



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento**

**STRESS S.R.L.**

**N. 37/2020**

**Giudice Delegato Dott. Marco MANCINI**

Curatore Dott. Fabio Gambusera

Perito arch. Rossella Bianchi

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO UNICO**

*Tecnico incaricato: Arch. ROSSELLA BIANCHI  
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1113  
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 539  
C.F. BNCRSL65R49B081R- P.Iva 02176140131  
con studio in Como (CO) Via F. Petrarca n. 25/a  
telefono: 031302030*

*e-mail: rossellabianchi@studiotecnico-associato.it  
pec: rossella.bianchi@archiworldpec.it*

**Beni immobili in COMO ( CO ) Via Del Lavoro**  
**LOTTO UNICO**  
**PORZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE con POSTI AUTO, AREE**  
**URBANE e CABINA ELETTRICA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni immobili oggetto di stima sono composti da una **PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE con POSTI AUTO, AREE ESTERNE e CABINA ELETTRICA per la QUOTA INTERA di piena proprietà** siti nel Comune di Como ( CO ), frazione Rebbio, Via Del Lavoro n. 5 ( n. 5/F per il fabbricato artigianale ), identificati come segue:

**A. LABORATORIO** sito al **piano secondo** avente la superficie netta interna di complessivi **mq 682,93** - altezza interna di mt. 3,30 indicativi ( controsoffitto ).

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 5 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 702**, Zona Cens. 1, Categoria D/1, Rendita Euro 8.007,00, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: 2

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 09/07/2005 prot. n. CO0214811 (n. 110248.1/2005)

L'unità immobiliare deriva dalla part. 1486 sub.19 e sub. 20 con la Variazione prot. n. CO0150113 del 09.07.2004 per Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. CO0150113 del 09.07.2004. ( ALLEGATO 6 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario: affaccio su part. 860, vano scala/ascensore comune part. 1486 sub. 8, affaccio su part. 860.

**Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di livello basso e lo stato di manutenzione è sufficiente, le finiture esterne del capannone sono riferite all'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione è scarso.**

**B. POSTI AUTO SCOPERTI** siti al **piano primo sottostrada** ( piano catastale ) in aderenza al fabbricato dove è localizzata l'unità immobiliare al punto A aventi la superficie catastale di **mq 38,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 7 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 32**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 38 mq, Sup catastale Totale 38 mq, Rendita Euro 117,75, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: S1

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 14.07.1992 prot. n. 402.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 402 del 14.07.1992. ( ALLEGATO 8 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: posto auto part. 1486 sub. 33, area urbana part. 1486 sub. 43, ente comune part. 1486 sub. 8.

**C. POSTI AUTO SCOPERTI** siti al **piano primo sottostrada** ( piano catastale ) in aderenza al fabbricato dove è localizzata l'unità immobiliare al punto A aventi la superficie catastale di **mq 38,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 9 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 33**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 38 mq, Sup catastale Totale 38 mq, Rendita Euro 117,75, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: S1

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 14.07.1992 prot. n. 402.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 402 del 14.07.1992. ( ALLEGATO 10 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: area esterna part. 1486 sub. 42, area urbana part. 1486 sub. 43, posto auto part. 1486 sub. 32.

**D. AREA URBANA interclusa** sita al **piano terra** ( piano catastale ) avente la superficie catastale di **mq 25,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 11 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 37**, Zona Cens. 1, Categoria F/1, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 12.11.2003 prot. n. 332372 CLASS. (n. 12934.1/2003)

L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 07.12.1994 prot. n. 739.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 739 del 07.12.1994. ( ALLEGATO 12 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: part. 1486 sub. 701, part. 523, part. 1486 sub. 36, part. 1486 sub. 25 e 26.

**E. AREA URBANA interclusa** sita al **piano terra** ( piano catastale ) avente la superficie catastale di **mq 36,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 13 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 38**, Zona Cens. 1, Categoria F/1, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 12.11.2003 prot. n. 332373 CLASS. (n. 12935.1/2003)

L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 07.12.1994 prot. n. 739.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 739 del 07.12.1994. ( ALLEGATO 14 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: part. 1486 sub. 34, part. 523, part. 1486 sub. 701, part. 1486 sub. 13 e 14.

**F. AREA URBANA** sita al **piano terra e primo sottostrada** ( piani catastali ) di pertinenza del laboratorio **in parte utilizzata a parcheggio esclusivo ed in gran parte ad uso viabilità interna del complesso artigianale a favore di terzi** della superficie catastale di mq 900,00.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 15 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 43**, Categoria F/1, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T-S1

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 24.05.2022 Pratica n. CO0085356 Esatta rappresentazione grafica (n. 85356.1/2022) e precedente Variazione del 31.07.1996 Pratica n. CO0181812 per Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 730.1/1996)

L'unità immobiliare deriva dalla part. 1486/41 (già da scheda n.144 del 15.02.1996 a variazione della part.1486/18 già da scheda di variazione n.402 del 14.07.1992) e part.1486/17 (già da scheda di variazione n.402 del 14.07.1992).

L'unità immobiliare è rappresentata con l'Elaborato Planimetrico catastale Prot. n. CO0085356 del 24.05.2022 ( ALLEGATO 2 ).

Coerenze in contorno da nord-ovest in senso orario piano primo sottostrada: part. 1486 sub. 8, posti auto part. 1486 sub. 32 e 33, area esterna part. 1486 sub. 42

Coerenze in contorno da nord-ovest in senso orario piano primo terra: part. 2980, part. 2982, part. 1486 sub. 12, 13, 14, 39, 8, in salto part. 523, part. 1486 sub. 40, 31, 30, 35, 34, 14, 13, 701, 26, 25, 709, 36, part. 523.

**G. CABINA ELETTRICA** sita al **piano terra** di un fabbricato diverso dall'unità al precedente punto A.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 16 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1488 Sub. 9**, Zona Cens. 1, Categoria D/1, Rendita Euro 157,93, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 04.04.2022 prot. n. CO0061741 Aggiornamento planimetrico ( n. 61741.1/2022) e Variazione del 09.11.1994 Pratica n. CO0061736 in atti dal 04.04.2022 Classamento (n.699.1/1994).

L'unità immobiliare deriva dalla variazione della scheda n.169 del 20.1.87 a variazione della part.1486 e part.1488/3 - già da scheda n.126 del 07.03.1997 a variazione della part.860-1485-1487-1488/2 già da scheda n.1954 del 13.10.1981 a variazione della part.1488/2-707-part.860-1484-1485-1486-1487).

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 669 del 09.11.1994. ( ALLEGATO 17 ).

---

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario: altre unità immobiliari al fabbricato part. 2980, area esterna part. 2980.

