

TRIBUNALE DI COMO

LOTTO UNICO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. L.G. 58/2025

Giudice dott.ssa Sonia Pisano

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Perito Ind. Edile MOLTENI GABRIELE
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1445
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 797
C.F. MLTGRL67H09B639M- P.Iva 01995030135*

*con studio in Cantù (Como) via Cavour, 6
telefono: 031/722684
cellulare: 3355214492
fax: 031/722684*

email: studio@gabrielemolteni.com

**Beni in LUISAGO e Casnate con Bernate (Como) Via Industria s.n.c.
- Lotto UNICO-**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di immobile costituiti da vasca di laminazione con terreno di pertinenza ubicato principalmente in Comune di Luisago (Co), con accesso da Via Industria e piccola porzione di terreno di pertinenza in Comune di Casnate con Bernate (Co).

L'unità immobiliare è costituita da un unico piano fuori terra di circa **350,00** mq. che comprende una vasca in calcestruzzo prefabbricato con annessi due locali tecnici per il controllo e la gestione del trattamento delle acque reflue industriali, attualmente non in uso.



Dette unità immobiliari risultano identificate al Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di 1/1

Comune di Luisago

Dati Catastali C.T.:

Comune di Luisago:

fg. 9 – **mappale 2300** – E.U. – mq 2.855,00 mq

fg. 9 – **mappale 2305** – prato cl 3[^] ha 0.00.27 - € 0,11 € 0,10

fg. 9 – **mappale 2309** – prato cl 3[^] ha 0.00.23 - € 0,10 € 0,08

fg. 9 – **mappale 2303** – prato cl 3[^] ha 0.00.09 - € 0,10 € 0,04

Dati Catastali C.F.:

Comune di Luisago:

fig. 3 - **Mappale 2300 subalterno 701** - Ubicazione Via Industria, posto al piano terra parzialmente interrato- Categoria D/7 - Rendita: € 4.294,00

Consistenza: composto da due vani tecnologici e vasca per il trattamento delle acque, con altezza interna pari a mt 5,00;

Lo stato di fatto riscontrato in loco risulta corrispondente nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrate all'Agenzia delle Entrate U di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

L'unità immobiliare censita con la particella n. **2300 sub. 701** risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 10.07.2007 – Pratica n. CO0170816 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. **2300**.

L'area censita con la particella n. **2300** di are 28.55 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. **2300** di are 30.98 del foglio n. 9.

L'area censita con la particella n. **2305** di are 0.27 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. **2305** di are 0.52 del foglio n. 9.

L'area censita con la particella n. **2309** di are 0.23 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. **2309** di are 0.42 del foglio n. 9.

L'area censita con la particella n. **2303** di are 0.09 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. **2303** di are 0.11 del foglio n. 9.

Comune di Casnate con Bernate:

fig. 9 – **mappale 1889** – prato cl 3[^] ha 0.00.50 - € 0,21 € 0,18

fig. 9 – **mappale 1887** – prato cl 3[^] ha 0.01.00 -

AVVERTENZA: la particella n. **1887** non risulta inserita in banca dati; deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. **1722** di are 18.80 frazionata nelle aree censite con le particelle n. **1886** di are 17.80 e n. **1887** di are 1.00 con frazionamento del 24.03.1999 n. 6427/98.

Si segnala però che la particella madre n. **1722** di are 18.80 alla data del citato frazionamento non esisteva più in quanto soppressa ed unita alla particella n. **1292** in forza di denuncia di cambiamento tipo mappale del 15.12.1998 pratica CO0052252.

Sulla mappa catastale la particella n. **1887** risulta graficamente rappresentata.

- Coerenze in corpo riferita alla mappa del C.T. di Luisago ,da Nord in senso orario: mappale 2301, 2310 mappale 3133 facente da confine con Comune di Casnate con Bernate, mappale 1292 del Comun di Casnate con Bernate, di nuovo mappale 3133, mappale 1889 del Comune di Casnate con Bernate, mappale 2307, mappale 185, mappale 1881, mappale 1888 (strada Comunale via Industria).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferica, a traffico sovralocale, a circa 5 Km da Autostrada A/9, con sufficiente dotazione di parcheggi prevista all'interno dell'area artigianale.

