



## TRIBUNALE ORDINARIO - COMO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**354/2024 + 218/2025 R.G.E. (riunite)**

N.B. Si deposita, oltre alla presente perizia, la relazione dell'ausiliario visurista. Gli altri documenti restano invariati e, pertanto, rimangono validi quelli già depositati nella procedura 354/2024

procedura promossa da:



debitore:



Giudice:

dott. Luciano Pietro ALIQUO'

Custode giudiziario:

dott. Eliseo BANCORA/Lomazzo

Ausiliario visurista:

Angelo PIAZZOLI S.n.c./Como

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

creata con [Tribù Office 6](#)



Esperto nominato: **Stefano Ferrario architetto**

c.f.: FRRSFN65M09C933S

con studio in COMO (CO) Via Rovelli, 37

E-MAIL: [studioarchferrario@gmail.com](mailto:studioarchferrario@gmail.com) PEC: [stefano.ferrario@archiworldpec.com](mailto:stefano.ferrario@archiworldpec.com)



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 354/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**CAPANNONE INDUSTRIALE** a SAN FERMO DELLA BATTAGLIA Via Penepporto s.n.c., della superficie commerciale di **3.841,60** mq per la **quota di 1/1 di piena proprietà** ( [REDACTED] con sede in San fermo della Battaglia).

Costruito nel 1996, ubicato in zona industriale confinante con zona residenziale, con accesso dalla Via Penepporto.

Disposto su tre livelli, collegati da scale e ascensore, si articola in:

**-Piano interrato**, (altezza mt 2,60 - altezza sottotrave mt 2,33):

*carico e scarico con parcheggio, depositi, ripostiglio, locale macchine, locale tecnico, centrale macchine, centrale termica.*

**-Piano terra** (altezza sottotrave mt 5,79):

*produzione, magazzino, servizi, soppalco, uffici.*

**-Piano 1°** (altezza al controsoffitto mt 2,79):

*uffici.*

Identificazione al catasto fabbricati:

Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 703**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 20.869,50 Euro, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: S1,T,1, intestato a [REDACTED], l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub.1 e 3269 sub.4.  
*Coerenze: partendo da nord, in senso orario: mapp. 3269 sub.701, mapp. 3269 sub.702, mapp.192, mapp.3269 sub.2, mapp.3269 sub.3, mapp.3269 sub.701. Salvo errori e come in fatto.*
- foglio 5, **mappale 3269 sub. 704**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 4.207,25 Euro, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: T, intestato a [REDACTED], l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub.1 e 3269 sub.4.  
*Coerenze: partendo da nord, in senso orario: mapp. 3269 sub.703, mapp. 3269 sub.702. Salvo errori e come in fatto.*



**ACCESSORI:****A.1 cabina elettrica.**

Identificazione al catasto fabbricati:  
Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 2**, sezione urbana SAN FERMA DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 138,00 Euro, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in COMO (CO), l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 06.03.2019 pratica n.CO0018945 per aggiornamento planimetrico dell'unità già censita con il mappale 3269 sub.2.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp.192, mapp.3268, mapp.3269 sub.701, mapp.3269 sub.3, mapp.3269 sub.703. Salvo errori e come in fatto.*

**A.2 centrale elettrica.**

Identificazione al catasto fabbricati:  
Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 3**, sezione urbana SAN FERMA DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 162,00 Euro, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in COMO (CO), l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 06.03.2019 pratica n.CO0018988 per aggiornamento planimetrico dell'unità già censita con il mappale 3269 sub.3.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp.3269 sub.2, mapp.3269 sub.701, mapp.3269 sub.703. Salvo errori e come in fatto.*

**A.3 area urbana (porzione di via Penepporto).**

Identificazione al catasto fabbricati:  
Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 701**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, categoria F/1, consistenza 1170 mq, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in COMO (CO), l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub 1 e 3269 sub 4

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp.3268, corso d'acqua, mapp.3270, mapp.3269 sub.703, mapp.3269 sub.2, mapp.3269 sub.3. Salvo errori e come in fatto.*

**A.4 area esterna (percorsi carrai, parcheggi, camminamenti, verde).**

Identificazione al catasto fabbricati:  
Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 702**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: T, l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata come BCNC alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub.1 e 3269 sub.4.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp.192, mapp.3269 sub.703, mapp.3269*



sub.704, mapp.3269 sub.703, mapp.3269 sub.701, mapp.3270, mapp.139. Salvo errori e come in fatto.