**AVVERTENZA:**

- **l'interno dell'unità immobiliare non è stato visionato, le finiture esterne del fabbricato sono di livello economico e lo stato di manutenzione è sufficiente**
- **il vano è gravato da servitù a favore di Enel S.p.A.**

Nella stima è compresa la **PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'** del **vano scala** del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare al punto A identificato al Catasto Fabbricati Sez. REBBIO Fg. 5 come segue:

**part. 1486 sub. 8 – bene comune non censibile – P. T – 1 – 2 – S1** – Via Del Lavoro n. 5  
Vano scala comune al sub. 39, 42 e 702 denunciato con scheda n.162 del 17.03.1992 ( ALLEGATO 18 ).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova nella frazione Rebbio della città di Como, zona periferica localizzata a sud del territorio comunale, facilmente raggiungibile dal centro città e vicina all'ingresso della Pedemontana. La zona è dotata dei servizi pubblici e privati di primaria necessità, è servita da linee di autotrasporto pubblico che consentono il collegamento con il centro città ed i centri limitrofi.

La zona è caratterizzata dalla vicinanza delle stazioni ferroviarie di Camerlata della linea Como Milano e Chiasso-Como-Milano.

Gli insediamenti della zona sono a destinazione mista, con prevalenza di insediamenti artigianali e commerciali.

Collegamenti pubblici (km): Pedemontana (1,4), autostrada (4,0), ferrovia (0,5), varie linee autobus (1,1).

### ACCESSO:

Il compendio immobiliare è accessibile da Via Del Lavoro passando dall'area esterna identificata con la part. 1486 sub. 43 di proprietà della società fallita in gran parte destinata a viabilità interna del complesso artigianale.

L'accesso con mezzi di trasporto di grandi dimensioni è poco agevole.

### COMPENDIO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari ai punti A, B, C, D, E e F fanno parte di un complesso artigianale composto da fabbricati aventi caratteristiche planimetriche e costruttive differenti denominato " Condominio del Lavoro " mentre l'unità immobiliare al punto G fa parte del " Condominio Sant'Antonio ".

Le unità immobiliari ai precedenti punti A. e G. sono localizzate in edifici differenti:

- il laboratorio fa parte di un edificio realizzato nel 1989 localizzato all'interno del complesso artigianale. L'edificio si sviluppa su quattro piani di cui uno seminterrato ed è composto da tre unità immobiliari, due che si sviluppano al piano terra e primo e quella oggetto di stima che si sviluppa al piano secondo.

I piani del fabbricato sono distribuiti dal vano scala/ascensore comune identificato con la **part. 1486 sub. 8 – bene comune non censibile** – ( ALLEGATO 18 ) inizialmente

rappresentato sull'elaborato planimetrico catastale n. 144 del 15.02.1996 ed in precedenza identificato con il sub. 5 sull'elaborato planimetrico del 19.07.1991.

Il vano scala è comune agli attuali subalterni 39, 42 e 702.

**AVVERETENZA:**

**la superficie dell'unità immobiliare oggetto di stima identificata con la part. 1486 sub. 702 – punto A. - comprende una porzione di superficie dell'ente comune ( pianerottolo ) al piano secondo; detta superficie è stata indicata sugli elaborati grafici della pratica edilizia n. 18837/2004 e dell'attuale planimetria catastale ma mai trasferita alla società fallita.**

Le altre unità immobiliari presenti nel fabbricato hanno accessi autonomi dalle aree esterne al sub. 43 e 42;

- la cabina elettrica fa parte di un edificio localizzato lungo Via del Lavoro, identificato in mappa con la part. 2980, ampliato negli anni ottanta. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra.

Le aree scoperte – posti auto ed aree urbane – sono dislocate in vari punti del complesso artigianale mentre l'area al sub. 43 si sviluppa da Via del Lavoro sino al fabbricato artigianale dove è localizzato il laboratorio ed è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Le aree sulle quali insistono le unità immobiliari prima descritte sono identificate al Catasto Terreni foglio 9 come segue:

- **particella n. 860 – ente urbano – di are 56.80** derivante dal frazionamento n.8 del 23.09.1981, frazionamento n.12 del 27.11.1982 e tipo mappale n. 96743 del 22.10.1997 ( ALLEGATO 3 )
- **particella n. 2980 – ente urbano – di are 03.60** derivante dalla part. 860 ( ALLEGATO 4 )

### 3. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale **aggiornata al 26.05.2022** effettuata dalla società Emmemme presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **Como** – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, sulla società fallita e sul compendio immobiliare oggetto di stima sito a Como frazione Rebbio come indicato nei precedenti paragrafi è riassunta nella relazione del 27.05.2022 ( ALLEGATO 19 ) che è parte integrante ed inscindibile del presente elaborato peritale.

Di seguito si riportano le formalità pregiudizievoli.

#### 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: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E

## **SPESE DELLA PROCEDURA:**

### **4.2.1. Iscrizioni:**

#### **Iscrizione nn. 3536/909 del 11.02.2010 - MUTUO FONDIARIO**

Atto del 04.02.2010 rep. 108299/20464 Notaio Franco Schiantarelli di Bergamo con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore CREDITO VALTELLINESE SOC.COOP./SONDRIO e a carico della società "Sxx – srl/Como" per €.720.000,00 di cui €.400.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

**OSSERVAZIONI:** Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

#### **Annotamento nn. 11257/2113 del 04.05.2017**

Atto del 11.04.2017 rep. 70581/28857 Notaio Massimo Caspani di Como portante surrogazione a favore INTESA SANPAOLO SPA/TORINO.

### **4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

#### **Trascrizione nn. 28347/19733 del 03.12.2020 - FALLIMENTO**

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa il 28.09.2020 rep. 37 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' Sxx – SRL e a carico della società "Sxx – srl/Como".

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

### **4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.***

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

## **4.3. ALTRE FORMALITA'**

### **4.3.1. Servitù:**

#### **Trascrizione nn. 5674/4165 del 01.04.1994 – SERVITU'**

Atto del 04.03.1994 rep. 14531 Notaio Stefano Giuriani di Como portante "Costituzione di servitù di cabina elettrica" a favore Enel spa/Roma e a carico della società "La Sxx srl/Como", relativamente alla part. 860/b.

### **Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

#### **AVVERTENZA:**

Si precisa che durante le operazioni peritali è stato eseguito il rilievo di massima del laboratorio oggetto di stima e dei parcheggi esterni, pertanto di seguito si indicano le difformità più significative, le aree esterne non sono state rilevate per mancanza di punti fissi certi, la cabina elettrica non è stata rilevata per impossibilità ad accedervi all'interno.

