



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco Mancini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIORGIO BOTTA

CF: BTTGRG66R21C933N
con studio in COMO (CO) Viale Lecco n. 105
telefono: 0312070148
email: arch.giorgiobotta@gmail.com
PEC: giorgio.botta@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a INVERIGO via Delle Molere snc, frazione Villa Romanò per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio industriale edificato su due mappali confinanti con relativa area esterna comune.

Si compone di un piano terra e un piano seminterrato in parte totalmente fuori terra e accessibile dalla strada comunale Via Delle Molere.

Trattasi di un grande open space di circa 5.500 mq con altezze medie di 4 metri circa.

L'accesso all'immobile è garantito da un grande cancello e da un piazzale di dimensioni rilevanti, vi accedono camion di una certa stazza ma non è adatto ad accogliere autoarticolati in quanto la Via Delle Molere ha una carreggiata relativamente piccola.

L'immobile ha cessato l'attività da tempo ed è utilizzato come magazzino, presenta alcune infiltrazioni di acqua meteorica ma le strutture portanti verticali e orizzontali sono in buono stato di conservazione, al contrario le finiture sono fatiscenti e tutti gli impianti richiedono una revisione profonda ed un adeguamento normativo importante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 70 (catasto terreni), sezione urbana Romanò Brianza, qualita/classe ente urbano, superficie 3950, indirizzo catastale: via Delle Molere, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 23/05/2002 prot. n. 100253
Coerenze: Da Nord in senso orario: via Della Molere, map. 1067, map. 1073, map. 2076, map. 113
- foglio 2 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ROM, consistenza 0, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/12/2002 protocollo n. 251020
Coerenze: Da Nord in senso orario: via Della Molere, map. 1067, map. 1073, map. 2076, map. 113
Area esterna comune ai subalterni che insistono sul map. 70
- foglio 2 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana ROM, scheda 251020, categoria D/7, consistenza 0, rendita 17.640,00 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/12/2002 protocollo n. 251020 e rettifica classamento del 10/12/2002 prot. n. 363864
Coerenze: da Nord in senso orario: area esterna (sub. 1) comune ai tutti i subalterni, fabbricato map. 113
- foglio 2 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ROM, scheda 251020, categoria D/7, consistenza 0, rendita 17.572,50 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/12/2002 protocollo n. 251020 e rettifica classamento del 10/12/2002 prot. n. 363864
Coerenze: da Nord in senso orario: area esterna (sub. 1) comune ai tutti i subalterni, fabbricato map. 113
- foglio 9 particella 113 (catasto terreni), sezione urbana Villa Romanò, qualita/classe ente urbano, superficie 0, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Bonifica identificativo catastale del 30/09/2016 prot. n. CO0112815
Coerenze: da Nord in senso orario: map. 729, via Delle Molere, map. 70, map. 2076, map. 423,



map. 722

- foglio 3 particella 113 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, scheda 248943, categoria D/7, consistenza 0, rendita 10.755,00 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/12/2002 protocollo n. 248943 e rettifica del classamento del 06/12/2002 protocollo n. 363134 Coerenze: da Nord in senso orario: area esterna, edificio map. 70, area esterna, deposito sub. 702, area esterna
- foglio 3 particella 113 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, scheda 248943, categoria C/2, classe U, consistenza 21 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/12/2002 protocollo n. 248943 e rettifica del classamento del 06/12/2003 protocollo n. 363229
Coerenze: da Nord in senso orario: area esterna, sub. 701, area esterna, map. 423
- foglio 3 particella 113 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, scheda 248943, categoria D/7, consistenza 0, rendita 6.375,00 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/12/2002 protocollo n. 248943 e rettifica del classamento del 06/12/2002 protocollo n. 363135
Coerenze: da Nord in senso orario: terreno, porzione interrata map. 70, terreno

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.139.232,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.139.232,00
Data della valutazione:	03/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2003 a firma di Notaio Maria Urti di Giussano ai nn. 44510 di repertorio, registrata il 23/04/2003 a Como ai nn. 13682/2360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 2.430.000,00.

Importo capitale: 1.350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a sez. urb. ROM, fg. 2, map. 70, sub. 3 - sez. urb. VIL, fg. 3, map. 113, sub. 703 .