**A.5** area esterna (verde, camminamenti, parcheggi, percorsi carrai, rampa carraia di accesso all'interrato).

**N.B.** è rappresentata non su planimetria a parte, ma sulla planimetria dell'unità immobiliare di cui al mapp.3269 sub.703.

Identificazione al catasto fabbricati:

Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 703**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 20.869,50 Euro, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: S1,T,1, intestato a SOCIETA' [REDACTED] con sede in COMO (CO), l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub.1 e 3269 sub.4.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp. 3269 sub.701, mapp. 3269 sub.702, mapp.192, mapp.3269 sub.2, mapp.3269 sub.3, mapp.3269 sub.701. Salvo errori e come in fatto.*

**N.B. i mappali sopra citati sono identificati al Catasto Terreni con il foglio 9 della mappa del Comune di San Fermo della Battaglia, mappale 3269, ente urbano di are 74.13.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.760,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	stima a corpo
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.569.160,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.333.786,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/01/2026</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato a:

[REDACTED]  
contratto di locazione 6+6 anni con decorrenza dal 01.12.2023

registrato a Como il 29.12.2023 n.9660 serie 3T

[REDACTED]  
contratto di locazione 6+6 anni con decorrenza dal 01.12.2023

registrato a Como il 29.12.2023 n.9662 serie 3T

**N.B.** i dati catastali riportati nei contratti di locazione sopra citati identificano l'intero compendio immobiliare pignorato.



## 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:

#### **TRASCRIZIONE nn. 18272/12755 del 17.10.1996**

Servitù di cabina elettrica di passaggio pedonale e carraio nonchè posa di tubazioni e condutture per servizi tecnologici in genere su striscia di terreno (da destinare a strada) della larghezza di mt.7, come meglio descritto nell'atto di provenienza, atto in data 30.12.1994 n.66868/10621 di rep. a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Como, ivi registrato il 19.01.1995 al n.89 e trascritto in data **28.01.1995 ai nn. 1928/1472**. Si segnala inoltre le pattuizioni e gli obblighi contenuti nel citato atto di provenienza relativamente alla strada di nuova formazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

#### **ISCRIZIONE nn. 43794/9412 del 11.12.2007**

ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per Euro 1.800.000,00 a favore di [REDACTED] on sede in Torino.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

#### **TRASCRIZIONE nn. 37178/27643 del 13.12.2024**

verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 03.12.2024 cron.n.5967, trascritto a favore di [REDACTED] con sede in Milano.

**N.B.** Il pignoramento indica quale oggetto la proprietà censita al Catasto Fabbricati di San Fermo della Battaglia - Sezione San Fermo della Battaglia - foglio n.5 mappali 3269 sub.2, 3269 sub.3, 3269 sub.701, 3269 sub.703 e 3269 sub.704.

#### **TRASCRIZIONE nn. 30392/22108 del 15.10.2025**

verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 29.09.2025 cron.n.5013, trascritto a favore di [REDACTED] con sede in Milano.

**N.B.** Il pignoramento indica quale oggetto la proprietà censita al Catasto Fabbricati di San Fermo della Battaglia - Sezione San Fermo della Battaglia - foglio n.5 mappale 3269 sub.702.

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:

-l'immobile non fa parte di un condominio;

-il compendio immobiliare in oggetto si intende venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, annessi e connessi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti usi, diritti, azioni, ragioni, obblighi e limitazioni; al comparto immobiliare pignorato compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni al fabbricato, da considerarsi tali ai sensi dell'art.1117 e segg. del codice civile;

-gli allegati della perizia sono parte integrante della stessa;

-per i vincoli urbanistici si rimanda allo specifico allegato "Urbanistica".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