### **4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:**

#### **Raffronto stato attuale fabbricato con le varie pratiche edilizie:**

- a) Laboratorio: è stata riscontrata la diversa posizione di alcune aperture esterne e di alcuni muri divisorii interni. L'unità immobiliare comprende parte della superficie del pianerottolo ( sub. 8 ) al piano secondo, **detta superficie è un bene comune e pertanto nella presente relazione si ritiene opportuno considerare la rimessa in pristino**, cioè la demolizione della muratura divisoria ed adeguamento degli impianti in quanto sul pianerottolo sono presenti impianti tecnologici a servizio esclusivo del sub. 702, e gli oneri conseguenti.

Per la pratica edilizia n. 18837/2004 non è stato emesso il certificato di agibilità.

- b) Cabina elettrica: il mancato accesso all'interno dell'unità immobiliare non consente di

eseguire la verifica della conformità.

Le difformità al punto a) potranno essere regolarizzate con la presentazione di idonea pratica in sanatoria; la rimessa in pristino dello spazio comune dovrà essere supportata da idonea pratica edilizia e successiva pratica di agibilità in quanto dovranno essere adeguati gli impianti tecnologici.

**Oneri per la Regolarizzazione:**

Oneri tecnici per pratiche edilizie

Spese lavori rimessa in pristino

Oblazioni/Diritti Comunali

**Oneri totali**

**€ 25.000,00**

**AVVERTENZA: Gli oneri forfettari indicati sono PRESUNTI.**

*4.3.2. Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Mappa: la mappa non è aggiornata in quanto sono ancora rappresentati i fabbricati precedenti in seguito demoliti per l'edificazione del fabbricato dove è ubicata la part. 1486 sub. 702 denunciati con Tipo Mappale n. 35981 del 14.05.1991.

Il tipo mappale può essere inserito nella banca dati catastale con la presentazione di un'istanza presso l'Ufficio del Territorio.

L'onere di tale attività dovrebbe essere ripartito tra tutti i proprietari delle unità immobiliari presenti nei fabbricati interessati;

- b) Laboratorio: è stata riscontrata la diversa posizione di alcune aperture esterne e di alcuni muri divisorii interni, l'accorpamento della superficie del pianerottolo comune al piano secondo.

Le difformità sono regolarizzabili con una pratica di variazione catastale previa regolarizzazione urbanistico-edilizia e rimessa in pristino dell'ente comune;

- c) Posti auto part. 1486 sub. 32 e 33: la superficie del sub. 32 è in parte occupata da un'aiuola e non è utilizzabile come posto auto.

Nella presente relazione si considera la rimozione dell'aiuola e la realizzazione di idonea pavimentazione per la sosta degli autoveicoli;

**Oneri per regolarizzazione:**

Spese tecniche per rilievo/pratica catastale

Diritti catastali

Opere edilizie

**Oneri totali**

**€ 8.000,00**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**SERVITU' DI PASSO GRAVANTE SU AREA URBANA**

L'area urbana identificata con la **part. 1486 sub. 43** di pertinenza del laboratorio è in parte destinata a **viabilità interna del compendio immobiliare e quindi gravata di servitù di passaggio a favore di terzi** come indicato nell'atto di compravendita del 30.05.2003 rep. 42964/15467 a firma del notaio Massimo Caspani di Como, Trascritto a Como il 04.06.2003 ai nn. 18047/9837, Registrato a Como il 13.06.2003 N. 2678 Serie 1V (

ALLEGATO N. 21 ).

**AVVERTENZA:**

**Le condizioni manutentive della superficie destinata alla viabilità interna del complesso artigianale sono scarse, l'atto di provenienza citato non specifica il metodo di suddivisione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

SERVITU' GRAVANTE SU CABINA ELETTRICA

La **cabina elettrica** identificata con la **part. 1488 sub. 9** è gravata da servitù a favore di **Enel S.p.A.** costituita con l'atto del 04.03.1994 rep. 14531 a firma del notaio Stefano Giuriani di Como, Trascritto a Como il 01.04.1994 ai nn. 5674/4165, ed indicato nell'atto di compravendita del 30.05.2003 rep. 42964/15467 a firma del notaio Massimo Caspani di Como prima citato ( ALLEGATO N. 21 ).

EVENTUALE PRESENZA DI LASTRE DI CEMENTO-AMIANTO SULLA COPERTURA:

**Durante l'attività peritale non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di lastre di cemento amianto ( eternit ) sulla copertura del fabbricato dove è ubicato il laboratorio.**

La conferma della presenza di questa tipologia di materiale comporterà l'attuazione di attività di analisi, rimozione, smaltimento e sostituzione con idoneo materiale del manto di copertura a cura e spese **di tutti i proprietari delle unità immobiliari presenti nel fabbricato** ( riferimento al Dlgs. 257/1992 - obblighi per gli enti pubblici e per i privati circa gli immobili con presenza di materiale contenente amianto - ed al Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.) pubblicato in data 17/01/2006 ).

SPESE CONDOMINIALI:

Alle unità immobiliari oggetto di stima facenti parte del Condominio Del Lavoro corrispondono i seguenti millesimi di comproprietà:

Unità A1                    millesimi 1,534

Unità A16                  millesimi 75,915

La situazione contabile approvata nel bilancio consuntivo 2020/2021 è di complessivi € 5.176,53 a debito.

La situazione contabile approvata nel bilancio preventivo 2021/2022 è di complessivi € 8.185,53 a debito.

**AVVERTENZA:**

- **Durante l'assemblea condominiale del 21.04.2022 sono state riconosciute solo una parte delle spese derivanti dalla precedente amministrazione che comprendevano, oltre alla gestione ordinaria, interventi di messa in sicurezza di cisterne presenti nel sottosuolo, sistemazione rete antincendio e consulenze legali per varie problematiche e contenziosi giudiziari**
- **L'assemblea ha approvato l'importo consuntivo 2020/2021 di € 22.320,68 a fronte di € 57.714,20 contabilizzate**
- **Le spese non approvate saranno oggetto di verifica ed approfondimento da parte di un legale incaricato dal condominio e sarà valutato l'operato e le responsabilità del precedente amministratore.**

Alla cabina elettrica facente parte del Condominio Sant'Antonio corrispondono i seguenti millesimi di comproprietà:

Unità A9                    millesimi 2,678

La situazione contabile indicata nel bilancio consuntivo 2020/2021 è di complessivi € 366,28 a debito.

La situazione contabile indicata nel bilancio preventivo 2021/2022 è di complessivi € 432,74 a debito.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. Storia provenienze

#### **TRASCRIZIONE nn. 16147/12907 del 05.12.1981**

Atto del 25.11.1981 rep.30461/3405 Notaio Pasquale Iannello di Milano portante fusione per incorporazione a carico della società “Zxxi srl/Milano” e a favore della società “La Sxxa srl/Milano”.

