1, composto da vani 290 mq, posto al piano T.
 Coerenze: a Nord Part 982 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 - a Ovest Via Cesare Beccaria
 Il terreno ha una forma Trattasi di Area Urbana edificabile.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA



Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana - edificabile -	Sup. reale lorda	290,00	1,00	290,00
	Sup. reale lorda	290,00		290,00

Accessori:

Descrizione **terreno ENTE URBANO** di cui al punto **K**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Superficie complessiva di circa mq **140**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 3109 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 1 - ca 40.

Coerenze: a Nord Part 3069 - a Est Part 2707 - a SudPart 2707 - a Ovest Part 3069

Il terreno ha una forma Trattasi di Terreno senza indicazioni dei dati di classamento , ciò sta ad indicare che il terreno è stato oggetto del tipo mappale , ovvero di un aggiornamento riguardante il Catasto Terreni ; si tratta di un atto di natura prettamente tecnica ..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella da Trasformare in area urbana	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
	Sup. reale lorda	140,00		140,00

Accessori:

Descrizione **terreno AREA URBANA** di cui al punto **L**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno AREA URBANA sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Superficie complessiva di circa mq **140**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 3109 categoria F/1, composto da vani 140 mq, posto al piano T.

Coerenze: a Nord Part 3069 - a Est Part 2707 - a SudPart 2707 - a Ovest Part 3069

Il terreno ha una forma Trattasi di Area Urbana edificabile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana - edificabile -	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
	Sup. reale lorda	140,00		140,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- lipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono .

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Inverigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Inverigo e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022)* - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2021) - Fonte Agenzia del territorio (2° Semestre 2021) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno ENTE URBANO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ENTE URBANO	19.110,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00



B. Terreno ENTE URBANO*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ENTE URBANO -	50,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00

C. opificio*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Opificio ante 1967 - 1 -	5.240,00	€ 470,00	€ 2.462.800,00
Opificio ante 1981 - 2 -	1.350,00	€ 470,00	€ 634.500,00
Opificio ante 2005 - 3 -	1.920,00	€ 470,00	€ 902.400,00
	8.510,00		€ 3.999.700,00
- Valore corpo:			€ 3.999.700,00
- Valore accessori:			€ 42.400,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.042.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 4.042.100,00

D. box*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale esterno adibito a Deposito	27,00	€ 470,00	€ 12.690,00
- Valore corpo:			€ 12.690,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.690,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.690,00

E. Terreno ENTE URBANO*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ENTE URBANO - interamente occupato dalla superficie coperta della Palazzina Uffici - Part 3059 - A/10 -	0,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00

F. Uffici*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Palazzine Uffici - Part 3059 - A/10	496,61	€ 470,00	€ 233.406,69
- Valore corpo:			€ 233.406,69
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 233.406,69
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 233.406,69



G. Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie trasformata in area di manovra	26,00	€ 40,00	€ 1.040,00
- Valore corpo:			€ 1.040,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.040,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.040,00

H. Terreno Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Particella da Trasformare in area urbana	15,00	€ 40,00	€ 600,00
- Valore corpo:			€ 600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 600,00

I. Terreno ENTE URBANO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ENTE URBANO	290,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00

J. Terreno AREA URBANA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Urbana - edificabile -	290,00	€ 65,00	€ 18.850,00
- Valore corpo:			€ 18.850,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 18.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 18.850,00

K. Terreno ENTE URBANO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Particella da Trasformare in area urbana	140,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00

L. Terreno AREA URBANA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Urbana - edificabile -	140,00	€ 65,00	€ 9.100,00
- Valore corpo:			€ 9.100,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno ente urbano	19110	€ 0,00	€ 0,00
B	terreno ente urbano	50	€ 0,00	€ 0,00
C	opificio con annesso area scoperta - utilizzata come area di manovra pavimentata in asfalto e aree verdi.	8510	€ 4.042.100,00	€ 4.042.100,00
D	box	27	€ 12.690,00	€ 12.690,00
E	terreno ente urbano	0	€ 0,00	€ 0,00
F	uffici	496,61	€ 233.406,69	€ 233.406,69
G	box	26	€ 1.040,00	€ 1.040,00
H	terreno terreno	15	€ 600,00	€ 600,00
I	terreno ente urbano	290	€ 0,00	€ 0,00
J	terreno area urbana	290	€ 18.850,00	€ 18.850,00
K	terreno ente urbano	140	€ 0,00	€ 0,00
L	terreno area urbana	140	€ 9.100,00	€ 9.100,00
			€ 4.317.786,69	€ 4.317.786,69

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 647.668,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 3.670.118,69

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 3.666.518,69



Beni in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Composto da Trattasi di porzione di Villini a schiera così suddiviso:

Piano Primo Sottostrada composto da - un ampio locale di sgombero agibile ma non abitabile - da un disimpegno con scala di accesso i piani superiori - da un locale centrale termica - da un ulteriore disimpegno - da un bagno - da una cantina - da una lavanderia .