**N.B.** si legga l'avvertenza nel paragrafo Conformità catastale.

Proprietario da più di vent'anni in forza di:

atto di compravendita in data 30.12.1994 n. 66868/10621 di rep. a rogito dott. [REDACTED]  
Notaio in Como, ivi registrato il 19.01.1995 al n.89 e trascritto in data 28.01.1995 ai nn. 1928/1472,  
seguito dall'atto di trasferimento della sede sociale da Como a San Fermo della Battaglia con atto in  
data 30.05.2008 n. 1769/769 di rep. a rogito dott.ssa Anna Napoli, Notaio in Monza, trascritto a  
Como in data 30.06.2008 ai nn. 20415/12729.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

#### **CONCESSIONE EDILIZIA 2487 del 25.05.1992 - prot.2413**

Domanda di concessione edilizia presentata il 29.05.1991, prot.2413, da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede in San Fermo della Battaglia per la costruzione di 3 edifici industriali in attuazione e conformità al Piano di Lottizzazione approvato definitivamente con D.C.C. n. 180 del 31.10.1980 e convenzione stipulata in data 16.07.1981.

-Inizio lavori il 19.05.1993 come da comunicazione del 21.05.1993 prot.2677

N.B. per la parte di via Peneporto che da accesso al compendio immobiliare pignorato, strada di lottizzazione, il S.U.E. non rinviene il certificato di collaudo, ma come scrive lo stesso ente (e-mail allegata) vi è la delibera di Giunta Comunale n.20 del 11.01.1989 (anch'essa allegata) che ne attesta la conclusione.

#### **VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA 2487 (capannone B) del 25.05.1992**

Richiesta di voltura presentata il 16.02.1995 prot.807, da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] società divenuta proprietaria dell'immobile mappale 3269 in San Fermo della Battaglia con atto del notaio Schiavetti del 30.12.1994

#### **VARIANTE del 03.08.1995 - prot.2286**

Domanda di variante presentata il 28.04.1995 da da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] omo, per:

-la destinazione d'uso sarà quella relativa all'attività esercitata dalla [REDACTED] nel settore tessile, con presenza di un reparto di tessitura;

-la volumetria complessiva del nuovo intervento risulta ridotta rispetto alla precedente concessione...

-l'assetto planivolumetrico dell'edificio subisce limitate variazioni, risultando inferiore l'altezza e ricavandosi un interrato, accessibile da rampa esterna carrabile, senza permanenza di persone;

-...realizzare esternamente all'edificio principale una nuova cabina di trasformazione...

#### **VARIANTE del 26.06.1996 - prot.2097**

Presentata il 05.04.1996 da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] o per modifiche interne, realizzazione all'interno anziché all'esterno della C.T. e apertura sul prospetto nord di un'uscita di sicurezza.

#### **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

Presentata il 06.09.1996 - prot.4834 dal direttore dei lavori, [REDACTED] in cui si dichiara che l'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 02.09.1996. Contestualmente viene richiesto il rilascio del certificato di agibilità. Sono allegati una serie di documenti (conformità VVF, conformità del costruito all'autorizzato, conformità disabili, richiesta sopralluogo VVF).

#### **RICHIESTA COMUNALE DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA AI FINI RILASCIO CERTIFICATO AGIBILITA'DEL 07.09.1996 - prot.4853**



### **TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA del 02.10.1996 - prot.5424**

Viene trasmesso:

- accatastamento datato 07.06.1996
- dichiarazioni di conformità impianti elettrico, idrosanitario, termico e antincendio
- certificato di collaudo opere in c.a. del 29.03.1996
- relazione tecnica rispetto prescrizioni contenimento energetico

### **CILA rif. 01821630157-12022024-1803 del 12.02.2024 - prot.31157**

comunicazione di inizio lavori di [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] per:

- piano interrato: partizione del locale tecnico al fine di definire una nuova centrale aerea;
- piano terra: chiusura di un vano porta verso il locale già tessuto da destinare a magazzino, da frazionarsi dall'intero compendio immobiliare.