Risultano di proprietà della società incorporata immobili siti in COMO Sez.REBBIO Via Scalabrini nr.53 e nr.60 e precisamente:

- fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:
  - part. 698 dal sub.1 al sub.7
  - part. 707-860-1484-1485-1486-1487-1488/2
  - part. 781/1
  - part. 781/2
  - part. 1488/1
- terreni distinti al Catasto Terreni con:
  - part. 661 are 03.60
  - part. 698/2 are 05.40 p.f.r.
  - part. 781 are 02.80
  - part. 1341 are 29.00
  - part. 526 are 18.60
  - part. 527 are 26.00
  - part. 528 are 18.00
  - part. 534 are 09.50

#### **TRASCRIZIONE nn. 6886/5510 del 13.06.1985**

Atto del 20.03.1985 rep.175459/15755 Notaio Corrado Giannotti di Como portante trasferimento sede della società “La Sxxa srl” da Milano e Como

#### **TRASCRIZIONE nn. 10683/7631 del 14.06.1988**

Atto del 20.04.1988 rep.181870/17150 Notaio Corrado Giannotti di Como portante trasferimento sede della società “La Sxxa srl” da Como P.zza Cavour a Como Via Vittorio Emanuele nr.60

#### **TRASCRIZIONE nn. 18047/9837 del 04.06.2003**

Atto del 30.05.2003 rep.42964 Notaio Massimo Caspani di Como con il quale la società “La Sxxa srl/Como” vende alla società “Sxxs srl/Maslianico” immobili siti in COMO Sez. REBBIO in Via Del Lavoro n. 5 nel “Supercondominio del Lavoro” e precisamente:

- due laboratori costituenti l’intero secondo piano del “Fabbricato A” denunciati presso UTE con scheda n.402 del 14.07.1992 e precensiti al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/19 e part.1486/20
- due posti auto al piano terra del “Fabbricato A” denunciati presso UTE con scheda di variazione n.402 del 14.07.1992 e precensiti al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/32 e part.1486/33
- aree urbane ad uso parcheggio denunciate presso UTE con scheda n.739 del 07.12.1994 e precensite al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/37 e part.1486/38
- area urbana di pertinenza del laboratorio a parte del parcheggio ad uso viabilità interna e pertanto gravata da corrispondente servitù a favore di terzi; denunciata presso UTE

con scheda n.730 del 31.07.1996 e precensita al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/43

- vano ad uso cabina elettrica al piano terra edificato sul terreno alla part.1488 denunciato presso UTE con scheda n.669 del 09.11.1994 e precensito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1488/9

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.336.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata Iscrizione nn.22497/4278 del 23.12.94 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento del 06.10.2004 ai nn.34862/8266 ( ALLEGATO 21 ).

#### **TRASCRIZIONE nn. 4130/1916 del 04.02.2004**

Atto in data 30.01.2004 rep.44206/15974 Notaio Massimo Caspani di Como con il quale la società "Sxxs srl/Maslianico" vende alla società "Intesa Leasing spa/Milano" immobili siti in COMO Sez.REBBIO in Via Del Lavoro nr.5 nel "Supercondominio del Lavoro" e precisamente:

- due laboratori costituenti l'intero secondo piano del "Fabbricato A" denunciati presso UTE con scheda n.402 del 14.07.1992 e precensiti al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/19, part.1486/20
- due posti auto al piano terra del "Fabbricato A" denunciati presso UTE con scheda di variazione n.402 del 14.07.1992 e precensiti al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/32, part.1486/33
- aree urbane ad uso parcheggio denunciate presso UTE con scheda n.739 del 07.12.1994 e precensite al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/37, part.1486/38
- area urbana di pertinenza del laboratorio a parte del parcheggio ad uso viabilità interna e pertanto gravata da corrispondente servitù a favore di terzi; denunciata presso UTE con scheda n.730 del 31.07.1996 e precensita al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/43
- vano ad uso cabina elettrica al piano terra edificato sul terreno alla part.1488 denunciato presso UTE con scheda n.669 del 09.11.1994 e precensito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1488/9

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.336.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISCRIZIONE nn.22497/4278 del 23.12.1994 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento del 06.10.2004 ai nn.34862/8266.

**AVVERTENZA:** Si precisa che in forza di atto del 19.12.2007 rep.59831/8251 Notaio Manuela Agostini di Milano la società "Sanpaolo Leasing spa - Società di Leasing Internazionale/Milano" si fonde per incorporazione nella società "Intesa Leasing spa/Milano" e contestualmente modifica della ragione sociale in "Leasing spa/Milano", non trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare relativamente agli immobili oggetto di ispezione, ai sensi artt.57-58 D.Lgs. del 1.9.93 nr.385.

#### **TRASCRIZIONE nn. 3535/2065 del 11.02.2010**

Atto del 04.02.2010 rep.108298/20463 Notaio Franco Schiantarelli di Bergamo con il quale la società "Leasing spa/Milano" vende alla società "Sxxs srl/Como" immobili siti in COMO Sez.REBBIO in Via Del Lavoro nr.5 nel "Supercondominio del Lavoro" e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso laboratorio che costituisce l'intero secondo piano del "Fabbricato A" composto da uffici, locale deposito, disimpegni, bagni e corridoio; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/702
- due posti auto al piano terra del "Fabbricato A" censiti al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/32, part.1486/33
- due aree urbane ad uso parcheggio censite al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

- part.1486/37, part.1486/38
- area urbana di pertinenza del laboratorio a parte del parcheggio ad uso viabilità interna e pertanto gravata da corrispondente servitù a favore di terzi; censita al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1486/43
  - vano ad uso cabina elettrica al piano terra e censito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con: part.1488/9 – PT

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €188.529,67 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole ( ALLEGATO 22 ).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il complesso artigianale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato a seguito della presentazione di numerose pratiche edilizie il cui iter burocratico ed archiviazione presso il comune di Como è risultato complesso e disordinato.

Di seguito si elencano le sole pratiche edilizie che interessano le unità immobiliari oggetto di stima.

