

RELAZIONE TECNICA RIGUARDANTE PROBLEMATICHE ALLA FOGNATURA

DELL'IMMOBILE POSTO IN ROBBIATE, VIA MILANO n. 52.

Fallimento n. 29/2019 [REDACTED]

INDICE

1. PREMESSE

2. RELAZIONE

3. CONCLUSIONI

1) - PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Arch. Arnaldo Rosini, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Lecco al n. 379 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lecco dal 04/06/1994, con studio a Lecco in via Fratelli Cairoli n. 60, già nominato esperto a seguito dell'incarico conferitogli dal Dott. Roberto Colella, curatore Fallimentare del Fallimento n. 29/2019 [REDACTED]

[REDACTED] per la compilazione della presente relazione tecnica, espone quanto segue.

In seguito all'incontro avuto il 31/01/2025 presso l'immobile di cui al fallimento in oggetto e in relazione a quanto emerso dall'incontro, sono a relazionare quanto segue:

I conduttori (con contratto di locazione commerciale, stipulato il 01/06/2015, con scadenza il 31/05/2021 e rinnovato fino al 31/05/2027 - il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), hanno lamentano

problematiche alla fognatura dovuto a un carente smaltimento delle acque reflue nella fossa biologica.

- Non si è a conoscenza della reale consistenza delle lamentazioni e della paventata problematica.

- Non si è a conoscenza della posizione dell'amministrazione comunale a riguardo, ovvero se il comune sia entrato in merito o meno alla questione.

Premesso tutto ciò, lo scrivente ha ritenuto ovviamente opportuno approfondire le eventuali problematiche lamentate, al fine di verificare tramite il reperimento di documentazione e l'approfondimento delle argomentazioni e del quadro normativo che le regolamentano, la reale consistenza ed esattezza delle lamentazioni e ove riscontrata l'oggettività e veridicità delle stesse, indicarne un costo per la risoluzione ovvero un eventuale minor valore dell'immobile stimato.

Tale problematica non era emersa nella perizia estimativa a suo tempo depositata.

La presente relazione è da intendersi come parte integrante della relazione già depositata a suo tempo(18/03/2020).

2 – RELAZIONE.

In ottemperanza al mandato conferitogli il sottoscritto, ha compiuto tre sopralluoghi presso il comune di Robbiate onde verificare l'esistenza di documentazione in argomento e quindi acquisire gli elementi formali necessari per conferire corrette considerazioni.

Premesso tutto ciò, lo scrivente, esperite le opportune indagini, ha

potuto elaborare la seguente relazione.

Riepilogando le PRATICHE EDILIZIE (da citare nell'ordinanza di vendita)

Autorizzazione Edilizia N. 56/87, [REDACTED] per lavori di manutenzione ordinaria consistente in sostituzione dei canali di gronda ammalorati, sistemazione del tetto, sostituzione dei vetri rotti e pulizia piazzali, presentata il 12/06/1987 con il n. 3160 di protocollo, rilasciata il 18/06/1987 con il n. 56/87 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia N. 41/88, [REDACTED] per lavori di Demolizione tavolati, scala interna, formazione di tavolati per divisioni, formazione di bagno, rifacimento di pavimentazione, presentata il 09/03/2020, rilasciata il 02/05/1988 con il n. 41/88 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia N. 41/88/B, [REDACTED] per lavori di Sistemazione di cortile esterno, presentata il 05/08/1988, rilasciata il 23/09/1988 con il n. 41/88/B di protocollo.

Autorizzazione Edilizia N. 41/88/Var, [REDACTED] per lavori di Variante alla Autorizzazione n. 41/88 del 2/5/1988, presentata il 05/08/1988, rilasciata il 23/09/1988 con il n. 41/88/Var di protocollo.