Piano Terra composta da un accesso direttamente nel soggiorno / pranzo - da una cucina - da due disimpegni - da due bagni - da due camere -

Piano Primo composto da una scala di accesso al piano - da tre camere - da due bagni dun disimpegno - da un ripostiglio - da un balcone - da un terrazzo

Riscaldamento a gas autonomo . sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **354**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 1, categoria A/7, classe 4, superficie catastale Tot.354 - Tot. escluse aree scoperte mq 345, composto da vani vani 11,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 1.573,90.

Coerenze: a Nord Part 982 - a Est aiuola e portico comune - a SudPart 982 - a Ovest Part 982

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

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

A.1. **Box di ampie dimensioni:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 701, categoria C/6, classe U, superficie catastale 156 mq, composto da vani 148 mq, posto al piano T, - rendita: € 680,28.

Coerenze: a Nord Part 982 - a Est a.u.i. - a Sud Part 982 - a Ovest a.u.i.

A.2. **Bene Comune non Censibile (Portico Giardino):** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 702. -Coerenze: a Nord Part 884 e 2677 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 e 3108 - a Ovest Part 1765

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale/Residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria miste artigianali/industriali/Residenziali i principali centri limitrofi sono Lurago D'Erba - Arosio - Brenna - Lambrugo - Briosco (MB) - Carugo - Veduggio con Colzano (MB) - Nibionno (LC) - Alzate Brianza - Giussano (MB) -

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), ferrovia (2), superstrada (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*



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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.6760/1081 (16.3.2017) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 15.3.2017 rep.211829/46878 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore UNICREDIT SPA/ROMA e a carico della società [REDACTED]
[REDACTED]/Erba per €.6.000.000,00 di cui €.3.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 7 anni)

Grava anche su immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.982/1 - PT,1,S1 - A/7 - cl.4 - v.11,5

.
Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.8544/1373 (3.4.2018) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 29.3.2018 rep.12534/8235 Notaio Raffaello Bianco di Piacenza con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore MEDIOCREDITO ITALIANO SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]
[REDACTED]/Milano per €.2.359.000,00 di cui €.1.348.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 5 anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

.
Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.20182/3402 (16.9.2020) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 1.8.2020 rep.11177/2020 del Tribunale di Milano a favore UNICREDIT SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]
[REDACTED]/Milano per €.500.000,00 - si conferma - di cui €.2.829.707,49 - si conferma - di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento - **TRA.9835/7142 (9.4.2021) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 18.3.2021 rep.979/2021 del Tribunale di Como a favore UNICREDIT SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Liquidazione Giudiziale - **TRA.1928/1482 (24.1.2024) - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sentenza dichiarativa di apertura liquidazione giudiziale emessa in data 19.12.2023 rep.746/2023 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] e a carico della società [REDACTED]

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.1237/902 (19.1.87)

Atto in data 23.12.86 rep.61174 Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco con il quale la società [REDACTED] spa/Erba vende alla società [REDACTED]/Erba immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO in Via Aristide Magni nr.109 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.886 are 02.80

mapp.982 are 14.60

.Unità immobiliare denunciata presso UTE con la scheda nr.382/1 del 10.12.86

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.700.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto atto in data 6.11.2017 rep.11664 Notaio Raffaello Bianco di Piacenza con il quale la società [REDACTED] trasferisce la sede da Erba a Milano.