Le pratiche edilizie relative al fabbricato ed al **laboratorio artigianale** identificato con la part. 1486 sub. 702 reperite presso l'archivio comunale sono:

- **P.G. n. 2363/1989** – Concessione Edilizia – presentata il 02.02.1989 dalla società La Sxxa S.r.l. per “ Costruzione di n. 2 fabbricati ad uso industriale “ rilasciata il 15.09.1989, Inizio lavori del 09.11.1989 ( ALLEGATO 24 )

### **VARIANTE:**

- **P.G. n. 25111/1989** – Concessione Edilizia – presentata il 07.12.1989 per “ Ampliamento ad uso box auto seminterrato “, rilasciata il 26.03.1990, Richiesta Agibilità del 24.09.1991 prot. 18349 ( ALLEGATO 25 )
- **P.G. n. 18263/1991** – Concessione Edilizia in sanatoria – presentata il 23.09.1991 per “ Ampliamento e modifiche ai fabbricati ad uso industriale “, rilasciata il 30.11.1992, Fine Lavori del 11.03.1996, Dichiarazione per rilascio certificato abitabilità del 04.07.1996 prot. 16065, Attestazione Licenza d'Uso 03.07.2000 ( ALLEGATO 26 )

- **P.G. n. 17788/95** – Concessione Edilizia - presentata il 10.07.1995 dalla società La Sxxa S.r.l. per “ Cambio d'uso e sistemazione interna “ , rilasciata il 02.12.1996, Inizio Lavori del 02.12.1996 prot. 26765 del 03.12.1996, Fine lavori del 18.02.1997, Licenza d'uso richiesta il 17.03.1997 prot. 5813 ed il 03.07.2000, Dichiarazione di Attestazione del 18.12.2000 prot. 26537, Abitabilità attestata - decorsi i termini di cui art. 4, punto 3 DPR 425/94

NOTE: la pratica edilizia prevede tra l'altro modifiche interne ai sub. 19 e 20 della part. 1486

- **P.G. n. 6215/1996** - D.I.A. N. 30/1996 – presentata il 12.03.1996 da società La Sfera S.r.l. per “ Opere interne “, Dichiarazione per rilascio certificato di abitabilità del 04.04.1996 prot. 8802

- **P.G. n. 23283 del 20.11.2003** – D.I.A. - presentata dalla società Sxxs S.r.l. per “ Opere interne “, sostituzione elaborato grafico per errore grafico prot. 24023 del 28/11/2003 ( ALLEGATO 27 )

### **VARIANTE:**

- **P.G. n. 18837 del 22.04.2004** – D.I.A. – presentata dalla società Sxxs S.r.l. per “Variante alla D.I.A. n. 23283/03”, Comunicazione di Fine Lavori del 01.06.2004 presentata il 25.06.2004 prot. 30271 ( ALLEGATO 28 ) Richiesta rilascio certificato di agibilità del 15.07.2004 ( ALLEGATO 29 )

**AVVERTENZA:**

nel fascicolo non è presente il certificato di agibilità

Le pratiche edilizie relative alla **cabina elettrica** identificata con la part. 1488 sub. 9 reperite presso l'archivio comunale sono:

- **P.G. n. 24700/83 – Concessione Edilizia** – presentata il 19.12.1983 dalla società La Sfera S.r.l. per “Ampliamento fabbricato EF e B – Variante alla Concessione Edilizia P.G. 19620/82”, rilasciata il 18.10.1984, Variante in corso d'opera e richiesta proroga fine lavori del 14.03.1986 prot. 5398 e diniego del 26.03.1987

**VARIANTE:**

- **P.G. n. 8835/87 del 13.04.1987 – Concessione Edilizia in sanatoria** – presentata dalla società La Sfera S.r.l., rilasciata il 02.06.1987 – Fine lavori del 22.07.1994 prot. 13182 del 13.07.1994

- **P.G. n. 14444/92 – Autorizzazione Edilizia in sanatoria** – presentata il 22.07.1992 dalla società La Sfera S.r.l. per “Formazione di cabina elettrica con opere interne ed esterne all'interno di fabbricato esistente”, rilasciata il 20.01.1993, Fine lavori del 13.07.1994 prot. 13182, Richiesta del 14.04.1995 d' integrazione della Domanda rilascio della Licenza d'uso

**AVVERTENZA:** nel fascicolo non è presente il certificato di agibilità

NOTA: la successiva pratica P.G. n. 17788/95 – Concessione Edilizia - presentata il 10.07.1995 dalla società La Sxxa S.r.l. per “ Cambio d'uso e sistemazione interna “ , rilasciata il 02.12.1996, Inizio Lavori del 03.12.1996 prot. 26765 del 03.12.1996, Fine lavori del 18.02.1997, Licenza d'Uso richiesta il 17.03.1997 prot. 5813 ed Attestata il 18.12.2000 prot. 26537, prevede tra l'altro modifiche di subalterni part. 1486 escluso il vano adibito a cabina elettrica che viene rappresentato sugli elaborati grafici come vano esistente.

Descrizione del **LABORATORIO con POSTI AUTO, AREE URBANE e CABINA ELETTRICA**  
ai punti **A – B – C – D – E – F - G**

**A. LABORATORIO** sito al **piano secondo** avente la superficie netta interna di complessivi **mq 682,93** - altezza interna di mt. 3,30 indicativi ( controsoffitto ).

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 5 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 702**, Zona Cens. 1, Categoria D/1, Rendita Euro 8.007,00, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: 2

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 09/07/2005 prot. n. CO0214811 (n.

110248.1/2005)

L'unità immobiliare deriva dalla part. 1486 sub.19 e sub. 20 con la Variazione prot. n. CO0150113 del 09.07.2004 per Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. CO0150113 del 09.07.2004. ( ALLEGATO 6 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario: affaccio su part. 860, vano scala/ascensore comune part. 1486 sub. 8, affaccio su part. 860.

**AVVERTENZA:**

**l'unità immobiliare comprende parte del vano scala comune identificato con la part. 1486 sub. 8.**

**B. POSTI AUTO SCOPERTI** siti al **piano primo sottostrada** ( piano catastale ) in aderenza al fabbricato dove è localizzata l'unità immobiliare al punto A aventi la superficie catastale di **mq 38,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 7 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 32**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 38 mq, Sup catastale Totale 38 mq, Rendita Euro 117,75, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: S1

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 14.07.1992 prot. n. 402.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 402 del 14.07.1992. ( ALLEGATO 8 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: posto auto part. 1486 sub. 33, area urbana part. 1486 sub. 43, ente comune part. 1486 sub. 8.

**C. POSTI AUTO SCOPERTI** siti al **piano primo sottostrada** ( piano catastale ) in aderenza al fabbricato dove è localizzata l'unità immobiliare al punto A aventi la superficie catastale di **mq 38,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 9 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 33**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 38 mq, Sup catastale Totale 38 mq, Rendita Euro 117,75, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: S1

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 14.07.1992 prot. n. 402.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 402 del 14.07.1992. ( ALLEGATO 10 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: area esterna part. 1486 sub. 42, area urbana part. 1486 sub. 43, posto auto part. 1486 sub. 32.

**D. AREA URBANA interclusa** sita al **piano terra** ( piano catastale ) avente la superficie catastale di **mq 25,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 11 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 37**, Zona Cens. 1, Categoria F/1, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 12.11.2003 prot. n. 332372 CLASS. (n. 12934.1/2003)

L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 07.12.1994 prot. n. 739.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 739 del 07.12.1994. ( ALLEGATO 12 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: part. 1486 sub. 701, part. 523, part. 1486 sub. 36, part. 1486 sub. 25 e 26.

