



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dottor Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:
dottoressa Paola Beretta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Sampietro architetto Giorgio

CF: SMPGRG78B25C933Q
con studio in COMO (CO) via Giovio, 33
telefono: 031267309
fax: 031267309
email: studio@architettisampietro.it
PEC: giorgio.sampietro@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A immobile **dismesso** a VERTEMATE CON MINOPRIO via Alessandro Volta 1, della superficie commerciale di **2.919,30** mq per la quota di:

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

Porzione di insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato precedentemente ad attività produttiva, da tettoie aderenti al fabbricato, da una tettoia destinata a parcheggio ubicata al confine con la via Alessandro Volta, da strutture realizzate per l'impianto di depurazione delle acque usate durante la produzione, e da una consistente area esterna.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi.

Per attuare la rigenerazione sarà necessario predisporre un progetto che dovrà prevedere la caratterizzazione ambientale del sito, la demolizione degli attuali fabbricati, la bonifica dell'area, e la nuova edificazione in base al futuro progetto che sarà predisposto dall'acquirente, e che dovrà essere approvato dalla pubblica amministrazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2247 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria D/1, rendita 22.971,00 Euro, indirizzo catastale: viale Raimondi, 9
Coerenze: a nord con la via Alessandro Volta, a est con le particelle 2187,1963, a sud con le particelle 1742, 1112, 1382, 916, a ovest con le particelle 2381,2248, 2249, 2250.

B immobile **dismesso** a VERTEMATE CON MINOPRIO via Alessandro Volta 1, della superficie commerciale di **683,50** mq per la quota di:

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

Porzione di insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato precedentemente a magazzino disposto su due livelli, da una tettoia destinata a parcheggio ubicata al confine con la via Alessandro Volta, e da una area esterna.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi.

Per attuare la rigenerazione sarà necessario predisporre un progetto che dovrà prevedere la caratterizzazione ambientale del sito, la demolizione degli attuali fabbricati, la bonifica dell'area, e la nuova edificazione in base al futuro progetto che sarà predisposto dall'acquirente, e che dovrà essere approvato dalla pubblica amministrazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2248 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria D/1, rendita 5.478,00 Euro, indirizzo catastale: viale Raimondi, 9
Coerenze: a nord con la via Alessandro Volta, a est con le particelle 2250, 2249, 2247, a sud con la particella 2381, a ovest con le particelle 2289, 1736

C **area urbana** a VERTEMATE CON MINOPRIO via Alessandro Volta 1, della superficie commerciale di **0,36** mq per la quota di:

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

Porzione di insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

Area urbana di accesso all'insediamento su via Alessandro Volta.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi.

Per attuare la rigenerazione sarà necessario predisporre un progetto che dovrà prevedere la caratterizzazione ambientale del sito, la demolizione degli attuali fabbricati, la bonifica dell'area, e la nuova edificazione in base al futuro progetto che sarà predisposto dall'acquirente, e che dovrà essere approvato dalla pubblica amministrazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2249 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: viale Raimondi, 9
Coerenze: a nord con la particella 2250, a est con la particella 2247, a sud e ovest con la particella 2248

D **area urbana** a VERTEMATE CON MINOPRIO via Alessandro Volta 1, della superficie commerciale di **0,80** mq per la quota di:

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

Porzione di insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

Area urbana di accesso all'insediamento su via Alessandro Volta.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi.

Per attuare la rigenerazione sarà necessario predisporre un progetto che dovrà prevedere la caratterizzazione ambientale del sito, la demolizione degli attuali fabbricati, la bonifica dell'area, e la nuova edificazione in base al futuro progetto che sarà predisposto dall'acquirente, e che dovrà essere approvato dalla pubblica amministrazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2250 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: viale Raimondi, 9
Coerenze: a nord con la via Alessandro Volta, a est con la particella 2247, a sud con la particella 2249, a ovest con la particella 2248

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.603,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 901.009,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 765.858,33
Data della valutazione:	17/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 02/08/2024:

GRAVAMI

ISC.7307/1473 (19.3.2009) - APERTURA DI CREDITO

Atto in data 16.3.2009 rep.35528/6958 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cermenate con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore *** DATO OSCURATO *** e a carico di *** DATO OSCURATO *** (11.11.25), *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (21.3.56) e *** DATO OSCURATO *** (18.1.62) per €1.600.000,00 di cui

€.800.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito. (durata 14 anni)
Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

TRA.34371/25400 (24.11.2023) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 28.10.2023 rep.37761 del Tribunale di Como a favore *** DATO OSCURATO *** e a carico di *** DATO OSCURATO *** (21.3.56) e *** DATO OSCURATO *** (18.1.62)

Grava - per quota 2/3 di piena proprietà - su TUTTI i beni di cui alla premessa.