TRA.350/258 (8.1.2021)

Atto in data 23.12.2020 rep.30498/13076 Notaio Giovannella Condò di Milano con il quale la società [REDACTED] /Milano si trasforma nella società [REDACTED]

OSSERVAZIONI: Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

TRA.12871/9009 (23.5.2002) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.5.2002 rep.182451 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Inverigo e a carico della società [REDACTED]/Erba relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

TRA.35390/22386 (28.12.2002) - VINCOLO

Atto in data 16.12.2002 rep.183777 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Inverigo e a carico della società [REDACTED] /Erba relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 91/83 per lavori di Costruzione ad uso Residenziale intestata a Comune di Inverigo. Accoglimento Istanza di Concessione rilasciata in data 10/11/1983

P.E. n. 104/85 per lavori di per lavori alla Costruzione ad uso Residenziale intestata a comune di Inverigo. Richiesta Concessione Variante alla Concessione Edilizia n.91/83 presentata in data 30/11/1985

P.E. n. 91/83 e 104/85 intestata a [REDACTED] Richiesta Permesso di Agibilità presentata in data 08/09/1986

P.E. n. 211/76 e n. 88/77 e 13/RA/92 intestata a Comune di Inverigo. Autorizzazione di Agibilità l'gibilità è stata rilasciata in data 07/01/1993

Descrizione **villetta a schiera laterale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Composto da Trattasi di porzione di Villini a schiera così suddiviso:

Piano Primo Sottostrada composto da - un ampio locale di sgombero agibile ma non abitabile - da un disimpegno con scala di accesso i piani superiori - da un locale centrale termica - da un ulteriore disimpegno - da un bagno - da una cantina - da una lavanderia .

Piano Terra composta da un accesso direttamente nel soggiorno / pranzo - da una cucina - da due disimpegni - da due bagni - da due camere -

Piano Primo composto da una scala di accesso al piano - da tre camere - da due bagni dun disimpegno - da un ripostiglio - da un balcone - da un terrazzo

Riscaldamento a gas autonomo . sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **354**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 1, categoria A/7, classe 4, superficie catastale Tot.354 - Tot. escluse aree scoperte mq 345, composto da vani vani 11,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 1.573,90.

Coerenze: a Nord Part 982 - a Est aiuola e portico comune - a SudPart 982 - a Ovest Part 982

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

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

L'edificio è stato costruito nel 1983.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2.70 al piano terra e Piano Primo mentre al Piano Primo Sottostrada l'altezza è pari a metri 2.50.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona **AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Primo Sottostrada				
Piano Terra	Sup. reale lorda	354,00	1,00	354,00
Piano Primo				
	Sup. reale lorda	354,00		354,00

Accessori:

A.1. **Box di ampie dimensioni:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 701, categoria C/6, classe U, superficie catastale 156 mq, composto da vani 148 mq, posto al piano T, - rendita: € 680,28.

Coerenze: a Nord Part 982 - a Est a.u.i. - a Sud Part 982 - a Ovest a.u.i.

Sviluppa una superficie complessiva di circa 49.00 - quota (148/3) -

A.2. **Bene Comune non censibile (Portico Giardino):** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 702.

-Coerenze: a Nord Part 884 e 2677 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 e 3108 - a Ovest Part 1765

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- lipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono .

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Inverigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Inverigo e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022)* - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2021) - Fonte Agenzia del territorio (2° Semestre 2021) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -

8.3. Valutazione corpi

A. villetta a schiera laterale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Primo Sottostrada			
Piano Terra	354,00	€ 935,00	€ 330.990,00
Piano Primo			
- Valore corpo:			€ 330.990,00



- Valore accessori:	€ 26.460,00
- Valore complessivo intero:	€ 357.450,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 357.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera laterale con annesso box di ampie dimensioni, bene comune non censibile (portico - giardino).	354	€ 357.450,00	€ 357.450,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 53.617,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 303.832,50
--	--------------

Relazione lotto 002 creata in data 31/10/2024
Codice documento: E038-21-000069-002



Beni in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Composto da Trattasi di porzione di Villini a schiera così suddiviso:

Piano Primo Sottostrada composto da un locale di sgombero agibile ma non abitabile - da una scala di accesso ai piani superiori - da una centrale termica - da un disimpegno - da un bagno - da una lavanderia - da una cantina -

Piano terra composto da un ingresso direttamente nel locale soggiorno/pranzo - da una cucina - da un disimpegno - da un bagno -

Piano Primo composto da numero tre camere - da numero due bagni - da un disimpegno - Riscaldamento a gas autonomo .

sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **312**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 2, categoria A/7, classe 4, superficie catastale Tot mq 312 - Tot escluse aree scoperte mq 303, composto da vani vani 9, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 1.231,75.

Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est Part 982 - a Sud Part 982 - a Ovest Portico Comune

A.1. **Box di ampie dimensioni:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 701, categoria C/6, classe U, superficie catastale 156 mq, composto da vani 148 mq, posto al piano S1, - rendita: € 680,28.