Autorizzazione Edilizia N. 109/88, [REDACTED] per lavori di Demolizione di tavolato, di scivolo, formazione di porta carrale, scaletta, scivolo e caldaia, presentata il 07/10/1988 con il n. 5161 di protocollo, rilasciata il 28/10/1988 con il n. 109/88 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 114/93, [REDACTED]
[REDACTED] - Presidente e Amministratore Delegato della

Società [REDACTED] per lavori di formazione recinzione costituita da muretto in CLS con sovrastante rete metallica plastificata, formazione ingresso carraio costituito da cancello scorrevole in ferro, formazione di muro di sostegno in c.a., presentata il 19/06/1993 con il n. 5013 di protocollo, rilasciata il 10/12/1993 con il n. 114/93 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia **N . 55/94**, intestata [REDACTED] [REDACTED] - Presidente e Amministratore Delegato della Società [REDACTED] per lavori di realizzazione pavimentazione piazzale e canalizzazione della rete acque bianche, presentata il 29/06/1994 con il n. 7131 di protocollo, rilasciata il 21/07/1994 con il n. 55/94 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia **N . 53/2001**, [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sistemazione e rifacimento della copertura, rilasciata il 15/05/2001 con il n. 53/2001 di Protocollo Autorizzazione Edilizia **N. 63/2001**, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sistemazione di una porzione di fabbricato, rilasciata il 07/06/2001 con il n. 63/2001 di protocollo .

Permesso di Costruire **N. 75/2005**, intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria ad edificio esistente, rilasciata il 23/09/2005 con il n. 75/2005 di protocollo Permesso di Costruire in Variante **N. 75/2005 Var. 1**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante n. 1 al Permesso di Costruire n. 75/2005 del 23/09/2005 consistente in modifiche interne ed esterne, presentata il 05/07/2007

con il n. 8505 di protocollo, rilasciata il 22/10/2007 con il n. 75/2005 Var.

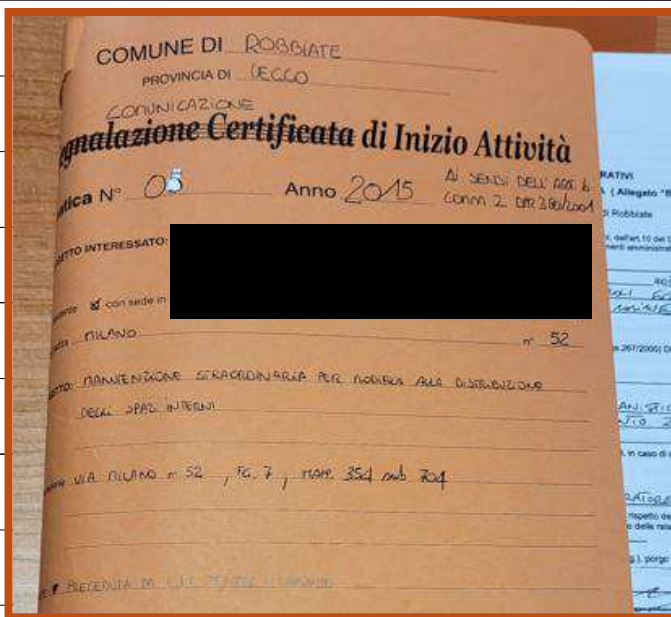
1 di protocollo, richiesta di agibilità del 21/11/2014 con il n. 13954 di protocollo.

C.I.A. (Comunicazione Inizio Attività) N. 1376 (pratica 05/2015),

intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria con modifica distribuzione degli spazi interni con formazione di spogliatoi, docce e servizi a servizio della nuova attività di palestra, presentata il 02/02/2015 con il n. 1376 di protocollo.

Variante alla C.I.A. del 02.02.205 N. 4824, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] presentata il 29/04/2015 con il n. 4824 di protocollo, dichiarazione di agibilità del 21/05/2015.



Vengono rilevate due altre pratiche edilizie: la 64/2001 (subdelega) per la posa di aste porta bandiera e cartello pubblicitario direzionale, richiesta da [REDACTED]

ROBBIATE
COMUNE
LECCO
PROVINCIA

TECNICO
E LAVORI
PUBBLICI

Pratica n. 64 anno 2004

CONCESSIONE EDILIZIA SUBDELEGA

VARIANTE: PRATICA PRECEDENTEN. DEL DEL
 CONCESSIONE

aggiornata con le procedure di rilascio della concessione edilizia, secondo l'art. 2, comma 60, della legge 23-12-1998, n. 462 e successive modificazioni ed integrazioni e secondo le competenze attribuite ai responsabili dei servizi dall'art. 6, commi 2 e 3 della legge 15-05-1997, n. 127 "Legge Bassolino"