Il centro della città si trova a circa 1 km.

Servizi della zona: Municipio (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente artigianale, centri limitrofi sono Como a circa 12 Km e Milano a circa 40 Km

Collegamenti pubblici (km): raggiungibile da Como tramite la Strada Provinciale 34; per chi proviene da Milano è possibile utilizzare l'Autostrada A/9 con uscita Fino Mornasco oppure la Superstrada Milano-Meda con uscita a Cermenate La distanza per raggiungere il sito da Milano è di circa poco più di 40 km, da Como circa 12.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DEDOTTI DA VISURA IPO-CATASTALE ULTRAVENTENNALE

REDATA DALL'AUSILIARIO "Angelo Piazzoli s.n.c."

4.1. Vincoli ed oneri giuridici da segnalare:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

servitù trascritta in data **6.03.2023 ai nn. 6143/4364 – atto dott. Nessi del 16/02/2023**

stralcio dell'atto

"La parte venditrice, come retro rappresentata, di chiara e la parte acquirente come retro rappresentata, ne prende atto che nel sottosuolo dell'area qui dedotta al mappale 1717 (scaturita dalla fusione dei mappali 1717, 1720, 1723, 1727, 1726) sono presenti: tubazioni di scarico delle acque reflue, tubazioni di adduzione acqua, cavidotti di servizio elettrico, che attraversa no l'intera lunghezza di detto mappale, a partire dalla Via Ticino (mappale 1714) fino a raggiungere il mappale 2300 (duemilatrecento), in Comune di Luisago, ed il mappale 1887 in Comune di Casnate con Bernate - Sezione Bernate, entrambi di proprietà della società venditrice;..... 5 con il presente atto viene costituita pertanto, per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 del Co- dice Civile, la corrispondente servitù a carico del la porzione di sottosuolo rap presentata con linee parallele rosse nella planimetria che, esaminata, approvata e contro firmata dai comparenti con me notaio, viene al legata al presente a to sotto la lettera -E-, a parte del l'area distinta al Catasto Terreni, Foglio lo gico 9 (nove), con il mappale 1717 (millesettecentodiciassette) - ente urbano di mq. 2170, qui dedotto per l'intero, ed a favo re della limitrofa proprietà della società venditrice in CO MUNE DI CASNATE CON BER NA TE - Se zio ne BER NA TE, di stinta al Catasto Terreni, Foglio logico 9 (nove), con il mappale 1887 (mil leottocentoottantasette) - di mq. 100, ed in COMUNE DI LUISAGO, distinta al Catasto Terreni, Foglio 3 (tre), con il mappale 2300 (duemilatrecento) - ente urbano di mq. 2885, ed al Catasto Fabbrica ti, Fig. 3 (tre), con il mappale 2300 (duemilatrecento) sub. 701 (settecentouno) - VIA INDUSTRIA - PS1 - Cat. D/7 - R.C.Euro 4.294,00 (quattromila duecentonovantaquattro virgola zero zero)...... 3) La società venditrice, come retro rappresentata, con il consenso della società acquirente, come retro rap presentata, riserva a favore della sua limitrofa proprietà sopra de scritta in CO MUNE DI CASNATE CON BERNATE - Sezione BERNATE, di- stinta al Catasto Terreni, Foglio logico 9 (nove), con il mappale 1887 (milleottocentoottanta sette) ed in COMUNE DI LUISAGO, di stinta al Catasto Terreni, Foglio 3 (tre), con il mappale 2300 (duemilatrecento) - ente urbano di mq. 2885, ed al Catasto Fabbricati, Fig. 3 (tre), con il mappale 2300 (duemilatrecento) sub. 701 (settecentouno), servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio dalla Via Ticino, lungo il tracciato rappresentato con tratteggio diagonale VERDE nella planimetria qui allegata sotto -E-, al fine di permettere la manutenzione alle vasche di laminazione ed al condotto di tubazioni sotterraneo.....

