



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCORSUALI

36/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

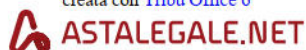
CUSTODE:

Rag. Maura Bianchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: architettonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 36/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A esposizione a CUCCIAGO Via Stazione 17/a, della superficie commerciale di **2.658,22** mq per la quota di:

- 13/48 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 13/48 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 13/48 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/48 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato ad esposizione, posto su due piani, piano terra e primo.

Al suo interno sono individuati spazi destinati ad uffici, servizi e laboratorio.

L'area di cui al corrispondente mappale 3858 possiede alla data del CDU (in allegati) possibilità residua di edificabilità pari indicativamente a circa 1.000,00 mq di SLP.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3858 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 39.300,00 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione, 17/a, piano: T/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario tutt'intorno con area di cui al mappale 3858.
Identificato al Catasto Terreni con foglio 9 (logico) foglio 7 (reale) mappale 3858 Ente Urbano

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.658,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.237.587,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.901.948,95
Data di conclusione della relazione:	16/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

Citazione, stipulata il 29/06/2022 a firma di Tribunale di Como ai nn. 5050 di repertorio, trascritta il 02/11/2022 a Como ai nn. 32438/23085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di citazione.

Atto di citazione effettuato al fine di chiedere la divisione giudiziale. Grava su immobili siti in Cucciago Via Stazione nr. 17/a e precisamente: fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg. 7 (reale) con: mapp. 3538 - P1, T - D/8 - è invece 3858

Citazione in rettifica, trascritta il 28/09/2023 a Como ai nn. 27822/20490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di citazione in rettifica.

Formalità presentata in rettifica della trascrizione in data 2.11.2022 ai nn. 32438/23085, in quanto erroneamente indicato il mappale 3538 anziché l'esatto mappale 3858 di Catasto Fabbricati.

patti speciali, stipulata il 14/12/1972 a firma di Notaio Luigi Colnaghi ai nn. 12892/3444 di repertorio, trascritta il 12/01/1973 a Como ai nn. 958/921, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto con il quale gli acquirenti del mapp. 428/a, [REDACTED] si obbligano a lasciare libera striscia di terreno per tutto il lato nord della larghezza complessiva di ml. 6,00, per l'accesso e lo scarico alla proprietà mapp. 428/b (ora mapp. 3872 e 3874), mapp. 429 (ora mapp. 3871 e 3872), mapp. 430 e 431, acquistati da [REDACTED] e alla stessa proprietà degli acquirenti [REDACTED]; con possibilità di interrare tale strada tubazioni per servizi vari, precisando che le spese di formazione della strada sono a carico dei proprietari dei mappali 428/b, 429, 430 e 431, mentre le soese di manutenzione saranno ripartite tra i proprietari di questi ultimi terreni e gli acquirenti del mapp. 428/a, in proporzione all'uso.

Convenzione, stipulata il 01/10/1980 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 25486 di repertorio, trascritta il 09/10/1980 a Como ai nn. 13270/10770.

Atto con il quale viene stipulato quanto segue: a) la [REDACTED] C./Cucciago proprietaria del mappale 428/b (ora mapp. 3872 e 3874), mapp. 429 (ora mapp. 3871 e 3872), mapp. 430 e 431, rinuncia al passaggio lungo la strada in direzione di tramontana a cavaliere del confine di levante della proprietà al mapp. 433, 950 e 1589 di [REDACTED] b) si concorda che il confine tra la proprietà ai mapp. 433, 950, 1589 e la proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] corrisponde al muro di recinzione in

calcestruzzo e rete costruito dai [REDACTED]

fondo patrimoniale, stipulata il 11/06/2013 a firma di Notaio Francesco Ruta ai nn. 286222/23977 di repertorio, trascritta il 26/06/2013 a Como ai nn. 15615/11112, derivante da costituzione di fondo patrimoniale.

Atto portante costituzione di fondo patrimoniale tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] relativamente anche a quota 45/180 di piena proprietà di immobili siti in Cucciago Via Stazione snc e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni fg. 9 (logico) con: mapp. 428 are 71.30 ente urbano (in realtà già oggetto del frazionamento nr. 2 del 1.4.1975 e suddiviso in mapp. 3828 e 428 poi mappale 3858) sul quale insiste fabbricato ad uso industriale censito al Catasto Fabbricati fg. 7 (reale) con: mappale 2609 - PT, 1 - D/8.

onere per rimozione e smaltimento dei macchinari presenti rimane in carico agli aggiudicatari

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 25/10/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. 36/2023 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Como ai nn. 766/578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da liquidazione giudiziale

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

TRA. 958/921 (12.1.73)

Atto in data 14.12.72 rep.12892/3444 Notaio Luigi Colnaghi di Cantù con il quale - in primo luogo - Veroli [REDACTED] vende a [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/5 ciascuno di piena proprietà immobili siti in CUCCIAGO e precisamente:

.terreno identificato nella planimetria allegata all'atto tra le lettere "a-b-c-d-e-f-g-h-a" e distinto al Catasto Terreni con:

mapp.428/a are 71.60

(poi sostituito con il mapp.428 poi suddiviso in mapp.3828 e mapp.428 -poi mapp.3858-)

in realtà della superficie reale di mq.6601,75 in quanto la differenza di superficie risulta già oggetto di esproprio da parte

della Provincia di Como e non ancora regolarizzato e non introdotto nei registri catastali e nelle mappe.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.3.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.13612/10599 (10.12.77)

Atto in data 2.12.77 rep.21856/4945 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante convenzione matrimoniale e precisamente i coniugi [REDACTED] ha manifestato volontà contraria all'assoggettamento al regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