RICHIEDENTE [REDACTED]
residente in [REDACTED]

OGGETTO: POSA ASTE PORTA BANDIERA E CARTELLO PUBBLICITARIO DIREZIONALE

ubicazione: MAPP. 354 F. 7 VIA MILANO, 52

NOTE:

ITER PROCEDURALE DEL PROVVEDIMENTO ¹⁾	Data	Procedimento	EFFETTO CONSEGUENTE - Termine per la definizione ²⁾ -	Data massima	Data effettiva
Domanda di concessione edilizia	<u>24/03/01</u>		Comunicazione nominativa del responsabile del procedimento da parte dell'Ufficio edilizio		
Inizio istruttoria da parte del responsabile del procedimento			1° termine per la scadenza dell'istruttoria (senza 60 giorni dalla domanda)		
Richiesta integrazione della documentazione (entro 15 giorni dalla domanda)			Interruzione 1° termine per l'istruttoria (senza 15 giorni dalla domanda)		
Arvio documentazione integrativa			2° termine per la scadenza dell'istruttoria (senza 60 giorni dalla presentazione dei documenti integrativi)		
Richiesta parere all'Ufficio Sanitario			Rilascio parere dell'Ufficio Sanitario		
Richiesta parere Regione - Provincia			Rilascio parere	1	1
Soprintendenza			1. favorevole	2	
Comune (Città, ecc.)			1. contrario	1	1

La 65/2001 per la posa di aste porta bandiera e cartello pubblicitario direzionale, richiesta da [REDACTED]

ROBBIATE
COMUNE
LECCO
PROVINCIA

TECNICO
E LAVORI
PUBBLICI

Pratica n. 65 anno 2004

CONCESSIONE EDILIZIA

VARIANTE: PRATICA PRECEDENTEN. DEL DEL
 CONCESSIONE

aggiornata con le procedure di rilascio della concessione edilizia, secondo l'art. 2, comma 60, della legge 23-12-1998, n. 462 e successive modificazioni ed integrazioni e secondo le competenze attribuite ai responsabili dei servizi dall'art. 6, commi 2 e 3 della legge 15-05-1997, n. 127 "Legge Bassolino"

RICHIEDENTE [REDACTED]
residente in [REDACTED]

OGGETTO: POSA ASTE PORTA BANDIERE E CARTELLO PUBBLICITARIO DIREZIONALE

ubicazione: VIA MILANO, 52 MAPP. 354 F. 7

NOTE:

ITER PROCEDURALE DEL PROVVEDIMENTO ¹⁾	Data	Procedimento	EFFETTO CONSEGUENTE - Termine per la definizione ²⁾ -	Data massima	Data effettiva
Domanda di concessione edilizia	<u>24/05</u>		Comunicazione nominativa del responsabile del procedimento da parte dell'Ufficio edilizio		
Inizio istruttoria da parte del responsabile del procedimento			1° termine per la scadenza dell'istruttoria (senza 60 giorni dalla domanda)		
Richiesta integrazione della documentazione (entro 15 giorni dalla domanda)			Interruzione 1° termine per l'istruttoria (senza 15 giorni dalla domanda)		
Arvio documentazione integrativa			2° termine per la scadenza dell'istruttoria (senza 60 giorni dalla presentazione dei documenti integrativi)		
Richiesta parere all'Ufficio Sanitario			Rilascio parere dell'Ufficio Sanitario		
Richiesta parere Regione - Provincia			Rilascio parere	1	1
Soprintendenza			1. favorevole	2	
Comune (Città, ecc.)			1. contrario	1	1

E' proprio nella pratica edilizia 75/2005 presentata il 15/04/2005 prot. 5312, che lo scrivente ha rinvenuto una lettera del Comune di Robbiate del 10 giugno 2005, a firma del Responsabile del servizio

Arch. Giancarlo Arlati, indirizzata [REDACTED] (Legale

rappresentante della [REDACTED] e al [REDACTED]

dove viene comunicato che il Permesso di Costruire richiesto era meritevole di approvazione ma che il rilascio era subordinato con alcune integrazioni tra le quali "N. 2 copie di schema di fognatura aggiornata con le modifiche in progetto" (allegato).