**E. AREA URBANA interclusa** sita al **piano terra** ( piano catastale ) avente la superficie catastale di **mq 36,00**.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 13 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 38**, Zona Cens. 1, Categoria F/1, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 12.11.2003 prot. n. 332373 CLASS. (n. 12935.1/2003)

L'unità immobiliare deriva dalla Variazione del 07.12.1994 prot. n. 739.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 739 del 07.12.1994. ( ALLEGATO 14 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario da elaborato planimetrico: part. 1486 sub. 34, part. 523, part. 1486 sub. 701, part. 1486 sub. 13 e 14.

**F. AREA URBANA** sita al **piano terra e primo sottostrada** ( piani catastali ) di pertinenza del laboratorio **in parte utilizzata a parcheggio esclusivo ed in gran parte ad uso viabilità interna del complesso artigianale a favore di terzi** della superficie catastale di mq 900,00.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 15 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

**Particella n. 1486 Sub. 43**, Categoria F/1, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T-S1

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 24.05.2022 Pratica n. CO0085356 Esatta rappresentazione grafica (n. 85356.1/2022) e precedente Variazione del 31.07.1996 Pratica n. CO0181812 per Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 730.1/1996)

L'unità immobiliare deriva dalla part. 1486/41 (già da scheda n.144 del 15.02.1996 a variazione della part.1486/18 già da scheda di variazione n.402 del 14.07.1992) e part.1486/17 (già da scheda di variazione n.402 del 14.07.1992).

L'unità immobiliare è rappresentata con l'Elaborato Planimetrico catastale Prot. n. CO0085356 del 24.05.2022 ( ALLEGATO 2 ).

Coerenze in contorno da nord-ovest in senso orario piano primo sottostrada: part. 1486 sub. 8, posti auto part. 1486 sub. 32 e 33, area esterna part. 1486 sub. 42

Coerenze in contorno da nord-ovest in senso orario piano primo terra: part. 2980, part. 2982, part. 1486 sub. 12, 13, 14, 39, 8, in salto part. 523, part. 1486 sub. 40, 31, 30, 35, 34, 14, 13, 701, 26, 25, 709, 36, part. 523.

**G. CABINA ELETTRICA** sita al **piano terra** di un fabbricato diverso dall'unità al precedente punto A.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizi Catastali come segue ( ALLEGATO 16 ):

Catasto Fabbricati - Comune COMO Sez. REB Foglio 5

---

**Particella n. 1488 Sub. 9**, Zona Cens. 1, Categoria D/1, Rendita Euro 157,93, Indirizzo catastale: Via Del Lavoro n. 5, piano: T

Intestata a: Sxx S.R.L. con sede a Como – proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 04.04.2022 prot. n. CO0061741 Aggiornamento planimetrico ( n. 61741.1/2022) e Variazione del 09.11.1994 Pratica n. CO0061736 in atti dal 04.04.2022 Classamento (n.699.1/1994).

L'unità immobiliare deriva dalla variazione della scheda n.169 del 20.1.87 a variazione della part.1486 e part.1488/3 - già da scheda n.126 del 07.03.1997 a variazione della part.860-1485-1487-1488/2 già da scheda n.1954 del 13.10.1981 a variazione della part.1488/2-707-part.860-1484-1485-1486-1487).

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 669 del 09.11.1994. ( ALLEGATO 17 ).

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario: altre unità immobiliari al fabbricato part. 2980, area esterna part. 2980.

**AVVERTENZA:**

**l'interno dell'unità immobiliare non è stato visionato, le finiture esterne del fabbricato sono di livello economico e lo stato di manutenzione è sufficiente.**

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**LABORATORIO:**

L'unità immobiliare si sviluppa su tutto il piano secondo del capannone ed è accessibile dal vano scala e dall'ascensore comune ( part. 1486 sub. 8 ).

Gli spazi interni sono articolati in due zone: una zona dedicata alla produzione ed una dedicata agli uffici entrambe dotate di servizi igienici e depositi.

L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di modifiche interne nel 1996 e nel 2004.

**AVVERTENZA:**

**A seguito dell'ultimo intervento edilizio è stato inglobato nell'unità immobiliare il pianerottolo comune identificato con la part. 1486 sub. 8. Nella presente relazione si considera la rimessa in pristino dello stato dei luoghi anche se assentito con la pratica edilizia ma mai frazionato in catasto e trasferito alla società fallita.**

Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare sono stati progettati e realizzati per le specifiche esigenze produttive della società fallita. Il funzionamento e la conformità di alcuni di questi impianti devono essere verificati.

Nel caso di inserimento di un'altra attività produttiva, gli impianti tecnologici dovranno essere oggetto d'interventi di verifica e di manutenzione straordinaria e/o rifacimento.

**Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di livello basso e lo stato di manutenzione è sufficiente, le finiture esterne del capannone sono riferite all'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione è scarso.**

**AVVERTENZA:**

Durante l'attività peritale non è stato possibile verificare il funzionamento dell'ascensore comune e dell'impianto di condizionamento, l'ascensore era utilizzato solamente dalla società fallita.

**POSTI AUTO:**

Le unità immobiliari che identificano i posti auto – part. 1486 sub. 32 e 33 – sono localizzate in aderenza al fabbricato prima indicato.

La superficie catastale consentirebbe la sosta di tre auto per subalterno però la superficie del sub. 32 è in parte occupata da un'aiuola e non è quindi completamente utilizzabile per la sosta di tre auto.

Il perimetro dei posti auto non è indicato a terra, la superficie è asfaltata e lo stato manutentivo è

sufficiente.

**AREE URBANE:**

Le aree urbane identificate con il sub. 37 e 38 sono intercluse e non facilmente identificabili in loco. Le due particelle sono staccate dal fabbricato dove è ubicato il laboratorio e sono localizzate nella parte di area esterna del complesso artigianale verso Via del Lavoro in aderenza al confine sud-est.

L'area urbana identificata con il sub. 43 si sviluppa da Via del Lavoro sino al fabbricato dove è ubicato il laboratorio.

Una parte di area a confine con la ferrovia ( part. 523 ) è riservata a parcheeggio esclusivo della società fallita ed è finita superficialmente con elementi prefabbricati in cemento autobloccanti.

**AVVERTENZA:**

I confini dell'area al sub. 43 non sono facilmente identificabili in loco, la reale consistenza dovrebbe essere accertata con un rilievo topografico eseguito in contraddittorio con le altre proprietà.

**CABINA ELETTRICA:**

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano localizzato al piano terra accessibile da Via del Lavoro.

Durante l'attività peritale non è stato possibile accedere all'immobile.