Coerenze: a Nord Part 982 - a Est a.u.i. - a Sud Part 982 - a Ovest a.u.i.

A.2. **Bene Comune non censibile (Portico Giardino):** fabbricati: intestata a esegutata foglio 3 mappale 982 subalterno 702.

-Coerenze: a Nord Part 884 e 2677 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 e 3108 - a Ovest Part 1765

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale/Residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria miste artigianali/industriali/Residenziali i principali centri limitrofi sono Lurago D'Erba - Arosio - Brenna - Lambrugo - Briosco (MB) - Carugo - Veduggio con Colzano (MB) - Nibionno (LC) - Alzate Brianza - Giussano (MB) -.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), ferrovia (2), superstrada (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.6760/1081 (16.3.2017) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 15.3.2017 rep.211829/46878 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore UNICREDIT SPA/ROMA e a carico della società [REDACTED]
[REDACTED]/Erba per €.6.000.000,00 di cui €.3.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 7 anni)

Grava anche su immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.982/1 - PT,1,S1 - A/7 - cl.4 - v.11,5

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.8544/1373 (3.4.2018) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 29.3.2018 rep.12534/8235 Notaio Raffaello Bianco di Piacenza con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore MEDIOCREDITO ITALIANO SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]
[REDACTED]/Milano per €.2.359.000,00 di cui €.1.348.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 5 anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.20182/3402 (16.9.2020) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 1.8.2020 rep.11177/2020 del Tribunale di Milano a favore UNICREDIT SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]
[REDACTED]/Milano per €.500.000,00 - si conferma - di cui €.2.829.707,49 - si conferma - di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.9835/7142 (9.4.2021) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 18.3.2021 rep.979/2021 del Tribunale di Como a favore UNICREDIT SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento - **TRA.1928/1482 (24.1.2024) - FALLIMENTO**

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 19.12.2023 rep.746/2023 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
[REDACTED] e a carico della società [REDACTED]

srl/Milano

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.1237/902 (19.1.87)

Atto in data 23.12.86 rep.61174 Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco con il quale la società [REDACTED] spa/Erba vende alla società [REDACTED]/Erba immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO in Via Aristide Magni nr.109 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.886 are 02.80

mapp.982 are 14.60

.Unità immobiliare denunciata presso UTE con la scheda nr.382/1 del 10.12.86

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.700.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto atto in data 6.11.2017 rep.11664 Notaio Raffaello Bianco di Piacenza con il quale la società [REDACTED] trasferisce la sede da Erba a Milano.

TRA.350/258 (8.1.2021)

Atto in data 23.12.2020 rep.30498/13076 Notaio Giovannella Condò di Milano con il quale la società [REDACTED] /Milano si trasforma nella società [REDACTED]

OSSERVAZIONI: Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

TRA.12871/9009 (23.5.2002) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.5.2002 rep.182451 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Inverigo e a carico della società [REDACTED]/Erba relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

TRA.35390/22386 (28.12.2002) - VINCOLO

Atto in data 16.12.2002 rep.183777 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Inverigo e a carico della società [REDACTED] /Erba relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 91/83 per lavori di Costruzione ad uso Residenziale intestata a Comune di Inverigo. Accoglimento Istanza di Concessione rilasciata in data 10/11/1983

P.E. n. 104/85 per lavori di per lavori alla Costruzione ad uso Residenziale intestata a comune di Inverigo. Richiesta Concessione Variante alla Concessione Edilizia n.91/83 presentata in data 30/11/1985

P.E. n. 91/83 e 104/85 intestata a [REDACTED] Richiesta Permesso di Agibilità presentata in data 08/09/1986

P.E. n. 211/76 e n. 88/77 e 13/RA/92 intestata a Comune di Inverigo. Autorizzazione di Agibilità l'gibilità è stata rilasciata in data 07/01/1993

Descrizione **villetta a schiera laterale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Composto da Trattasi di porzione di Villini a schiera così suddiviso:

Piano Primo Sottostrada composto da un locale di sgombero agibile ma non abitabile - da una scala di accesso ai piani superiori - da una centrale termica - da un disimpegno - da un bagno - da una lavanderia - da una cantina -

Piano terra composto da un ingresso direttamente nel locale soggiorno/pranzo - da una cucina - da un disimpegno - da un bagno -

Piano Primo composto da numero tre camere - da numero due bagni - da un disimpegno -

Riscaldamento a gas autonomo .

sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **312**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 2, categoria A/7, classe 4, superficie catastale Tot mq 312 - Tot escluse aree scoperte mq 303, composto da vani vani 9, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 1.231,75.

Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est Part 982 - a Sud Part 982 - a Ovest Portico Comune

L'edificio è stato costruito nel 1983.



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2.70 al piano terra e Piano Primo mentre al Piano Primo Sottostrada l'altezza è pari a metri 2.50.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona **AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Primo Sottostrada - Piano Terra - Piano Primo	Sup. reale lorda	312,00	1,00	312,00
	Sup. reale lorda	312,00		312,00

Accessori:

- A.1. **Box di ampie dimensioni:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 701, categoria C/6, classe U, superficie catastale 156 mq, composto da vani 148 mq, posto al piano S1, - rendita: € 680,28.
Coerenze: a Nord Part 982 - a Est a.u.i. - a Sud Part 982 - a Ovest a.u.i.
Sviluppa una superficie complessiva di circa 49.00 - quota (148/3) -
- A.2. **Bene Comune non censibile (Portico Giardino):** fabbricati: intestata a esegutata foglio 3 mappale 982 subalterno 702.
-Coerenze: a Nord Part 884 e 2677 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 e 3108 - a Ovest Part 1765

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- lipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono .

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Inverigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Inverigo e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2021) - Fonte Agenzia del territorio (2° Semestre 2021) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. villetta a schiera laterale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Primo Sottostrada - Piano Terra - Piano Primo	312,00	€ 935,00	€ 291.720,00
- Valore corpo:			€ 291.720,00
- Valore accessori:			€ 26.460,00
- Valore complessivo intero:			€ 318.180,00



- Valore complessivo diritto e quota:

€ 318.180,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera laterale con annesso box di ampie dimensioni, bene comune non censibile (portico - giardino).	312	€ 318.180,00	€ 318.180,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 47.727,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 270.453,00



Beni in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villetta a Schiera laterale sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Composto da Trattasi di porzione di Villini a schiera così suddiviso:

Piano Terra composto da un ingresso direttamente nel locale soggiorno / pranzo - da una Camera - da un disimpegno - da un Bagno

Riscaldamento a gas autonomo . sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **59**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Tot 59 mq - Tot escluse aree scoperte 59 mq, composto da vani vani 3, posto al piano T, - rendita: € 278,89.

Coerenze: a Nord Part 982 - a Est Part 982 - a Sud a.u.i. - a Ovest Part 982 -

A.1. **Box di ampie dimensioni:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 701, categoria C/6, classe U, superficie catastale Tot 156 mq, composto da vani 148 mq, posto al piano S1, - rendita: € 680,28.

A.2. **Bene Comune non censibile (Portico Giardino):** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 702.

-Coerenze: a Nord Part 884 e 2677 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 e 3108 - a Ovest Part 1765

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale/Residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria miste artigianali/industriali/Residenziali i principali centri limitrofi sono Lurago D'Erba - Arosio - Brenna - Lambrugo - Briosco (MB) - Carugo - Veduggio con Colzano (MB) - Nibionno (LC) - Alzate Brianza - Giussano (MB) -.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), ferrovia (2), superstrada (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.6760/1081 (16.3.2017) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 15.3.2017 rep.211829/46878 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore UNICREDIT SPA/ROMA e a carico della società [REDACTED] [REDACTED] /Erba per €.6.000.000,00 di cui €.3.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 7 anni)

Grava anche su immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.982/1 - PT,1,S1 - A/7 - cl.4 - v.11,5



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.8544/1373 (3.4.2018) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 29.3.2018 rep.12534/8235 Notaio Raffaello Bianco di Piacenza con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore MEDIOCREDITO ITALIANO SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]/Milano per €2.359.000,00 di cui €1.348.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 5 anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.20182/3402 (16.9.2020) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 1.8.2020 rep.11177/2020 del Tribunale di Milano a favore UNICREDIT SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]

[REDACTED]/Milano per €500.000,00 - si conferma - di cui €2.829.707,49 - si conferma - di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.9835/7142 (9.4.2021) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 18.3.2021 rep.979/2021 del Tribunale di Como a favore UNICREDIT SPA/MILANO e a carico della società [REDACTED]

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento - **TRA.1928/1482 (24.1.2024) - FALLIMENTO**

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 19.12.2023 rep.746/2023 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