Negli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire n. 75/2005, lo scrivente ha rinvenuto la tavola n. 7 (allegato) nella quale viene rappresentato l'impianto fognario esistente "senza modifiche", più precisamente nella tavola n. 7 viene rappresentato il tracciato delle acque bianche, i pozzetti pluviali, le caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, la rete delle acque nere, i pozzetti d'ispezione delle acque nere e i pozzi perdenti.

Nel 2014 e più precisamente il 20/11/2014, si rileva una certificazione (allegato) in merito ai requisiti tecnico-funzionali degli edifici di cui al regolamento vigente comunale di igiene, sottoscritta dal Titolare della Concessione Edilizia, dal Direttore dei Lavori e dal Costruttore, dove dichiarano e certificano che i lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio esistente (Permesso di Costruire 75/2005 del 23/09/2005 e variante del 22/10/2007) rispondono tra le altre cose "ai requisiti tecnico-funzionali – collettamento delle acque nere e bianche".

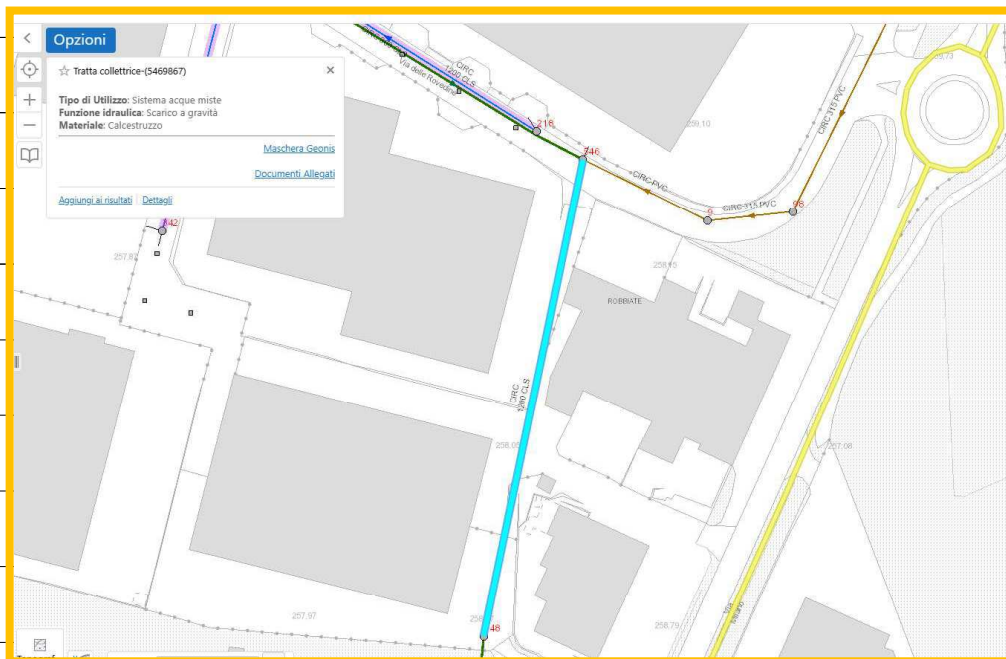
Tale dichiarazione era allegata alla richiesta di Certificato di agibilità (allegato) depositato in comune di Robbiate il 21/11/2014 (prot. 13954).

Verificato ciò, In data 25 giugno 2025 lo scrivente inviava con mail

ordinaria (pratiche.autorizzative@larioreti.it) e successivamente in data 30 giugno 2025 con Posta Elettronica Certificata alla segreteria

[REDACTED] in quanto l'Ente detto **gestisce le fognature nere e miste** dell'intera Provincia di Lecco mentre le fognature meteoriche (che permettono la raccolta delle sole acque piovane) permangono in gestione ad ogni singolo Comune, la seguente richiesta:

"Buongiorno, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Lecco, sono a chiedervi cortese espressione di parere circa la necessità/obbligo da parte di codesto Ente in merito all'allacciamento alla fognatura comunale. L'immobile si trova in Robbiate in via Milano 52. Vi allego la vista satellitare e un estratto cartografo preso dal SIT AcquediLombardia. Il sistema fognario presente è con pozzi perdenti".
Grazie".