**Le finiture esterne del fabbricato sono di livello economico e lo stato di manutenzione è sufficiente.**

La descrizione delle tipologie costruttive e delle finiture esterne ed interne delle varie unità immobiliari oggetto di stima è indicata nel paragrafo " Caratteristiche Descrittive ".

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il compendio immobiliare oggetto di stima ricade nel Piano di Governo del Territorio ( P.G.T. ) vigente del Comune di Como, in **Ambito CR2.2 – Ambiti individuati in qualità di Programma di Riassetto urbano prevalentemente non residenziali da riqualificare anche per gli aspetti relativi alla struttura urbanistica ( art. 54 ) a Via Cecilio, Via Scalabrini e Via Tentorio ed in Fascia di rispetto trasporto su ferro ( art. 58 ) e Fascia di rispetto viabilità principale ( art. 58 ) ( ALLEGATO 23 )**.

Le norme che regolano l'edificazione del compendio immobiliare oggetto di stima sono indicate nelle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole con riferimento in particolare all' **Art. 54 e 58**.

L' ALLEGATO 23 riporta l'estratto della cartografia e delle Disposizioni Attuative del P.G.T. ed è parte integrante ed inscindibile della presente relazione peritale.

**NOTE:**

la documentazione cartografica ed il testo completo delle Regole di Attuazione del P.G.T. sono pubblicati sul sito o reperibili presso gli uffici del Comune di Como.

**CALCOLO CONSISTENZA COMPENDIO IMMOBILIARE:**

**NOTE** in merito alla tabella di seguito indicata:

- la superficie delle *aree esterne* libere da fabbricati indicata con il simbolo ( \* ) è ricavata dalle visure catastali attuali o storiche

- la superficie della *cabina elettrica* indicata con il simbolo ( \*\* ) è ricavata dalla planimetria catastale

Unità Imm.	Piano	Destinazione vani	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente applicato alla sup.lorda	Totale Superficie Commerciale - VALORE EQUIVALENTE
			mq.	mq.		mq.
<b>A OPIFICIO part. 1486 Sub. 702</b>						
	P2°	Disimpegno ingresso	4,38	4,95	1,00	4,95
	P2°	Disimpegno - corridoio	37,31	39,97	1,00	39,97
	P2°	Ufficio 1	43,55	46,33	1,00	46,33
	P2°	Ufficio 2	47,63	52,06	1,00	52,06
	P2°	Ufficio 3	22,17	24,61	1,00	24,61
	P2°	Ufficio 4	64,61	69,77	1,00	69,77
	P2°	Deposito 1	8,77	10,06	1,00	10,06
	P2°	Servizi igienici 1	8,09	9,31	1,00	9,31
	P2°	Servizi igienici 2	7,72	9,32	1,00	9,32
	P2°	Laboratorio	412,93	428,97	1,00	428,97
	P2°	Deposito 2	18,27	20,25	1,00	20,25
	P2°	Servizi igienici 3	7,50	8,98	1,00	8,98
	TOTALE superficie		<b>682,93</b>	<b>724,58</b>		<b>724,58</b>
<b>B POSTI AUTO part. 1486 Sub. 32</b>						
	PT	Posti auto esterni *	38,00		1,00	38,00
	TOTALE superficie		<b>38,00</b>			<b>38,00</b>
<b>C POSTI AUTO part. 1486 Sub. 33</b>						
	PT	Posti auto esterni *	38,00		1,00	38,00
	TOTALE superficie		<b>38,00</b>			<b>38,00</b>
<b>D AREA URBANA part. 1486 Sub. 37</b>						
	PT	Area urbana esterna *	25,00		1,00	25,00
	TOTALE superficie		<b>25,00</b>			<b>25,00</b>
<b>E AREA URBANA part. 1486 Sub. 38</b>						
	PT	Area urbana esterna *	36,00		1,00	36,00
	TOTALE superficie		<b>36,00</b>			<b>36,00</b>
<b>F AREA URBANA part. 1486 Sub. 43</b>						
	PT	Area urbana esterna *	900,00		1,00	900,00
	TOTALE superficie		<b>900,00</b>			<b>900,00</b>
<b>G CABINA ELETTRICA part. 1488 Sub. 9</b>						
	PT	Cabina elettrica **	17,22	21,60	1,00	21,60
	TOTALE superficie		<b>17,22</b>	<b>21,60</b>		<b>21,60</b>

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**Caratteristiche area esterna part. 1486 sub. 43:**

*Cancello accesso carraio*

*Da Via Del Lavoro:* tipologia: anta doppia a battente con passo uomo; materiale: ferro; apertura: elettrica con automazione; condizioni: DA VERIFICARE il funzionamento automatizzato

*Area esterna – percorsi*

*pedonali/carrai:* materiale: asfalto e battuto di cemento, condizioni: scarse

**Caratteristiche posti auto part. 1486 sub. 32 e 33:**

*Pavimentazione :* materiale: asfalto, condizioni: sufficiente

Parte sub. 32: materiale: area a verde con cordolo in cemento

**Caratteristiche aree urbane part. 1486 sub. 37 e 38:**

*Pavimentazione :* materiale: prato

**LABORATORIO**

**Caratteristiche strutturali fabbricato:**

*Strutture:* pilastri, travi, solette: materiale: cemento armato prefabbricato; condizioni: sufficiente

*Pareti esterne:* materiale: blocchi in calcestruzzo vibrocompresso a vista; condizioni: sufficienti

*Scala interna comune:* materiale: cemento armato; condizioni: sufficiente

**Componenti edilizie e costruttive fabbricato:**

*Manto di copertura:* materiale: lastre ondulate di cemento; condizioni: DA VERIFICARE AVVERTENZA: non è stato possibile verificare la tipologia di materiale che costituisce le lastre

*Porta e serramenti*

*Ingresso vano scala:* tipologia: anta unica a battente; materiale: ferro e vetro semplice; condizioni: sufficienti

*Serramenti vano scala:* tipologia: ante a ribalta o fisse; materiale: ferro e vetro semplice; condizioni: scarse

*Vano scala comune:* tipologia: rampe parallele con piè d'oca; ubicazione: interna; rivestimento: lastre in pietra naturale e piastrelle in gres; parapetto: ferro verniciato; condizioni: sufficiente

*Vano ascensore*

*comune:* ubicazione: interna; struttura: cemento armato; condizioni: sufficiente

**LABORATORIO-UFFICI**

*Serramenti esterni:* tipologia: ante a ribalta o fisse; materiale: ferro e vetro semplice; condizioni: scarse

*Porta ingresso:* tipologia: anta unica a battente blindata; condizioni: sufficiente  
tipologia: anta doppia a battente; materiale: ferro verniciato; condizioni: sufficiente