TRA.10371/7930 (12.4.2024) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 22.3.2024 rep.1264 del Tribunale di Como a favore *** DATO OSCURATO *** e a carico di *** DATO OSCURATO *** (11.11.25)

Grava - per quota 1/3 di piena proprietà - su TUTTI i beni di cui alla premessa.

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 16/03/2009 a firma di Notaio Mario Mele di Cermenate ai nn. 35528/6958 di repertorio, iscritta il 19/03/2009 a Como ai nn. 7307/1473 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €1.600.000,00 .

Importo capitale: €800.000,00 .

Durata ipoteca: 14 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 24/11/2023 a Como ai nn. 34371/25400 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 12/04/2024 a Como ai nn. 10371/7930 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari costituiscono un unico insediamento produttivo dismesso, non è stato costituito nessun condominio perchè non sono presenti parti comuni.

Saranno interamente a carico dell'acquirente le formalità previste dal Codice dell' Ambiente, perchè si tratta di compendio immobiliare produttivo dismesso, con presenza di coperture in cemento amianto e possibile presenza di inquinamento chimico del terreno. sono presenti cisterne interrato di gasolio per i veicoli a trazione e di nafta per i vecchi impianti termici.

All'interno del compendio è presente un pozzo per l'attingimento dell'acqua di falda.

All'interno del compendio è presente un tratto di fognatura pubblica interrata che collega la via Alessandro Volta con la via Raimondi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 02/08/2024:

PROVENIENZA

TRA.1406/1322 (5.3.58)

Atto in data 2.2.58 rep.20277/5179 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Como con il quale:

- in secondo luogo -

*** DATO OSCURATO *** (5.8.18) vende a *** DATO OSCURATO *** (2.7.24) immobili siti in VERTEMATE CON MINOPRIO Sez.MINOPRIO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.915/b are 14.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.100.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.2184/1885 (6.4.59)

Atto in data 1.3.59 rep.21535/5625 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Como con il quale *** DATO OSCURATO *** (30.3.32) e *** DATO OSCURATO *** (2.11.1886) cedono a titolo di permuta a *** DATO OSCURATO *** (2.7.24) immobili siti in VERTEMATE CON MINOPRIO Sez.MINOPRIO e

precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:
mapp.1136/c are 01.50 (poi sostituito con il
mapp.1780)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di
provenienza il valore della permuta risulta essere di
L.50.000 e libero da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

TRA.6889/6090 (23.9.61)

Atto in data 27.8.61 rep.25101/6767 Notaio *** DATO
OSCURATO *** di Como con il quale *** DATO OSCURATO ***
(15.10.1908) vende a *** DATO OSCURATO *** (2.7.24)
immobili siti in VERTEMATE CON MINOPRIO Sez.MINOPRIO e
precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:
mapp.915/a are 15.00 (poi sostituito con il
mapp.1738)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di
provenienza la vendita risulta essere stata effettuata
per L.200.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

TRA.7797/6850 (28.10.61)

Atto in data 1.10.61 rep.25206/6826 Notaio *** DATO
OSCURATO *** di Como con il quale *** DATO OSCURATO ***
(24.3.1893) e *** DATO OSCURATO *** (9.1.1891) vendono a
*** DATO OSCURATO *** (2.7.24) immobili siti in
VERTEMATE CON MINOPRIO Sez.MINOPRIO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:
mapp.916 are 33.10

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

TRA.14264/11877 (21.12.72)

Atto in data 7.12.72 rep.12368/2695 Notaio *** DATO
OSCURATO *** di Cantù con il quale *** DATO OSCURATO ***
(13.6.1905) vende a *** DATO OSCURATO *** (2.7.24)
immobili siti in VERTEMATE CON MINOPRIO Sez.MINOPRIO e
precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:
mapp.919 are 37.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.11394/9666 (6.8.73)

Atto in data 26.7.73 rep.13177/2948 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù con il quale *** DATO OSCURATO *** (10.8.26), *** DATO OSCURATO *** (9.8.40), *** DATO OSCURATO *** (9.8.46) e *** DATO OSCURATO *** (21.5.15) vendono a *** DATO OSCURATO *** (2.7.24) immobili siti in VERTEMATE CON MINOPRIO Sez.MINOPRIO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.917/a are 13.80 (poi sostituito con il mapp.1741)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.1632/1426 (7.2.78)

Atto in data 13.1.78 rep.22262/5117 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù portante volontà contraria all'assoggettamento al regime di comunione legale tra *** DATO OSCURATO *** (2.7.24) e *** DATO OSCURATO *** (11.11.25).