In data 3 luglio 2025 con mail ordinaria, giungeva risposta da [REDACTED]

“Buongiorno,

L'immobile risulta in zona servita da pubblica fognatura ed ai sensi dell'art. 33 del Regolamento ATO della Provincia di Lecco **ha l'obbligo di allaccio alla pubblica fognatura e di dismissione dei sistemi di trattamento individuale (vasche Imhoff, fosse biologiche, ecc).**

Si dovrà provvedere ad inoltrare al Gestore LRH richiesta di Nuovo Allaccio alla pubblica fognatura prima di eseguire qualsiasi opera di adeguamento fognario”.

Alcune considerazioni:

Si evidenziano due argomenti di considerazioni:

Nell'atto notarile di provenienza degli immobili di [REDACTED] si legge:

c) La società acquirente dichiarava di essere a conoscenza delle esistenti servitù a favore dell'intero complesso immobiliare, relative al pozzo per la raccolta delle acque chiare e nere installato nel sottosuolo del cortile al mappale 354/2, nonché delle relative tubazioni ed allacciamenti per la condotta fognaria, predisposti per l'allacciamento alla condotta pubblica che dovrebbe trovare realizzazione lungo la strada Consorziale della Rovedina.

L'altra considerazione: le unità immobiliari oggetto di fallimento di cui fa parte l'immobile al foglio 7, mappale 354/707 e 3770/701 (categoria D/6), condotto in locazione (con funzione di palestra privata e accessori) dalla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] rappresentata legalmente da [REDACTED] ovviamente per destinazione d'uso dell'immobile (da concessionaria di automobili appunto a palestra, quindi un numero maggiore di persone e un uso maggiore di servizi igienici e docce), ha di fatto aggravato e appesantito il carico di immissioni in fognatura.

Viene quindi appurata l'obbligatorietà di allaccio alla pubblica fognatura e per tali motivi lo scrivente indica i passaggi necessari finalizzati ad ottemperare agli obblighi normati dal Regolamento ATO della Provincia di Lecco e più precisamente.

L'allaccio di una fognatura è l'opera di collegamento dello scarico di un immobile alla rete fognaria/idrica stradale. E' un collegamento vero e proprio, concreto, che si realizza attraverso un intervento di tipo

edile. Questo però è preceduto dall'esecuzione di alcune pratiche burocratiche e tecniche.

Prima di provvedere all'allaccio, infatti, si deve inoltrare regolare richiesta alle autorità competenti.

Il primo interlocutore, e per alcuni anche l'unico, è il gestore della rete idrica pubblica.

Ad ogni modo tutto parte da una richiesta di collegamento alla rete pubblica, che viene formalmente avanzata dal privato cittadino ma che nella quasi totalità dei casi viene mediata da un professionista. La richiesta va allegata a numerosi documenti, alcuni dei quali di puro riconoscimento, altri più tecnici, come il progetto di allaccio, la concessione edilizia, etc.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La domanda di permesso per nuovo allacciamento alla rete fognaria riguarda una porzione di un edificio a carattere produttivo edificato molti decenni or sono, sommariamente rimaneggiato dal subentrato proprietario negli anni 1989/90 [REDACTED] che acquistò l'intero stabile e poi lo rivendette frazionato a più soggetti esercenti varie attività economiche.

All'epoca dell'acquisto, del rimaneggiamento, del frazionamento e della rivendita delle unità produttive dell'edificio, il comparto non era dotato di rete fognaria pubblica, che fu realizzata solo dopo diverso tempo. Pertanto le attività insediate nell'edificio, all'origine non ebbero la possibilità di allacciare le proprie reti di scarico, ma non provvidero neppure una volta avutane la possibilità per la

costruzione del nuovo collettore fognario pubblico.

Gli scarichi fognari provenienti da queste unità produttive (esclusivamente di tipo civile o assimilabile al civile) al momento scaricano dunque in fosse biologiche.