### **LICENZA D'USO/ABITABILITA'/AGIBILITA'**

La richiesta presentata il 06.09.1996 ai sensi del D.P.R. 425/94, come scritto dal S.U.E. di San Fermo della Battaglia, e-mail allegata, la licenza d'uso o abitabilità o agibilità deve considerarsi attestata per la formazione del silenzio assenso ai sensi del comma 3 art.4 del succitato decreto.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

lo strumento urbanistico vigente (Variante al PGT approvata con D.C.C. n.2 del 18.03.2015), classifica l'immobile in zona " D1 produttive esistenti", in fascia di rispetto per corsi d'acqua vincolo ex-lege 431/85.

Per le norme tecniche, gli indici e i vincoli urbanistici si rimanda all'allegato "URBANISTICA" risultando non esaustivo riassumerli.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

**piano interrato:** abbassamento di circa 45 cm della pavimentazione del locale macchine e demolizione di setto di muro;

**piano terra:** diversa conformazione locale ripostiglio e adiacente, all'interno del corpo servizi; chiusura di una porta interna e apertura di due porte interne; differenza dell'altezza massima: dagli autorizzati 7,55 mt ai 7,80 mt rilevati (da pavimento a intradosso soletta). A proposito di questa ultima difformità si specifica che il parametro di zona per l'edificabilità del PGT attualmente vigente considera la superficie e non il volume. Inoltre l'altezza massima oggi autorizzata dal PGT è superiore a quella rilevata. L'altezza all'intradosso delle travi è invece pressochè invariata: rilevati 5,79 mt rispetto ai 5,80 mt. autorizzati.

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione al S.U.E. del Comune di san fermo della Battaglia di pratica SCIA in sanatoria



Costi di regolarizzazione:

- sanzioni comunali + diritti di segreteria + oneri tecnico incaricato: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

**piano interrato:** abbassamento di circa 45 cm della pavimentazione del locale macchine e demolizione di setto di muro;

**piano terra:** diversa conformazione locale ripostiglio e adiacente, all'interno del corpo servizi; chiusura di una porta interna e apertura di due porte interne; differenza dell'altezza massima.

(°) **ditta catastale non allineata:** non risulta la voltura catastale dell'atto di trasferimento di sede da Como a San fermo della Battaglia atto rogato dalla dottoressa [REDACTED] Notaio in Monza, in data 30.05.2008 n.1769/769 di rep., meglio descritto nel paragrafo "Attuali e precedenti proprietari". La ditta catastale attuale è [REDACTED]

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione al Catasto Fabbricati di pratica Docfa per variazione e di pratica di Voltura.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali + competenze e spese tecnico incaricato (n.2 schede): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi circa

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

A parte quanto già rilevato in CONFORMITÀ CATASTALE (°)

↓.C.

**CAPANNONE INDUSTRIALE** a SAN FERMO DELLA BATTAGLIA Via Penepporto s.n.c., della superficie commerciale di **3.841,60** mq per la **quota di 1/1 di piena proprietà** [REDACTED] con sede in San fermo della Battaglia).

Costruito nel 1996, ubicato in zona industriale confinante con zona residenziale, con accesso dalla Via Penepporto.

Disposto su tre livelli, collegati da scale e ascensore, si articola in:

-**Piano interrato**, (altezza mt 2,60 - altezza sottotrave mt 2,33):

*carico e scarico con parcheggio, depositi, ripostiglio, locale macchine, locale tecnico, centrale*



macchine, centrale termica.

**-Piano terra** (altezza sottotrave mt 5,79):

produzione, magazzino, servizi, soppalco, uffici.

**-Piano 1°** (altezza al controsoffitto mt 2,79):

uffici.

Identificazione al catasto fabbricati:

Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 703**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 20.869,50 Euro, indirizzo catastale: Via Peneporto s.n.c., piano: S1,T,1, intestato a SOCIETA' [REDACTED], l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub.1 e 3269 sub.4.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp. 3269 sub.701, mapp. 3269 sub.702, mapp.192, mapp.3269 sub.2, mapp.3269 sub.3, mapp.3269 sub.701. Salvo errori e come in fatto.*

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 704**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 4.207,25 Euro, indirizzo catastale: Via Peneporto s.n.c., piano: T, intestato a SOCIETA' [REDACTED] (CO), l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub.1 e 3269 sub.4.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp. 3269 sub.703, mapp. 3269 sub.702. Salvo errori e come in fatto.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area industriale, le zone limitrofe sono prevalentemente aree residenziali. I più importanti centri limitrofi sono Como e Grandate; a circa 6 km si trova la dogana di Ponte Chiasso . Il traffico nella zona è locale. i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale

nella media

centro sportivo

nella media

campo da calcio

nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km circa

nella media

autobus distante 1,2 km circa

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* a due ante battenti, realizzato in ferro con apertura con comando a distanza non funzionante.