[REDACTED] e a carico della società [REDACTED]

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.1237/902 (19.1.87)

Atto in data 23.12.86 rep.61174 Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco con il quale la società [REDACTED] spa/Erba vende alla società [REDACTED]/Erba immobili siti in INVERIGO Sez.INVERIGO in Via Aristide Magni nr.109 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.886 are 02.80

mapp.982 are 14.60

.Unità immobiliare denunciata presso UTE con la scheda nr.382/1 del 10.12.86

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.700.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto atto in data 6.11.2017 rep.11664 Notaio Raffaello Bianco di Piacenza con il quale la società [REDACTED] trasferisce la sede da Erba a Milano.



TRA.350/258 (8.1.2021)

Atto in data 23.12.2020 rep.30498/13076 Notaio Giovannella Condò di Milano con il quale la società [redacted] /Milano si trasforma nella società [redacted] srl/Milano

OSSERVAZIONI: Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

TRA.12871/9009 (23.5.2002) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.5.2002 rep.182451 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Inverigo e a carico della società [redacted] /Erba relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

TRA.35390/22386 (28.12.2002) - VINCOLO

Atto in data 16.12.2002 rep.183777 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Inverigo e a carico della società [redacted] /Erba relativamente a tutti gli immobili di cui alla premessa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 91/83 per lavori di Costruzione ad uso Residenziale intestata a Comune di Inverigo. Accoglimento Istanza di Concessione rilasciata in data 10/11/1983

P.E. n. 104/85 per lavori di per lavori alla Costruzione ad uso Residenziale intestata a comune di Inverigo. Richiesta Concessione Variante alla Concessione Edilizia n.91/83 presentata in data 30/11/1985

P.E. n. 91/83 e 104/85 intestata a [redacted] Richiesta Permesso di Agibilità presentata in data 08/09/1986

P.E. n. 211/76 e n. 88/77 e 13/RA/92 intestata a Comune di Inverigo. Autorizzazione di Agibilità l'gibilità è stata rilasciata in data 07/01/1993

Descrizione Villetta a Schiera laterale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villetta a Schiera laterale sito in Inverigo (Como) Via A. Magni , 113.

Composto da Trattasi di porzione di Villini a schiera così suddiviso:

Piano Terra composto da un ingresso direttamente nel locale soggiorno / pranzo - da una Camera - da un disimpegno - da un Bagno

Riscaldamento a gas autonomo . sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **59**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Tot 59 mq - Tot escluse aree scoperte 59 mq, composto da vani vani 3, posto al piano T, - rendita: € 278,89.

Coerenze: a Nord Part 982 - a Est Part 982 - a Sud a.u.i. - a Ovest Part 982 -

L'edificio è stato costruito nel 1983.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2.70.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale - n.4 in data 13 . 02 . 2014 l'immobile è identificato nella zona **AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Norme tecniche ed indici: Art. 48 - N.T.A. - Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale lorda	59,00	1,00	59,00
	Sup. reale lorda	59,00		59,00

Accessori:

A.1. **Box di dimensioni:** **ampie** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 701, categoria C/6, classe U, superficie catastale Tot 156 mq, composto da vani 148 mq, posto al piano S1, - rendita: € 680,28.

Sviluppa una superficie complessiva di circa 49.00 - quota (148/3) -

A.2. **Bene Comune non fabbricati:** intestata a Esecutata foglio 3 mappale 982 subalterno 702.

Censibile (Portico Giardino): -Coerenze: a Nord Part 884 e 2677 - a Est Part 3069 - a Sud Part 3069 e 3108 - a Ovest Part 1765



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- lipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato delloperazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso allanalisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dellImmobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dellEstimo lanalisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono .

Lapplicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando unaltra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dellImmobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbriato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Inverigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Inverigo e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2021) - Fonte Agenzia del territorio (2° Semestre 2021) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. Villetta a Schiera laterale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra	59,00	€ 935,00	€ 55.165,00
- Valore corpo:			€ 55.165,00



- Valore accessori:	€ 26.460,00
- Valore complessivo intero:	€ 81.625,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 81.625,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera laterale con annesso box di ampie dimensioni, bene comune non censibile (portico - giardino).	59	€ 81.625,00	€ 81.625,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 12.243,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.381,25
--	-------------

Relazione lotto 004 creata in data 31/10/2024
Codice documento: E038-21-000069-004

Il CTU

Ing. Marco Molteni