Si rileva l'Annotamento ai NN. 28891/4392 del 15/10/2009, tramite il quale la durata del mutuo è prorogata sino al 30/06/2019.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2005 a firma di Notaio Maria Urti di Giussano ai nn. 50237/4900 di repertorio, registrata il 04/07/2005 a Como ai nn. 23455/4841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a sez. urb. ROM, fg. 2, map. 70, sub. 2 - sez. urb. VIL, fg. 3, map. 113, sub. 701 e 702.

Si rileva l'annotamento ai NN. 29/26 del 02/01/2013, tramite il quale la data di scadenza del mutuo viene fissata al 31/03/2020.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/12/2012 a firma di Notaio Maria Urti di Giussano ai nn. 59557/10330 di repertorio, registrata il 31/12/2012 a Como ai nn. 31021/4716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 504.000,00.

Importo capitale: 280.000,00.

Durata ipoteca: 13.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto del corrente elaborato peritale

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/11/2016 ai nn. 1613/3316 di repertorio, registrata il 17/11/2016 a Como ai nn. 30121/5079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia del credito erariale.

Importo ipoteca: 104.381,00.

Importo capitale: 52.190,50.

La formalità è riferita solamente a sez. urb. VIL, fg. 3, map. 113, sub. 701.

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione a garanzia del credito erariale, non risulta annotata.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2018 a firma di richiesta esattoriale ai nn. 6 di repertorio, registrata il 11/10/2018 a Como ai nn. 26815/4607, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia del credito erariale.

Importo ipoteca: 194.621,06.

Importo capitale: 97.310,53.

La formalità è riferita solamente a sez. urb. VIL, fg. 3, map. 113, sub. 701, 702 e 703 - sez. urb. ROM, fg. 2, map. 70, sub. 2 e 3.

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione a garanzia del credito erariale, non risulta annotata.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2020 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1433 di repertorio, trascritta il 18/06/2020 a Como ai nn. 11934/8139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto del corrente elaborato peritale.

Pignoramento notificato il 09/03/2020, non risulta annotato



pignoramento, stipulata il 12/02/2021 a firma di Tribunale di Como ai nn. 557 di repertorio, trascritta il 08/03/2021 a Como ai nn. 6105/4494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto del corrente elaborato peritale .

Non risulta annotato

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che, come indicato nella compravendita del 27.06.2005, il mappale 113 subalterno 702 (24 mq) , è soggetto a servitù attiva e perpetua a favore della confinante sua proprietà al mappale 423 e che l'uso esclusivo del mappale 113 sub 702 è stato destinato ad alloggiare l'impianto tecnologico posto a servizio della proprietà al mappale 423.

A tal proposito si segnala altresì che il muro che separa il locale al mappale 113 e il locale al mappale 423, il muro di confine quindi (circa 4 metri di sviluppo), è stato erroneamente realizzato x circa due metri all'interno dell'immobile pignorato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2003), con atto stipulato il 16/04/2003 a firma di Notaio Maria Urti di Giussano ai nn. 44509/3739 di repertorio, registrato il 24/04/2003 a Desio ai nn. 996, trascritto il 23/04/2003 a Como ai nn. 13681/7345. Il titolo è riferito solamente a sez. urb. VIL, fg. 3, map. 113, sub. 703 - sez. urb. ROM, fg. 2, map. 70, sub. 3.

La compravendita, inoltre, comprende la quota di comproprietà in ragione di 1/2 degli enti e spazi comuni del fabbricato, in particolare è compresa la quota di 1/2 dell'area coperta e scoperta di pertinenza su cui insiste il fabbricato, identificata alla sezione ROMANO' BRIANZA con il mappale 70 mq. 3.950 ed alla sezione VILLA ROMANO' con il mappale 113 mq. 1.800, con la precisazione che l'area scoperta al mappale 70 è identificata anche ai fabbricati con il mappale 70 sub 1 quale bene comune non censibile ai beni ai mappali 70 sub 2 e 3. Tramite il suddetto atto di compravendita è stato concesso alla parte acquirente il diritto di passo sul mappale 113 sub. 701 per effettuare l'accesso al piano seminterrato fino alla data del 31/03/2005. Tutti i gravami in atto sono assentiti di cancellazione totale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2005), con atto stipulato il 27/06/2005 a firma di Notaio Maria Urti di Giussano ai nn. 50236/4899 di repertorio, registrato il 01/07/2005 a Desio ai nn. 3103, trascritto il 04/07/2005 a Como ai nn. 23453/14852.

Il titolo è riferito solamente a sez. urb. VIL, fg. 3, map. 113, sub. 701 e 702 - sez. urb. ROM, fg. 2, map. 70, sub. 2 .