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* a ante a battente, in metallo preverniciato con vetrocamera (p.terra e 1°), oscuranti interni; in copertura lucernari continui con lastre traslucide

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* ante a battente, realizzate in parte in legno e in parte in metallo

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in lastre di lamiera grecata a 2 spioventi, sovrapposte a guaine di impermeabilizzazione con coibentazione non rilevabile. N.B. Presenza di infiltrazioni di acqua meteorica nei locali sottostanti.

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in pannelli prefabbricati pieni di cemento liscio colorato con coibentazione

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



non rilevabile

*pavimentazione esterna:* parte sistemata a verde, parte asfaltata e parte in elementi autobloccanti con cordoli di cemento vibrocompresso

mediocre 

*pavimentazione interna:* realizzata in parte con cemento industriale, e in parte con piastrelle di gres

nella media 

*portone di ingresso:* a due ante battenti in metallo e vetro

nella media 

Degli Impianti:

*antifurto:* di proprietà della ditta installatrice è costituito da un sistema di videosorveglianza con videocamere e sensori di movimento; gestibile anche con smartphone mediante app dedicata

nella media 

*antincendio:* rete antincendio eseguita con tubo in polietilene ad alta densità diam.90 per i tratti interrati, e con tubo in acciaio zincato per i tratti a vista. Installazione di idranti UNI70 e di cassette UNI45. Approvazione del progetto da parte dei VV.F. in data 11.12.1995 prot.4833/95. Richiesta di sopralluogo di verifica inoltrata ai VV.F. in data 13.09.1996. La proprietà dichiara che a tutt'oggi non è stata eseguita.

pessimo 

*termico e condizionamento:* autonomo, diffusori terminali con termoconvettori e aerotermini (n.30 in tutto) ad aria primaria. Produzione di acqua calda mediante due generatori di calore alimentati a gasolio e ubicati in locali idonei. Serbatoio di gasolio interrato della capacità di 10.000 litri. Produzione di acqua refrigerata mediante gruppo frigo. Distribuzione dell'acqua dalla centrale ai terminali con reti in acciaio nero opportunamente coibentate. Immissione negli ambienti di aria trattata in centrale di condizionamento e convogliata negli ambienti stessi con canalizzazioni in lamiera zincata. Parte dei terminali (ventilconvettori e aerotermini non sono funzionanti. In parte l'impianto di condizionamento non è funzionante.

scarso 

In data 13.05.1996 è stata richiesta visita di controllo dell'impianto installato all'ISPESL. La proprietà dichiara che a tutt'oggi non è stata effettuata.

*elettrico:* parte a vista e parte sottotraccia, 220V-380V, potenza totale 140 kW, alimentato da propria cabina a 15 kW di trasformazione dell'energia elettrica. Impianto di messa a terra per: generale, cabina di trasformazione, impianti di forza motrice, impianti di illuminazione, macchinari, masse metalliche. Dispensori a croce in acciaio zincato; conduttori di terra in corda di rame nuda interrata ad anello; conduttori

al di sotto della media 



equipotenziali in corda di rame isolata. Utilizzo di dispositivi di protezione di tipo differenziale: 1) dispositivi con corrente differenziale e tempo di intervento regolabile 2) dispositivi con tempo di intervento fisso.

In data 13.09.1996 è stata richiesta all'ISPESL la visita per l'omologazione di impianti di terra. La proprietà dichiara che a tutt'oggi non è stata effettuata.