TRA.6330/3943 (26.2.2005)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (2.7.24,m.28.12.94) denunciata in data 29.3.2002 nr.183 vol.2002 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO *** (11.11.25), *** DATO OSCURATO *** (21.3.56) e *** DATO OSCURATO *** (18.1.62) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 5/12 di piena proprietà **(si conferma deve essere invece per quota intera di piena proprietà)**, anche immobili siti in VERTEMATE CON MINOPRIO Sez.MINOPRIO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.1741 are 13.80

mapp.1738 are 15.00

mapp.1739 are 13.60

mapp.1780 are 01.50

TRA.6331/3944 (26.2.2005)

Successione di *** DATO OSCURATO *** (2.7.24,m.28.12.94)

denunciata in data 19.12.2002 nr.662 vol.2002 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO *** (11.11.25), *** DATO OSCURATO *** (21.3.56) e *** DATO OSCURATO *** (18.1.62) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, immobili siti in VERTEMATE CON MINOPRIO Sez.MINOPRIO e precisamente:

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

mapp.916/3

mapp.916/5

mapp.916/6

OSSERVAZIONI: Si precisa che è stato omissis il mapp.916/4 ma trattasi di bene comune non censibile

TRA.33124/18879 (27.9.2004)

Atto in data 7.9.2004 rep.43662/17270 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù portante accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO *** (11.11.25), *** DATO OSCURATO *** (21.3.56) e *** DATO OSCURATO *** (18.1.62) e a carico di *** DATO OSCURATO *** (2.7.24,m.28.12.94) relativamente ad immobili estranei all'oggetto dell'ispezione, **pertanto solo in caso di futura aggiudicazione/assegnazione verrà ritrascritta la presente formalità indicando anche gli immobili in premessa**

TRA.17555/9454 (20.5.2004)

Atto in data 29.4.2004 rep.42848 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Cantù con il quale *** DATO OSCURATO *** (30.3.32) - bene personale - cede a titolo di permuta a *** DATO OSCURATO *** (11.11.25) - vedova - *** DATO OSCURATO *** (21.3.56) - celibe - e *** DATO OSCURATO *** (18.1.62) - coniugato in regime di separazione dei beni - immobili siti in VERTEMATE CON MINOPRIO Sez.MINOPRIO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 con:

mapp.2190

sul quale insiste fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.3 con:

mapp.2190

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore della permuta risulta essere di €6.000,00 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.4210/357 del

29.4.68 rinnovata con ISC.4840/790 del 16.3.88 non risulta successivamente rinnovata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **19-1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un laboratorio, rilasciata il 01/12/1958

NULLA OSTA N. **50-1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento capannone per laboratorio e uffici, rilasciata il 29/07/1963

LICENZA EDILIZIA N. **29-1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione muro di recinzione, rilasciata il 18/10/1964

LICENZA EDILIZIA N. **46-1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di rustico, rilasciata il 15/10/1961

LICENZA EDILIZIA N. **13-1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento capannone e sopralzo edificio ad uso abitazione, rilasciata il 20/03/1966

LICENZA EDILIZIA N. **54-1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di recinzione in lastre di cemento prefabbricate, rilasciata il 01/10/1966

LICENZA EDILIZIA N. **36-1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n2 cabine elettriche, rilasciata il 05/12/1967

LICENZA EDILIZIA N. **21-1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopralzo laboratorio, rilasciata il 14/07/1971

LICENZA EDILIZIA N. **67-1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di capannone con annessi uffici, rilasciata il 08/11/1971

LICENZA EDILIZIA N. **64-1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 17/01/1973

LICENZA EDILIZIA N. **16-1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di recinzione, rilasciata il 28/02/1973

LICENZA EDILIZIA N. **31-1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di vasche per depurazione acque di scarico, rilasciata il 11/04/1973