Il progetto dovrà prevedere l'eliminazione delle fosse biologiche e l'allacciamento in pubblica fogna di tutti gli scarichi provenienti dalle unità interessate, secondo quanto sarà descritto in un elaborato di progetto che dovrà essere necessariamente previsto.

Lo scrivente ha reperito documentazione in merito ed evidenza che della problematica e della sua risoluzione era stato incaricato a suo

tempo (2017) [redacted] che aveva prodotto un corposo studio con relativi elaborati grafici relativi appunto all'allacciamento alla pubblica fognatura del fabbricato industriale a Robbiate, via Milano 50/52, di grande bontà progettuale.

Pertanto, lo scrivente riprendendo gli argomenti e i ragionamenti del [redacted] che vengono tecnicamente pienamente condivisi dallo scrivente, può riassumere quanto segue.

"Gli scarichi attualmente recapitati nella fossa biologica presente al piano interrato (a valle della rampa di ingresso delle unità di proprietà [redacted] saranno immessi in una nuova stazione di pompaggio da installarsi in luogo della fossa biologica, dalla quale si diramerà una doppia condotta in pressione terminante in una cameretta di decompressione posta al piano della strada interna.

Da questa i reflui confluiranno a gravità in una cameretta di raccolta e di ispezione, avente funzione anche di punto di prelievo delle

campionature e quindi nel sifone generale ispezionabile tramite pozzetto.


Dal sifone generale si diramerà il tratto della condotta di allacciamento, diretta nella cameretta stradale n. 236, posta su via delle Rovedine (zona industriale) in comune di Robbiate.

Un secondo ramo fognario interno è il tratto di scarico proveniente dalla zona docce della palestra attiva nel fabbricato che, sfruttando la pendenza di una rampa in calcestruzzo ormai in disuso sarà recapitato nella cameretta generale di raccolta e ispezione e da questa al sifone e alla condotta comune di allacciamento.


Un terzo tratto riguarda una fossa biologica da smantellare che attualmente è predisposta per ricevere lo scarico di un servizio igienico in abbandono. Questa fossa biologica dovrà essere smantellata e la condotta di scarico recapitata nella cameretta generale, da cui i reflui si convoglieranno nel tronco principale di allacciamento. Lo smantellamento di questa fossa biologica e l'effettivo collegamento delle condotte avverrà allorquando l'utilizzo del servizio igienico sarà ripristinato".




DATI DELLA PROPRIETA' E DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'edificio interessato dal nuovo allacciamento fognario è composto da una pluralità di unità immobiliari tutte di tipo produttivo e da più soggetti proprietari:

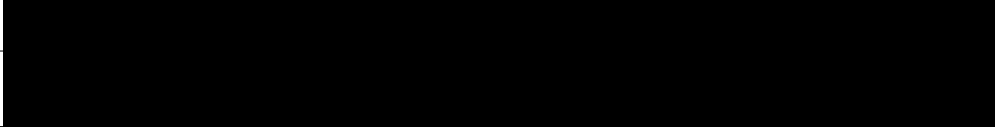

unità immobiliare n. 354 sub.705 (destinazione ufficio, categoria catastale A/10)

unità immobiliare n. 354 sub. 707 e 3770/701 (destinazione palestra, categoria catastale D/6).

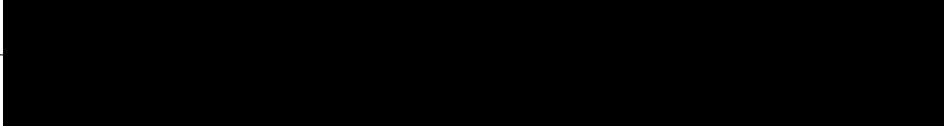
L'unità immobiliare n. 354 sub. 707 e 3770/701 è condotta in locazione (con funzione di palestra privata e accessori) dalla società 