*ascensore*: non rilevabile perchè non si è potuto accedere in quanto bloccato, come dichiarato dalla proprietà, dalla ditta manuttrice per mancato pagamento della manutenzione

molto scarso 

*telematico*: rete L.A.N. formata dai dispositivi aziendali connessi ad un router installato da un operatore delle telecomunicazioni

nella media 

Delle Strutture:

*strutture verticali-orizzontali*: costruite in travi e pilastri prefabbricati in C.A.P., fatto salvo i corpi di distribuzione verticale eseguiti in opera. Certificato di collaudo depositato al Genio Civile il 29.03.1996 numero di classifica 36367

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
<b>PIANO INTERRATO</b> (autorimessa, depositi, centrale termica, centrale macchine, locale tecnico, ripostiglio, disimpegni)	1.739,00	x	40 %	=	695,60
<b>PIANO TERRA</b> (produzione, magazzino, corpo servizi)	1.818,00	x	100 %	=	1.818,00
<b>PIANO TERRA</b> (soppalco)	110,00	x	60 %	=	66,00
<b>PIANO TERRA</b> (uffici)	490,00	x	120 %	=	588,00
<b>PIANO 1°</b> (uffici)	494,00	x	120 %	=	592,80
<b>Totale:</b>	<b>4.651,00</b>				<b>3.760,40</b>

#### ACCESSORI:

##### A.1 cabina elettrica.

Identificazione al catasto fabbricati:

Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 2**, sezione urbana SAN FERMA DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 138,00 Euro, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: T, intestato a SOCIETA' ██████████ con sede in COMO (CO), l'unità immobiliare risulta



graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 06.03.2019 pratica n.CO0018945 per aggiornamento planimetrico dell'unità già censita con il mappale 3269 sub.2.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp.192, mapp.3268, mapp.3269 sub.701, mapp.3269 sub.3, mapp.3269 sub.703. Salvo errori e come in fatto.*

#### **A.2 centrale elettrica.**

Identificazione al catasto fabbricati:

Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 3**, sezione urbana SAN FERMA DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 162,00 Euro, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: T, intestato a SOCIETA' [REDACTED] con sede in COMO (CO), l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 06.03.2019 pratica n.CO0018988 per aggiornamento planimetrico dell'unità già censita con il mappale 3269 sub.3.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp.3269 sub.2, mapp.3269 sub.701, mapp.3269 sub.703. Salvo errori e come in fatto.*

#### **A.3 area urbana (porzione di via Penepporto).**

Identificazione al catasto fabbricati:

Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 701**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, categoria F/1, consistenza 1170 mq, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: T, intestato a SOCIETA' [REDACTED] con sede in COMO (CO), l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub 1 e 3269 sub 4

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp.3268, corso d'acqua, mapp.3270, mapp.3269 sub.703, mapp.3269 sub.2, mapp.3269 sub.3. Salvo errori e come in fatto.*

DESCRIZIONE: porzione di Via Penepporto, strada della lottizzazione originaria, asfaltata.

#### **A.4 area esterna (percorsi carrai, parcheggi, camminamenti, verde).**

Identificazione al catasto fabbricati:

Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 702**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, indirizzo catastale: Via Penepporto s.n.c., piano: T, l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata come BCNC alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub.1 e 3269 sub.4.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp.192, mapp.3269 sub.703, mapp.3269 sub.704, mapp.3269 sub.703, mapp.3269 sub.701, mapp.3270, mapp.139. Salvo errori e come in fatto.*

DESCRIZIONE: percorsi asfaltati con illuminazione, camminamenti in autobloccanti.

#### **A.5 area esterna (verde, camminamenti, parcheggi, percorsi carrai, rampa carraia di accesso all'interrato).**

**N.B.** è rappresentata non su planimetria a parte, ma sulla planimetria dell'unità immobiliare di cui



al mapp.3269 sub.703.

Identificazione al catasto fabbricati:

Comune di San Fermo della Battaglia

- foglio 5, **mappale 3269 sub. 703**, sezione urbana SAN FERMO DELLA BATTAGLIA, categoria D/1, rendita 20.869,50 Euro, indirizzo catastale: Via Peneporto s.n.c., piano: S1,T,1, intestato a SOCIETA' ██████████ con sede in COMO (CO), l'unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como il 01.03.2024 pratica n.CO0022158 in variazione delle unità immobiliari censite con i mappali 3269 sub.1 e 3269 sub.4.