LICENZA EDILIZIA N. **112-1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoia in ferro per ricevere materiali e accessori per lavanderia, rilasciata il 21/09/1973

CONCESSIONE EDILIZIA N. **40-1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di centrale termica, rilasciata il 26/11/1986

CONDONO N. **63-1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE ABUSIVE, presentata il 27/03/1986

CONCESSIONE EDILIZIA N. **30-1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia 40-1986, rilasciata il 11/05/1987

CONCESSIONE EDILIZIA N. **90-1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione cabina di trasformazione e locale contatori, rilasciata il 05/05/1993

CONCESSIONE EDILIZIA N. **70-1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di serbatoio e colonnina di erogazione gasolio per autotrasporto, rilasciata il 09/07/1993

CONCESSIONE EDILIZIA N. **15-1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione reparto stireria e servizi igienici, rilasciata il 07/11/1994

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di distributore di carburante ad uso privato, rilasciata il 04/03/2004

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **38-2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione impianto fotovoltaico e smaltimento eternit, presentata il 17/10/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del consiglio Comunale n 24 del 31-07-2023, l'immobile ricade in zona AMBITI DI RIGENERAZIONE ARIG 5 – VIA RAIMONDI – VIA VOLTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Data la collocazione e la dimensione dell'ambito, sono da implementare contenuti di natura pubblica utili a meglio integrare l'insediamento con il tessuto circostante, organizzando in modo coerente le aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale (a vocazione prevalentemente pubblica, per verde urbano e parcheggi) nonchè ad integrare il sistema della ciclabilità locale lungo via Volta e strutturare una direttrice di permeabilità ciclopedonale, verso le aree pubbliche di progetto, anche da via Raimondi. Il comparto è attuabile con Piano Attuativo. L'attuazione tramite Piano Attuativo consente l'insediamento di attività residenziali o di servizio, pubbliche o private, Esercizi di vicinato. E' comunque escluso l'insediamento di: - GSV e MSV in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico; - attività di intrattenimento quali discoteche e sale gioco; - industrie insalubri di 1^a e 2^a classe; - logistica e autotrasporto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dei fabbricati, sono state realizzate delle pareti di divisione interna necessarie ai processi produttivi, senza ottenere le necessarie autorizzazioni, un delle tettoie esterne è stata rimossa senza ottenere le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle pareti realizzate senza autorizzazione, e ricostruzione della tettoia rimossa senza autorizzazione

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle pareti di divisione interna realizzate ai piani terra e primo del fabbricato identificato al corpo B: €4.000,00
- demolizione delle pareti di divisione interna realizzate al piano terra del fabbricato identificato al corpo A: €14.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali individuano correttamente la

consistenza e i contorni, ma non rappresentano correttamente la suddivisione e destinazione dei locali interni modificati senza le necessarie autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle pareti realizzate senza autorizzazione, e ricostruzione della tettoia rimossa senza autorizzazione

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle pareti di divisione interna realizzate ai piani terra e primo del fabbricato identificato al corpo B
- demolizione delle pareti di divisione interna realizzate al piano terra del fabbricato identificato al corpo A

Il costo della regolarizzazione è già indicato al capitolo 8.1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VERTEMATE CON MINOPRIO VIA ALESSANDRO VOLTA 1

IMMOBILE DISMESSO

DI CUI AL PUNTO A

immobile dismesso a VERTEMATE CON MINOPRIO via Alessandro Volta 1, della superficie commerciale di **2.919,30** mq per la quota di:

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

Porzione di insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato precedentemente ad attività produttiva, da tettoie aderenti al fabbricato, da una tettoia destinata a parcheggio ubicata al confine con la via Alessandro Volta, da strutture realizzate per l'impianto di depurazione delle acque usate durante la produzione, e da una consistente area esterna.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il

contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi.