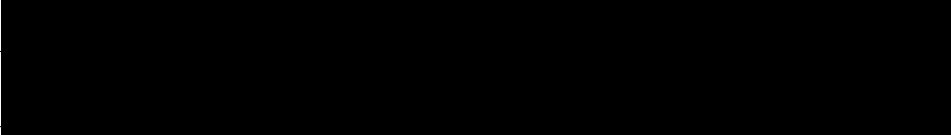



unità immobiliare n. 354 sub.14 (destinazione laboratorio, categoria catastale C/3)

unità immobiliare n. 354 sub.702 (destinazione deposito, categoria catastale C/2) quota 1/2


unità immobiliare n. 354 sub.15 (destinazione laboratorio, categoria catastale C/3)

unità immobiliare n. 354 sub.702 (destinazione deposito, categoria catastale C/2) quota 1/2


unità immobiliare n. 357 sub.8+16 (destinazione opificio, categoria catastale D/1)


unità immobiliare n. 357 sub.9 (destinazione laboratorio, categoria

catastale C/3)

Il complesso edilizio si compone anche di un'ulteriore unità immobiliare che non è interessata dall'intervento di allacciamento fognario qui descritto, in quanto già dotata di autonomo allacciamento alla rete fognaria pubblica. Di seguito si riportano i dati di tale immobile:

[REDACTED]

unità immobiliare n. 354 sub.4+5+13 (destinazione opificio, categoria catastale D/1).

Si precisa anche che le spese di allaccio alla pubblica fognatura, una volta quantificate, devono essere ripartite mediante l'utilizzo di una tabella millesimale (o altro criterio), in quanto il sistema di trattamento e smaltimento attuali, serve alcune proprietà limitrofe.

Analizzando la documentazione rinvenuta, si evince che il geometra Colombo aveva elaborato anche un computo metrico delle opere da eseguire e la relativa ripartizione in relazione alla elaborazione di una tabella millesimale che poi andrà ripresa, forse rivista, ma sicuramente ratificata, onde poi consentire di avere sempre la corretta metodologia di ripartizione delle spese future (ordinarie e straordinarie) della fognatura da realizzarsi.

Detto ciò, [REDACTED] aveva determinato una spesa di € 26.855,00, con relativa ripartizione, che al momento non si allega.

In considerazione del fatto che detto importo è riferito al 2017, in forza dei fisiologici aumenti e di anche di quelli conseguenti ai vari bonus

fiscali, direi che un importo più adeguato a realizzare i lavori in oggetto, possa essere di € 40.000,00 quindi di € 45.000,00 (euroquarantacinquemila/00 con IVA), i costi dei lavori (che poi andranno ripartiti in virtù della tabella millesimale da ratificare e quindi al momento indicativa).

La quota di pertinenza dell'immobile [REDACTED] è pertanto di € 45.000 x 601,65 millesimi = € 27,100 (arrotondato).

Sulla ripartizione dei costi, su tutti coloro che utilizzeranno il servizio, lo scrivente non ha evidenza della volontà o disponibilità ad effettuare i lavori da parte di tutti, anche se, come detto, esiste l'obbligo di allaccio.

Si ricordano e precisano infine i criteri adottati per la valutazione proposta a suo tempo dallo scrivente e relative dichiarazioni "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:	
A) capannone artigianale - valore diritto € 1.076.320,00	
B) studio/ufficio – valore diritto € 52.000,00	
Per un totale complessivo di € 1.128.320,00	
L'importo era stato ridotto del 5% per lo stato di occupazione:	
quindi meno € 56.416,00	
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione ulteriore del valore del 15% per differenza tra oneri tributari	
su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per	
rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel	
biennio anteriore alla vendita (al momento non presenti nel caso in	
oggetto) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria : meno €	
160.785,60.	
Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni	
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova era stato pertanto	
determinato in € 911.118,40 (18/03/2020).	
Per mero tuziorismo si può anche valutare di detrarre ulteriori €	
27.100,00, costi necessari relativi alle opere di l'allaccio che è	
obbligatorio compiere (quota di competenza del XXXXXXXXXX	
ripartiti in forza di tabella millesimale indicativa), di cui l'aggiudicatario	
deve avere contezza, quindi un minor valore degli immobili stimati,	
pertanto in € 884.018,00 (arrotondato ad € 884.000,00).	