..... Resta inteso che in caso di cambio di destinazione di qualsiasi tipo del manufatto ad uso vasca di lamina zione di proprietà della società " o in caso di cessazione del suo utilizzo, detta servitù decadrà..... 4) La società venditrice, come retro rappresentata, costituisce a favore della società acquirente che, come retro rappresentata, accetta, servitù perpetua di passo pedonale e carraio a carico della sua limitrofa proprietà sopra de scritta al mappale 1887 del Comune di Casnate con Bernate - Sezione Bernate, ed al mappale 2300 del Comune di Luisago, ed a favo-re del la proprietà qui dedotta al mappale 1717, al fine di consentire il collegamento carraio tra la proprietà qui dedotta e la Via Industria in Comune di Luisago..... Detta servitù è da esercitarsi lungo il tracciato rap presentato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera -E- con tratteggio diagonale BLU.6 Le spese di manutenzione di detta strada saranno a carico de l proprietario del mappale 1717".

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
aggiornamento del 27/01/2026 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE NN. 37374/27290 dell'11.12.2025 – sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità catastale:*

Durante il sopralluogo sono state prese le misure principali del fabbricato e le stesse successivamente sono state confrontate con la planimetria catastale e pianta allegata ai titoli abilitativi. Si precisa che la superficie indicata in relazione è stata dedotta dalla planimetria catastale e pertanto è da ritenersi approssimativa.

Lo stato di fatto riscontrato in loco risulta pressoché corrispondente nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrate all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali .

4.3.2. *Conformità urbanistico edilizia:*

Lo stato di fatto riscontrato in loco risulta pressoché corrispondente nella sua consistenza a quanto rappresentato sui titoli abilitativi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La presenza di liquido posto all'interno della vasca ha orientato lo scrivente a richiede un'analisi delle acque di decantazione il cui risultato è il seguente:

*“In riferimento alle informazioni fornite dal produttore sul ciclo produttivo E alle materie prime che hanno generato il rifiuto, in base ai risultati analitici rilevati sul campione analizzato, relativamente ai parametri richiesti dal Cliente, si ritiene che ai sensi dell'Allegato III della direttiva 2008/98/CE, modificato dai Regolamenti n 1357/2014 e n.2017/997/UE e in base alle Linee Guida SNPA approvate dalla Delibera 105/2021 il rifiuto in oggetto NON PRESENTI CLASSI DI PERICOLOSITA'
Pertanto il rifiuto in questione è da considerarsi : **NON Pericoloso**”*

Lo scrivente, ha poi richiesto le modalità di smaltimento delle predette acque alla Società “Lariana Depur” che aveva in carico la vasca prima dell'abbandono. La stessa, sentito il Settore Ecologia ed ambiente della Provincia di Como ha comunicato quanto segue:

*“Buongiorno sig. Molteni,
come anticipato telefonicamente, stamane mi sono interfacciato col dott. Mortera della Provincia di Como settore Ecologia e Ambiente, il quale mi ha confermato che la soluzione più rapida (ma ovviamente meno economica) sarebbe quella di smaltire il contenuto della vasca di laminazione attraverso l'impiego di autobotti. (0.28/0.3 €/kg)
In alternativa si deve inoltrare domanda di Autorizzazione Unica Ambientale che, vista la situazione, sarà rilasciata nel più breve tempo possibile”.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
Piena Proprietà per la quota di 1/1

6.2 Provenienze

atto di compravendita in data 21.07.1999 n. 188770 di rep. a rogito dott. Alberto Nessi, notaio in Como, trascritto in data 27.07.1999 ai nn. 16317/10983 (acquisto della particella n. 1887) ed ai nn. 16318/10984 (acquisto della particella n. 1889);

atto di compravendita in data 17.12.2004 n. 269562/19779 di rep. a rogito dott. Alberto Nessi, notaio in Como, trascritto in data 7.01.2005 ai nn. 332/212 - acquisto delle unità immobiliari in Luisago allora censita al catasto Fabbricati con la particella n. 2300 del foglio n. 3 ed al Catasto Terreni con le particelle n. 2300 di are 30.98, n. 2303 di are 0.11, n. 2305 di are 0.52 e n. 2309 di are 0.42 del foglio n. 9.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere relative alla costruzione del compendio in oggetto risultano essere state realizzate con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **N. 30003/994 prot. 87/6 RILASCIATA DAL Comune di Luisago 02/01/1985** per la costruzione di vasche per omogeneizzazione e laminazione a servizio - fine lavori presentata in data 06/12/2025

Destinazione urbanistica:

L'area di proprietà nel Comune di Luisago oggetto della presente relazione, è inserita nel vigente strumento urbanistico in:

– Ambiti Produttivi D1 regolato dall'Art.37 delle N.T.A.