Coerenze: *partendo da nord, in senso orario: mapp. 3269 sub.701, mapp. 3269 sub.702, mapp.192, mapp.3269 sub.2, mapp.3269 sub.3, mapp.3269 sub.701. Salvo errori e come in fatto.*

DESCRIZIONE: percorsi asfaltati con illuminazione, rampa in c.a. con ribalta.

Consistenza dell'area esterna A.4+A.5= 3.935,00 mq, valore solo indicativo perché la stima è a corpo.

**VALORE a corpo degli accessori, = € 90.000,00**

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

valutazione analitica in base ai prezzi unitari di mercato correnti in zona per immobili aventi analoghe caratteristiche, applicati alle superfici lorde commerciali ragguagliate, con verifica sui prezzi di mercato della zona desunti dalle fonti di informazione già specificate.

Per il calcolo della superficie lorda i muri perimetrali sono considerati sino ad uno spessore massimo di 30 cm.

La stima del compendio immobiliare pignorato si divide in: stima Superficie Lorda di Pavimento per prezzo al mq per il fabbricato, e stima a corpo per gli accessori.

Una parte degli accessori sono rappresentati graficamente sulla planimetria catastale del fabbricato sub.703. In questo caso gli identificativi riportati in perizia nelle due distinte sezioni sono gli stessi. La stima a corpo si riferisce agli accessori individuati nell'apposita sezione e quella a misura al fabbricato.

Il valore superficario dell'accessorio area esterna di cui ai subb.702 e 703, è stato ricavato per sottrazione dalla superficie catastale totale del mappale 3269 di quella catastale del sub.701 e di quella rilevata del sedime dei fabbricati; è da intendersi indicativo, perchè la sua stima, come già scritto, è a corpo.

La stima considera inoltre:

le dotazioni del fabbricato e della proporzionale quota di proprietà degli enti, parti e spazi comuni all'intero fabbricato; lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia e destinazioni dei locali, la classe progettuale e la tecnica costruttiva, l'ubicazione, le previsioni urbanistiche, la conformità urbanistico-edilizia-catastale;. Considera inoltre il grado di urbanizzazione primario e secondario, la dotazione di



parcheggi pubblici e di verde, le reti di trasporto.

Considera il contesto di ubicazione del bene, non attestato su strada di scorrimento o su punti nodali (ad es. in prossimità di uscite autostradali); posto a ridosso di una zona residenziali, servito da strada attraversante il quartiere abitativo su cui vige il divieto di superare i 30 km/h e interessata dalla presenza di dossi artificiali. È stato chiesto alla Polizia Municipale se ci fossero delle limitazioni alla circolazione dei mezzi pesanti, per scrupolo, perché in loco non vi è cartellonistica che li imponga, la stessa però non ha risposto nemmeno dopo ammonimento.

Per gli impianti tecnologici, la descrizione fatta nel precedente paragrafo considera i dati espressi nelle certificazioni di conformità rilasciate nel 1996 dalle ditte installatrici. Non sono rilevabili eventuali modifiche intervenute che comporterebbero necessariamente la ricertificazione. Il prezzo di stima considera tutti gli impianti presenti necessari di essere riveduti integralmente e ricertificati.

L'operata riduzione forfettaria del 15% comprende anche eventuali differenze monetarie degli oneri dovuti tra stima e reale, ai fini della regolarizzazione edilizia.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.760,40	x	500,00	=	<b>1.880.200,00</b>
Valore superficie accessori:	a corpo			=	<b>90.000,00</b>
					<b>1.970.200,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 1.970.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 1.970.200,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Como, Ufficio del Registro di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, S.U.E del Comune di San Fermo della Battaglia; agenzie: Como e provincia; osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, OMI, ultimi dati disponibili; inoltre: Borsino Immobiliare della città di Como e provincia, edito dalla FIMAA, ultima edizione disponibile

#### 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	mq 3.760,40	a corpo	1.970.200,00	1.970.200,00
				<b>1.970.200,00</b>	<b>1.970.200,00</b>

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 394.040,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.569.160,00**

**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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 235.374,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.333.786,00**

Como, 23 gennaio 2026

L'Esperto incaricato  
(arch. Stefano Ferrario)