Relazionato tutto ciò si deve anche precisare che tecnicamente e giuridicamente parlando, l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa, sancita dall'art 2922 c.c. riguarda le fattispecie prefigurate dagli artt. 1490 a 1497 c.c.

In tal senso, per gli acquisti alle aste giudiziarie non operano le azioni tese a lamentare i vizi o la mancanza di qualità promesse della cosa acquistata, azioni, invece, riconosciute a favore degli acquirenti per le vendite "ordinarie" non forzate e previste dagli articoli 1490 e successivi del codice civile.

L'art. 2922 c.c. esplicitamente esclude, in tali casi, l'operatività degli articoli 1490 e successivi del codice civile, La mancanza di garanzia per vizi riduce il prezzo di vendita all'asta, meglio, la mancanza di garanzia per vizi riduce, già in principio, il prezzo dell'immobile all'asta.

L'art. 586 c.p.c. , infatti, dispone che "l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

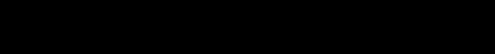
In tal senso, all'esperto spetta "Esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima compresa la riduzione del valore

di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi di cui all'art. 2922 c.c."

Pertanto, l'assenza della garanzia per vizi, se da un lato rappresenta un "problema", dall'altro conduce ad ulteriore sconto del valore di stima dell'immobile all'asta.

Nella prassi tale "sconto" viene valutato nella misura del 15 per cento del valore dell'immobile, così come era stato fatto nella valutazione depositata in data 18/03/2020, a cura dello scrivente.

3) - CONCLUSIONI

 dopo aver proceduto alle verifiche del caso ed espletati gli opportuni sopralluoghi ha potuto acquisire gli elementi necessari per relazionare quanto segue.

Gli immobili in oggetto (a parte del maggior complesso edilizio insistente sull'area distinta al Catasto Terreni col mappale 354 (Ente Urbano di Ett. 00.43.46- tipo Mappale del 24.02.1995 protocollo n. LC0112956 in atti dal 12.11.2014), immobile artigianale ad uso palestra (categoria catastale D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), posta in Robbiate, via Milano n. 52, composto da locali per attività sportiva e superficie a parcheggio - foglio 7, mappale 354/707 e 3770/701 (categoria D/6):

l'ufficio/studio, (a parte del maggior complesso edilizio insistente sull'area distinta al Catasto Terreni col mappale 354 (Ente Urbano di Ett. 00.43.46- tipo Mappale del 24.02.1995 protocollo n. LC0112956 in atti dal 12.11.2014), unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra di cui al foglio 7, mappale 354/705 (categoria A/10), risultano in zona servita da pubblica fognatura ed ai sensi dell'art. 33 del

Regolamento ATO della Provincia di Lecco hanno l'obbligo di allaccio
alla pubblica fognatura e di dismissione dei sistemi di trattamento
individuale (vasche Imhoff, fosse biologiche, ecc).
Si dovrà provvedere ad inoltrare al Gestore LRH richiesta di Nuovo
Allaccio alla pubblica fognatura prima di eseguire qualsiasi opera di
adeguamento fognario.
Il valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova era stato determinato in €
911.118,40 (18/03/2020).
La valutazione di cui sopra prevedeva già la riduzione della
valutazione nella misura del 15 per cento del valore degli immobili,
che è uno sconto che si applica ed è era stato applicato nel caso in
oggetto, come prassi, per la mancanza di garanzia per vizi e difetti
dell'immobile all'asta.
L'art. 2922 c.c. esplicitamente esclude, in tali casi, l'operatività degli
articoli 1490 e successivi del codice civile, La mancanza di garanzia
per vizi riduce il prezzo di vendita all'asta, meglio, la mancanza di
garanzia per vizi riduce, già in principio, il prezzo dell'immobile
all'asta.
Nella prassi appunto tale "sconto" viene valutato nella misura del 15
per cento del valore degli immobili, così come era stato fatto nella
valutazione depositata in data 18/03/2020, a cura dello scrivente.
Vengono detratti ulteriori € 27.100,00 (quota di competenza del
Fallimento Ricci Srl, ripartiti in forza di tabella millesimale indicativa),
che sono i costi necessari per l'allaccio alla fognatura che è