- *Rc max = 50 % di S.f. o esistente*
- *Uf= 1 mq/mq di S.f. o esistente*
- *H max = 8,5 mt per funzioni produttive manifatturiere 10,50 mt per funzioni terziario direzionali o per gli edifici interessati da mix funzionale produttivo/manifatturiero e terziario/direzionale, ivi compresa la realizzazione degli uffici o delle attività terziarie connesse alle attività alle produttive (esistenti o di nuovo insediamento).*

Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaiole, camini, ecc..) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente urbano, a giudizio del Responsabile del Settore Territorio o della locale Commissione del Paesaggio.

• *Dc = 5,00 mt.*

• *Df = 10,00 mt.*

L'area è poi regolata inoltre dai seguenti articoli:

- Art. 46 – tutela paesistica e per una piccola porzione a Nord della Proprietà

- Art. 58 – vincoli di difesa del Suolo

- Anche le sue particelle poste in Comune di Casnate con Bernate sono inserite in Ambito ICT (ATTIVITA'

INDUSTRIALE – COMMERCIALE - TERZIARIO

Descrizione
Beni in Luisago e Casnate con Bernate (Como) Via Industria, s.n.c.
- Lotto UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di immobile costituiti da vasca di laminazione con terreno di pertinenza ubicato principalmente in Comune di Luisago (Co), con accesso da Via Industria e piccola porzione di terreno di pertinenza in Comune di Casnate con Bernate (Co).

L'unità immobiliare è costituita da un unico piano fuori terra di circa **350,00** mq. che comprende una vasca in calcestruzzo prefabbricato con annessi due locali tecnici per il controllo e la gestione del trattamento delle acque reflue industriali, attualmente non in uso.

Dette unità immobiliari risultano identificate al Catasto come segue:

Intestazione:

Piena Proprietà per la quota di 1/1

Comune di Luisago

Dati Catastali C.T.:

Comune di Luisago:

fg. 9 – **mappale 2300** – E.U. – mq 2.855,00 mq

fg. 9 – **mappale 2305** – prato cl 3[^] ha 0.00.27 - € 0,11 € 0,10

fg. 9 – **mappale 2309** – prato cl 3[^] ha 0.00.23 - € 0,10 € 0,08

fg. 9 – **mappale 2303** – prato cl 3[^] ha 0.00.09 - € 0,10 € 0,04

Dati Catastali C.F.:

Comune di Luisago:

fg. 3 - **Mappale 2300 subalterno 701** - Ubicazione Via Industria, posto al piano terra parzialmente interrato- Categoria D/7 - Rendita: € 4.294,00

Consistenza: composto da due vani tecnologici e vasca per il trattamento delle acque, con altezza interna pari a mt 5,00;

Lo stato di fatto riscontrato in loco risulta corrispondente nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrate all'Agenzia delle Entrate U di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

L'unità immobiliare censita con la particella n. **2300 sub. 701** risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 10.07.2007 – Pratica n. CO0170816 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. **2300**.

L'area censita con la particella n. **2300** di are 28.55 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. **2300** di are 30.98 del foglio n. 9.

L'area censita con la particella n. **2305** di are 0.27 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. **2305** di are 0.52 del foglio n. 9.

L'area censita con la particella n. **2309** di are 0.23 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la

particella n. **2309** di are 0.42 del foglio n. 9.

L'area censita con la particella n. **2303** di are 0.09 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. **2303** di are 0.11 del foglio n. 9.

Comune di Casnate con Bernate:

fg. 9 – **mappale 1889** – prato cl 3[^] ha 0.00.50 - € 0,21 € 0,18

fg. 9 – **mappale 1887** – prato cl 3[^] ha 0.01.00

AVVERTENZA: la particella n. **1887** non risulta inserita in banca dati; deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. **1722** di are 18.80 frazionata nelle aree censite con le particelle n. **1886** di are 17.80 e n. **1887** di are 1.00 con frazionamento del 24.03.1999 n. 6427/98.