Gli identificativi catastali corrispondono all'intero piano terra e il locale centrale termica annesso. Quanto in oggetto viene trasferito con la quota di comproprietà in ragione di 1/2 degli enti e spazi comuni del fabbricato, in particolare è compresa la quota di 1/2 dell'area coperta e scoperta di pertinenza su cui insiste il fabbricato, identificata alla sezione ROMANO' BRIANZA con il mappale 70 mq. 3.950 ed alla sezione VILLA ROMANO' con il mappale 113 mq. 1.800, con la precisazione che



l'area scoperta al mappale 70 è identificata anche ai fabbricati con il mappale 70 sub 1 quale bene comune non censibile ai beni ai mappali 70 sub 2 e 3. Con la COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta il 4.7.2005 ai NN. 23454/14853 la parte venditrice si è riservata, a titolo di servitù attiva e perpetua a favore della confinante sua proprietà al mappale 423, l'uso esclusivo del mappale 113 sub 702 destinato ad alloggiare l'impianto tecnologico posto a servizio della residua sua proprietà al mappale 423. Con la COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta il 4.7.2005 ai NN. 23454/14853 la parte venditrice si è riservata, a titolo di servitù attiva e perpetua a favore della confinante sua proprietà al mappale 423, l'uso esclusivo del mappale 113 sub 702 destinato ad alloggiare l'impianto tecnologico posto a servizio della residua sua proprietà al mappale 423.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1971 fino al 27/11/1978), con atto stipulato il 24/11/1971 a firma di Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense ai nn. 13695/1109 di repertorio, registrato il 11/12/1971 a Cantù ai nn. 2081 vol. 57, trascritto il 13/12/1971 a Como ai nn. 12805/10858.

Il titolo è riferito solamente a sez. VILLA ROMANO', map. 113/a, mq. 1.800 (attuale map. 113, ente urbano, mq. 1.800).

Atto di compravendita relativo all'acquisto della quota intera dell'appezzamento di terreno citato in precedenza, il quale viene dichiarato libero da gravami.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1972 fino al 27/11/1978), con atto stipulato il 30/12/1972 a firma di Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense ai nn. 18128 di repertorio, registrato il 18/01/1973 a Cantù ai nn. 313, trascritto il 24/01/1973 a Como ai nn. 1926/1846.

Il titolo è riferito solamente a sez. urb. ROM, map. 70/a mq. 3.200, map. 67/c mq. 680 map. 63/c mq. 70 (attuale map. 70, ente urbano, mq. 3.950).

L'accesso si pratica oltre che dalla strada vicinale delle Molere, dalla strada privata posta a cavaliere del lato di mezzodì. Terreni dichiarati in atto liberi da gravami. Si rileva VINCOLO trascritto il 02/08/1990 ai NN. 15127/10091 atto del Segretario del Comune di Inverigo Dr. Giuseppe Piraino rep. 1747 del 12/07/1990, a favore del COMUNE DI INVERIGO ed a carico della NORDVIT S.R.L. sede INVERIGO – C.F. 00312840135, tramite il quale viene istituito il vincolo non edificandi per mq. 5.442,33 ai sensi del piano di fabbricazione e di mq. 4.535,27 ai sensi del piano regolatore generale adottato, a carico del mappale 113 di VILLA ROMANO' e dei mappali 70/a, 67/c, 63/c di ROMANO' BRIANZA.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto per mutamento di denominazione (dal 27/11/1978 fino al 24/01/1979), con atto stipulato il 24/01/1979 a firma di Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense ai nn. 27117/4344 di repertorio, trascritto il 19/03/1991 a Como ai nn. 6056/4449

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento di denominazione (dal 24/01/1979 fino al 16/04/2003), con atto stipulato il 24/01/1979 a firma di Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense ai nn. 27645/4474 di repertorio, trascritto il 19/03/1991 a Como ai nn. 6057/4450

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sussistono vincoli idrogeologici nelle vicinanze.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 48 del 15/10/2018, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 48 delle Regole di Attuazione del P.G.T. del Comune di Inverigo. La zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima è caratterizzata da fabbricati con tipologie edilizie produttive aventi funzioni d'uso artigianali e industriali. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Agricolo – A; Residenza - R; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5; Mobilità – M. Sono ammessi insediamenti di attività commerciali nei limiti e con le caratteristiche prescritte dall'art. 48, comma 3 delle Regole di Attuazione del P.G.T. del Comune di Inverigo. Dal punto di vista paesaggistico il fabbricato industriale rientra in una zona con sensibilità paesaggistica elevata. Per la normativa completa inerente alla zona urbanistica sopra citata si rimanda alla documentazione urbanistica allegata al corrente elaborato peritale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €85.000,00