Per attuare la rigenerazione sarà necessario predisporre un progetto che dovrà prevedere la caratterizzazione ambientale del sito, la demolizione degli attuali fabbricati, la bonifica dell'area, e la nuova edificazione in base al futuro progetto che sarà predisposto dall'acquirente, e che dovrà essere approvato dalla pubblica amministrazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2247 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria D/1, rendita 22.971,00 Euro, indirizzo catastale: viale Raimondi, 9
Coerenze: a nord con la via Alessandro Volta, a est con le particelle 2187,1963, a sud con le particelle 1742, 1112, 1382, 916, a ovest con le particelle 2381,2248, 2249, 2250.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoie	183,00	x	30 %	=	54,90
Opificio	2.540,00	x	100 %	=	2.540,00
Cabina elettrica	21,00	x	50 %	=	10,50
Strutture di depurazione	465,00	x	50 %	=	232,50
Area esterna	4.070,00	x	2 %	=	81,40
Totale:	7.279,00				2.919,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.919,30 x 255,00 = **744.421,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 744.421,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 744.421,50

BENI IN VERTEMATE CON MINOPRIO VIA ALESSANDRO VOLTA 1

IMMOBILE DISMESSO

DI CUI AL PUNTO B

immobile dismesso a VERTEMATE CON MINOPRIO via Alessandro Volta 1, della superficie commerciale di **683,50** mq per la quota di:

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

Porzione di insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato precedentemente a magazzino disposto su due livelli, da una tettoia destinata a parcheggio ubicata al confine con la via Alessandro Volta, e da una area esterna.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi.

Per attuare la rigenerazione sarà necessario predisporre un progetto che dovrà prevedere la caratterizzazione ambientale del sito, la demolizione degli attuali fabbricati, la bonifica dell'area, e la nuova edificazione in base al futuro progetto che sarà predisposto dall'acquirente, e che dovrà essere approvato dalla pubblica amministrazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2248 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria D/1, rendita 5.478,00 Euro, indirizzo catastale: viale Raimondi, 9
Coerenze: a nord con la via Alessandro Volta, a est con le particelle 2250, 2249, 2247, a sud con la particella 2381, a ovest con le particelle 2289, 1736

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Opificio PT	358,00	x	100 %	=	358,00

Area esterna	825,00	x	2 %	=	16,50
Tettoia	110,00	x	30 %	=	33,00
Opificio P1	276,00	x	100 %	=	276,00
Totale:	1.569,00				683,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 683,50 x 255,00 = **174.292,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 174.292,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 174.292,50**

BENI IN VERTEMATE CON MINOPRIO VIA ALESSANDRO VOLTA 1

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO C

area urbana a VERTEMATE CON MINOPRIO via Alessandro Volta 1, della superficie commerciale di **0,36** mq per la quota di:

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

Porzione di insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

Area urbana di accesso all'insediamento su via Alessandro Volta.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi.

Per attuare la rigenerazione sarà necessario predisporre un progetto che dovrà prevedere la caratterizzazione ambientale del sito, la demolizione degli attuali fabbricati, la bonifica dell'area, e la nuova edificazione in base al futuro progetto che sarà predisposto dall'acquirente, e che dovrà essere approvato dalla pubblica amministrazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2249 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: viale Raimondi, 9

Coerenze: a nord con la particella 2250, a est con la particella 2247, a sud e ovest con la particella 2248

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	18,00	x	2 %	=	0,36
Totale:	18,00				0,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,36 x 255,00 = **91,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91,80**

BENI IN VERTEMATE CON MINOPRIO VIA ALESSANDRO VOLTA 1

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO D

area urbana a VERTEMATE CON MINOPRIO via Alessandro Volta 1, della superficie commerciale di **0,80** mq per la quota di:

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

Porzione di insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

Area urbana di accesso all'insediamento su via Alessandro Volta.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi.

Per attuare la rigenerazione sarà necessario predisporre un progetto che dovrà prevedere la caratterizzazione ambientale del sito, la demolizione degli attuali fabbricati, la bonifica dell'area, e la nuova edificazione in base al futuro progetto che sarà predisposto dall'acquirente, e che dovrà essere approvato dalla pubblica amministrazione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2250 (catasto fabbricati), sezione urbana MIN, categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: viale Raimondi, 9
Coerenze: a nord con la via Alessandro Volta, a est con la particella 2247, a sud con la particella 2249, a ovest con la particella 2248

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	40,00	x	2 %	=	0,80
Totale:	40,00				0,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,80 x 255,00 = **204,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 204,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 204,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati utilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Vertemate con Minoprio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Como

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	immobile dismesso	2.919,30	0,00	744.421,50	744.421,50
B	immobile dismesso	683,50	0,00	174.292,50	174.292,50
C	area urbana	0,36	0,00	91,80	91,80
D	area urbana	0,80	0,00	204,00	204,00
				919.009,80 €	919.009,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 901.009,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 135.151,47**

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: **€. 765.858,33**

data 17/01/2025

il tecnico incaricato
Sampietro architetto Giorgio