Si segnala però che la particella madre n. **1722** di are 18.80 alla data del citato frazionamento non esisteva più in quanto soppressa ed unita alla particella n. **1292** in forza di denuncia di cambiamento tipo mappale del 15.12.1998 pratica CO0052252.

Sulla mappa catastale la particella n. **1887** risulta graficamente rappresentata.

- Coerenze in corpo riferita alla mappa del C.T. di Luisago ,da Nord in senso orario: mappale 2301, 2310 mappale 3133 facente da confine con Comune di Casnate con Bernate, mappale 1292 del Comun di Casnate con Bernate, di nuovo mappale 3133, mappale 1889 del Comune di Casnate con Bernate, mappale 2307, mappale 185, mappale 1881, mappale 1888 (strada Comunale via Industria).

Consistenza dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vasca	Sup. lorda	350,00	1.00	350,00
Area di pertinenza e di manovra Parzialmente edificabile	Sup. lorda	2.714,00	1.00	2.755,00

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a. prefabbricato: condizioni: buone.
Solai: tipologia: c.a. prefabbricato: condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: metallo
Protezione: tipologia: nessuna
Infissi interni: tipologia: nessuno
Struttura copertura: materiale: c.a. prefabbricata con tegoli, condizioni: buone
Manto di copertura: materiale: etenit/fibrocemento condizioni: da verificare stato
Pareti esterne: materiale: pannelli prefabbricati in c.a., condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: autobloccanti in cls
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento industriale
Rivestimento: nessuno

Impianti:

Gas: no
Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: normali; conformità: non verificata .
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: normali; Conformità: non verificata
Termico: tipologia: Assente
Allarme: no.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima monoparametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico con relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato tenendo in debito conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di finitura, della collocazione ed esposizione dell'edificio, delle limitazioni strutturali, nonché degli impianti in essi contenuti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio Servizi Catastali di Como (ex Catasto).

In detto ufficio sono state visionate e recuperate la mappa catastale relativa al fabbricato oggetto di perizia, nonché la scheda planimetrica e la visura catastale aggiornata delle unità oggetto di procedura, il tutto come da allegati.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

Sono state effettuate ispezioni aggiornate e ricerche in Conservatoria di carico e scarico delle precedenti provenienze agli atti già menzionati in precedenza nella relazione al capitolo titoli di proprietà,

Comune di Cantù Ufficio Tecnico

Sono stati effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Luisago, nei quali sono stati visionati e recuperati i Provvedimenti Edilizi con relativi elaborati grafici inerenti l'immobile oggetto di esecuzione.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

sono stati verificate: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Como -Ufficio Territorio Servizi Catastali - relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del Comune di riferimento, in questo caso Luisago, i Bollettini immobiliari ed Agenzie immobiliari della zona di interesse.

8.3. Valutazione corpi – LOTTO

A. vasca di laminazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vasca in c.a. + Locali tecnici	350,00	€ 200,00	€ 70.000,00

B. area di pertinenza e di manovra parzialmente edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area di pertinenza E di manovra parz. edificabile	2.714,00	€ 70,00	€ 189.980,00

- Valore corpo del lotto porz. A :	€ 70.000,00
- Valore corpo del lotto porz.B:	€ 189.980,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 259.980,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

€ 220.983,00

Riduzione monetaria per:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica:

- €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 221.000,00

Cantù, 07 Aprile 2026

il perito



Perito Ind. Edile Molteni Gabriele

Documenti allegati:

- 1) Documentazione stato di fatto
 - 1.1 – Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
 - 2.1 – Visure catastali
 - 2.2 – Schede catastali
 - 2.3 – Estratto di mappa
 - 2.4 – Immagini aeree
- 3) Visure ipotecarie
- 4) Documentazione Comunale
 - 4.1 – Concessioni edilizie
 - 2.5 – Stralcio P.G.T.
- 5) Borsini Immobiliari
- 6) Analisi Acque di decantazione