Nel corso degli anni sono state presentate diverse Pratiche Edilizie, verranno elencate quelle più significative: Licenza Edilizia n. 23/71 - Concessione Edilizia n. 30/90 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 544/92 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110/95 Rilasciata il 19.02.2003 - Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 23.06.2005. L'immobile allo stato di fatto presenta varie difformità rispetto alle tavole grafiche allegate all'ultima pratica edilizia approvata. Alcuni abusi risultano sanabili e quindi regolarizzabili con l'inoltro di una pratica di Sanatoria, diversamente alcuni volumi costruiti senza permesso, secondo le indicazioni del Comune, devono essere demoliti. Si fa riferimento per la maggior parte, parlando di metri cubi, al corpo di congiunzione tra l'immobile oggetto di esecuzione e la ditta confinante sul lato Ovest (mapp. 113). Si segnala anche la mancata realizzazione di alcuni servizi igienici e delle scale di evacuazione verso l'esterno come da normativa antincendio. Non risultano dichiarati alcuni muri di contenimento esterni. I costi indicati di Sanatoria sono comprensivi di Pratica Edilizia, spese professionisti e demolizioni/ripristini.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le rappresentazioni grafiche delle 5 schede catastali che compongono l'insieme degli immobili pignorati presentano delle discordanze con quanto rilevato in fase di sopralluogo. Si elencano le più macroscopiche: non sono indicati i volumi esterni al capannone edificati successivamente al 2002, data indicata sulle schede. Non sono indicate alcune porte antincendio, alcuni serramenti esterni, le scale e lo scivolo per i materiali posti tra piano terra e seminterrato. La zona "spedizione" non è rappresentata come chiusa, a sud è rappresentata una "tettoia" che ad oggi risulta essere chiusa su tutti i lati. Di fatto tutta l'area di confine a Ovest non combacia con quanto rilevato sul posto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di regolarizzazione catastale: €5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN INVERIGO VIA DELLE MOLERE SNC, FRAZIONE VILLA ROMANÒ

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a INVERIGO via Delle Molere snc, frazione Villa Romanò per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio industriale edificato su due mappali confinanti con relativa area esterna comune.

Si compone di un piano terra e un piano seminterrato in parte totalmente fuori terra e accessibile dalla strada comunale Via Delle Molere.

Trattasi di un grande open space di circa 5.500 mq con altezze medie di 4 metri circa.

L'accesso all'immobile è garantito da un grande cancello e da un piazzale di dimensioni rilevanti, vi accedono camion di una certa stazza ma non è adatto ad accogliere autoarticolati in quanto la Via Delle Molere ha una carreggiata relativamente piccola.

L'immobile ha cessato l'attività da tempo ed è utilizzato come magazzino, presenta alcune infiltrazioni di acqua meteorica ma le strutture portanti verticali e orizzontali sono in buono stato di conservazione, al contrario le finiture sono fatiscenti e tutti gli impianti richiedono una revisione profonda ed un adeguamento normativo importante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 70 (catasto terreni), sezione urbana Romanò Brianza, qualita/classe ente urbano, superficie 3950, indirizzo catastale: via Delle Molere, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 23/05/2002 prot. n. 100253
Coerenze: Da Nord in senso orario: via Della Molere, map. 1067, map. 1073, map. 2076, map. 113
- foglio 2 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ROM, consistenza 0, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/12/2002 protocollo n. 251020
Coerenze: Da Nord in senso orario: via Della Molere, map. 1067, map. 1073, map. 2076, map. 113
Area esterna comune ai subalterni che insistono sul map. 70
- foglio 2 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana ROM, scheda 251020, categoria D/7, consistenza 0, rendita 17.640,00 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/12/2002 protocollo n. 251020 e rettifica classamento del 10/12/2002 prot. n. 363864
Coerenze: da Nord in senso orario: area esterna (sub. 1) comune ai tutti i subalterni, fabbricato map. 113
- foglio 2 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ROM, scheda 251020, categoria D/7, consistenza 0, rendita 17.572,50 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/12/2002 protocollo n. 251020 e rettifica classamento del 10/12/2002 prot. n. 363864
Coerenze: da Nord in senso orario: area esterna (sub. 1) comune ai tutti i subalterni, fabbricato map. 113
- foglio 9 particella 113 (catasto terreni), sezione urbana Villa Romanò, qualita/classe ente urbano, superficie 0, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Bonifica identificativo catastale del 30/09/2016 prot. n. CO0112815
Coerenze: da Nord in senso orario: map. 729, via Delle Molere, map. 70, map. 2076, map. 423,