<i>Serramenti interni:</i>	tipologia: anta unica a battente, materiale: legno a vista o laminato bianco; condizioni: sufficiente
<i>Pareti interne:</i>	materiale: blocchi in calcestruzzo vibrocompresso a vista tinteggiati; condizioni: sufficienti materiale: muratura intonacata a civile e tinteggiata; condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: controsoffitto modulare ispezionabile; condizioni: sufficiente
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti materiale: piastrelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento parete:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti

### **Impianti generali in dotazione:**

#### *Climatizzazione*

*Invernale:* tipologia: teleriscaldamento; diffusori: radiatori, ventilconvettori a cassetta ed a soffitto; condizioni: sufficiente; certificazione: con dichiarazione conformità allegata alla pratica edilizia

*Estiva:* tipologia: autonomo; materiale: refrigeratore d'acqua condensato ad aria con ventilatore centrifugo completo di serbatoio inerziale e gruppo idronico; certificazione: con dichiarazione conformità allegata alla pratica edilizia

*Elettrico:* tipologia: tubazioni esterne ed in parte incassate; condizioni: sufficienti; certificazione: con dichiarazione conformità allegata alla pratica edilizia

*Citofonico:* tipologia: audio al piano secondo; certificazione: nessuna

*Idrosanitario:* tipologia: tubazioni sottotraccia; certificazione: nessuna  
Produzione ACS: bollitori elettrici ad accumulo

*Antintrusione:* tipologia: volumetrico; certificazione e funzionamento: nessuna

#### CABINA ELETTRICA

### **Caratteristiche strutturali fabbricato:**

*Strutture:* pilastri, travi; materiale: cemento armato; condizioni: sufficiente  
solai: non verificati

*Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni intonacata e tinteggiata; condizioni: sufficienti

### **Componenti edilizie e costruttive fabbricato:**

*Manto di copertura:* materiale: lastre in metallo; condizioni: sufficienti

*Porta ingresso:* tipologia: anta doppia a battente; materiale: ferro verniciato; condizioni: sufficiente

*Finiture interne:* non verificate per mancato accesso all'interno della u.i.

**Impianti generali in dotazione:** Non verificati per mancato accesso.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **8.1. Criterio di stima**

La valutazione del lotto di vendita è eseguita considerando sia le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima che le caratteristiche generali del contesto in cui è inserito.

Le principali caratteristiche estrinseche del compendio immobiliare sono:

- L'ubicazione in zona periferica a destinazione mista
- La vicinanza alla Pedemontana ed all'autostrada

Le principali caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare sono:

- La destinazione urbanistica, che inserisce l'area in ambito non residenziale da riqualificare
- La destinazione d'uso assentita artigianale-industriale
- L'accesso non molto agevole con automezzi pesanti
- La vetustà dei fabbricati ed il loro stato manutentivo
- Lo stato manutentivo dei posti auto e delle aree esterne
- Le diverse caratteristiche costruttive dei corpi edilizi
- Le caratteristiche funzionali e lo sviluppo planimetrico del laboratorio
- La consistenza del laboratorio e delle altre unità immobiliari
- Lo stato di manutenzione generale dei fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari
- Lo stato di manutenzione e la tipologia degli impianti tecnologici in dotazione al laboratorio ed agli enti comuni
- La servitù di passaggio che grava sull'area esterna part. 1486 sub. 43
- La servitù a favore di Enel che grava sulla part. 1488 sub. 9

Considerato quanto sopra indicato ed i valori medi indicativi per il Comune di Como per fabbricati artigianali con caratteristiche similari si determina il valore commerciale a corpo.

### **AVVERTENZA:**

**La presente valutazione non considera eventuali oneri per interventi di bonifica industriale.**

### **Calcolo svalutazione del compendio immobiliare**

Al valore complessivo del compendio immobiliare sono detratte le spese per la regolarizzazione - urbanistico edilizia e catastale pari ad € 33.000,00, come indicato nei paragrafi 4.3.1. e 4.3.2.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pubblicazione " Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia " edizione 2022 e " Osservatorio del Mercato Immobiliare " dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2021.

### **8.3. Valutazione corpi**

#### **COMPLESSO ARTIGIANALE**

LABORATORIO – part. n. 1486 sub. 702

Totale Superficie lorda mq 724,58

---

**Totale Superficie commerciale** mq **724,58**

POSTI AUTO – part. 1486 sub. 32 e 33

**Totale Superficie catastale** mq **76,00**

AREE URBANE INTERCLUSE – part. 1486 sub. 37 e 38

**Totale Superficie catastale** mq **61,00**

AREA URBANA – part. 1486 sub. 43

**Totale Superficie catastale** mq **900,00**

Valore Venale a Corpo € 380.000,00

**Totale valore a corpo – diritto e quota 1/1 piena proprietà - € 380.000,00**

**La stima comprende la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni del complesso condominiale.**

#### **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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 57.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 33.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

#### **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:

€ **323.000,00**

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:

€ **290.000,00**

\*\*\*\*\*

#### **ALLEGATI LOTTO UNICO:**

1. Mappa Comune Como/F Fg. 505
2. Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni part. 1486 del 15.04.2022
3. Visura Storica C.T. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 860 – Ente Urbano
4. Visura Storica C.T. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 2980 – Ente Urbano
5. Visura Storica C.F. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 1486 sub. 702 – opificio
6. Planimetria Catastale part. 1486 sub. 702
7. Visura Storica C.F. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 1486 sub. 32 – posti auto
8. Planimetria Catastale part. 1486 sub. 32
9. Visura Storica C.F. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 1486 sub. 33 – posti auto

10. Planimetria Catastale part. 1486 sub. 33
11. Visura Storica C.F. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 1486 sub. 37 – area urbana
12. Planimetria Catastale part. 1486 sub. 37
13. Visura Storica C.F. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 1486 sub. 38 – area urbana
14. Planimetria Catastale part. 1486 sub. 38
15. Visura Storica C.F. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 1486 sub. 43 – area urbana
16. Visura Storica C.F. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 1488 sub. 9 – cabina elettrica
17. Planimetria Catastale part. 1488 sub. 9
18. Visura Storica C.F. Comune Como Sezione Rebbio Fg. 5 part. 1486 sub. 8 – bcnc
19. Documentazione Fotografica
20. Relazione ispezione ipocatastale Emmemme
21. Atto notaio M. Caspani del 30.05.2003
22. Atto notaio F. Schiantarelli del 04.02.2010
23. Estratto P.G.T. e Norme Tecniche Comune di Como
24. Estratto Pratica Edilizia n. 2363-1983
25. Estratto Pratica Edilizia n. 25111-89
26. Estratto Pratica Edilizia n. 18263-91
27. Estratto Pratica Edilizia n. 23283-03
28. Estratto Pratica Edilizia n. 188837-04
29. Richiesta Agibilità

Como lì, 16.giugno.2022

Il Perito  
arch. Rossella Bianchi