map. 722

- foglio 3 particella 113 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, scheda 248943, categoria D/7, consistenza 0, rendita 10.755,00 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/12/2002 protocollo n. 248943 e rettifica del classamento del 06/12/2002 protocollo n. 363134 Coerenze: da Nord in senso orario: area esterna, edificio map. 70, area esterna, deposito sub. 702, area esterna
- foglio 3 particella 113 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, scheda 248943, categoria C/2, classe U, consistenza 21 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/12/2002 protocollo n. 248943 e rettifica del classamento del 06/12/2003 protocollo n. 363229
Coerenze: da Nord in senso orario: area esterna, sub. 701, area esterna, map. 423
- foglio 3 particella 113 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, scheda 248943, categoria D/7, consistenza 0, rendita 6.375,00 Euro, indirizzo catastale: via Delle Molere n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/12/2002 protocollo n. 248943 e rettifica del classamento del 06/12/2002 protocollo n. 363135
Coerenze: da Nord in senso orario: terreno, porzione interrata map. 70, terreno

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como (20 km), Erba (13km), Cantù (11km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Ville storiche nei dintorni e Parco del Lura.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2,5 chilometri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in Ferro. Cannello carraio di grandi dimensioni che consente l'accesso ai camion, non è fornito di automazione meccanica e necessita di revisione approfondita.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in Metallo. Essendo l'immobile abbandonato da tempo e utilizzato come magazzino/discarda tutti	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



gli infissi, sia esterni che interni, sono da sistemare. Le uscite di sicurezza del piano Terra nella zona a Est, dove la parte di seminterrato è totalmente fuori terra, danno sul vuoto in quanto non sono state realizzate le scale antincendio previste.

manto di copertura: realizzato in Tegoli in cemento armato precompresso con guaina impermeabile. con coibentazione in assente. La struttura in CLS precompresso è in buone condizioni ma la copertura presenta in alcuni punti delle infiltrazioni di acqua meteorica, In buona parte è intervallata da lucernari a nastro che assicurano una buona illuminazione naturale.

pareti esterne: costruite in Pannelli prefabbricati in cemento liscio con coibentazione in Assente

pavimentazione esterna: realizzata in Prato e nei piazzali terra battuta.

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

scale: Scale interne. E' stata riscontrata la presenza di una scala in ferro di dimensioni considerevoli unitamente a uno scivolo munito di rulli per il trasporto dei materiali dal piano terra al piano seminterrato. Oltre a ciò vi sono altre due scale interne ma in cemento armato.

pavimentazione interna: realizzata in Cemento battuto

Degli Impianti:

antincendio: conformità: non conforme. Vi sono delle porte REI 120 che si affacciano sul vuoto in quanto non sono state realizzate le scale previste, l'impianto presenta molte lacune ed è tutto da riconsiderare.

elettrico: , la tensione è di 320 w conformità: nel suo complesso non è conforme. L'impianto è derivato dalla ditta confinante, un tempo facente parte della stessa azienda.

termico: conformità: Non conforme. impianto abbandonato da anni

idrico: conformità: Non conforme

Delle Strutture:

fondazioni: Plinti e fondazioni continue in cemento armato

solai: Tegoloni in cemento armato precompresso

travi: costruite in cemento armato precompresso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.320.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
L'immobile risulta essere interamente occupato da una notevole quantità di materiale vario, a tal proposito una ditta specializzata ha redatto un preventivo di sgombero di tutto il materiale abbandonato (negli allegati).	-90.768,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.229.232,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.229.232,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Inverigo, agenzie: Inverigo, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare di Como e Provincia e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	0,00	0,00	1.229.232,00	1.229.232,00
				1.229.232,00 €	1.229.232,00 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
L'immobile risulta essere interamente occupato da una notevole quantità di materiale vario, a tal proposito una ditta specializzata ha redatto un preventivo di sgombero di tutto il materiale abbandonato.	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 90.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.139.232,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.139.232,00**

data 03/11/2022

il tecnico incaricato
GIORGIO BOTTA