TRA.13613/10600 (10.12.77)

Atto in data 2.12.77 rep.21855/4944 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù portante convenzione matrimoniale e precisamente i coniugi [REDACTED] ha manifestato volontà contraria all'assoggettamento al regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

TRA.2799/2238 (7.3.85)

Atto in data 15.2.85 rep.56180/10334 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù con il quale [REDACTED] cede quota 1/5 complessiva di piena proprietà a [REDACTED] - tutti coniugati in regime di separazione dei beni - e [REDACTED] (5.11.60) - celibe - di immobili siti in CUCCIAGO Strada Provinciale Fino Mornasco-Cucciago e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.428/a are 71.60 (in realtà già oggetto del frazionamento

mapp. 3828

nr.2 del 1.4.1975 e suddiviso in

e mapp.428 -poi mapp.3858-)

sul quale insiste fabbricato industriale denunciato presso UTE con scheda nr.117 del 21.7.84

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata per L.108.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.2328/1544 (8.2.88)

Successione di [redacted] denuncia nr.16 vol.319 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di [redacted] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/5 di piena proprietà, anche immobili siti in CUCCIAGO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.428/a are 71.60 (in realtà già oggetto del frazionamento

mapp. 3828

nr.2 del 1.4.1975 e suddiviso in

e mapp.428 -poi mapp.3858-)

sul quale insiste fabbricato industriale denunciato presso UTE con scheda nr.117 del 21.7.84

TRA.10348/7478 (20.5.91)

Successione di denunciata in data 18.4.91 nr.23 vol.359 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di [redacted] per quota 1/3 di piena proprietà; [redacted] per quota 2/3 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in CUCCIAGO e precisamente:

.unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda nr.117 del 1984

TRA.5006/3539 (12.3.90)

Verbale di accettazione di eredità con beneficio di inventario emesso in data 5.3.90 dalla Pretura di Cantù in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

relativamente anche, per quota 1/12 ciascuno di piena proprietà (è invece quota 2/36 ciascuno di piena proprietà), al terreno mapp.428/a di mq.7160 e scheda nr.117 del 1984.

TRA.3672/2717 (9.2.2012)

Atto in data 25.1.2012 rep.166254/29460 Notaio Nicola Begalli di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche a quota 9/36 complessiva di piena proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni con il 428 di mq.7160 e fabbricato al mapp.2609 fg.7 (reale) di Catasto Fabbricati.

TRA.2505/1950 (12.2.93)

Successione di [REDACTED] denunciata in data 29.10.92 nr.27 vol.371 U.R. di Cantù devoluta per legge e per rinuncia della madre [REDACTED] favore di [REDACTED]

Vengono denunciati, per quota 1/15 di piena proprietà, anche immobili siti in CUCCIAGO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.428 are 71.60 (in realtà già oggetto del frazionamento

mapp.3828

nr.2 del 1.4.1975 e suddiviso in

e mapp.428 -poi mapp.3858-)

sul quale insiste fabbricato industriale denunciato presso UTE con scheda nr.117 del 21.7.84

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED]

[redacted] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

TRA.3671/2716 (9.2.2012)

Atto in data 25.1.2012 rep.166254/29460 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale [redacted] - entrambi coniugati in regime di separazione dei beni - [redacted] - entrambe libere di stato - vendono quota 45/180 complessiva di piena proprietà a [redacted] - coniugato in regime di separazione dei beni - immobili siti in CUCCIAGO Via Stazione snc e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.428 are 71.60 ente urbano (in realtà già oggetto del [redacted] frazionamento nr.2 del 1.4.1975 e suddiviso in mapp.3828 e mapp.428 -poi mapp.3858-) precisando che nei confini è indicato anche "vallone".

sul quale insiste fabbricato ad uso industriale denunciato presso UTE con scheda nr.117 del 21.7.84 e censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.2609 - PT,1 - D/8

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.340.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata citazione trascritta in data 2.8.2010 ai nn.21625/13134 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 16.5.2012 ai nn.11790/1762.

TRA.21139/13991 (2.8.2016)

Atto in data 22.7.2016 rep.1267/819 Notaio Alberto Colombo di Mariano Comense portante pubblicazione

testamento olografo del 4.7.2011 e accettazione espressa di eredità in morte di [REDACTED] e a favore di [REDACTED]

Vengono dichiarati, per quota 45/180 di piena proprietà, anche immobili siti in CUCCIAGO Via Stazione nr.17/a e precisamente:

.capannone ad uso laboratorio al piano terra e primo piano censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3858 - D/8

AVVERTENZA: Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

ANN.5345/917 (28.2.2019)

Atto in data 5.2.2019 rep.3083/1806 Notaio Alberto Colombo di Mariano Comense portante annotazione di inefficacia parziale e precisamente con il quale [REDACTED] legittimario pretermesso, con il consenso di [REDACTED] ha dichiarato di far salvi i diritti di legittima a lui spettanti in forza dell'art.542 c.c. nell'eredità di [REDACTED] che entrambi riconoscono devoluta a favore di [REDACTED] per quota 3/4 di piena proprietà (per la quota di legittima e la quota disponibile stabilita dal testamento) e a [REDACTED] per la restante quota 1/4 di piena proprietà (per la quota di legittima ai sensi art.542 c.c.).

TRA.21140/13992 (2.8.2016)

Atto in data 22.7.2016 rep.1267/819 Notaio Alberto Colombo di Mariano Comense portante anche acquiescenza alle disposizioni testamentarie con rinuncia ad azione di riduzione da parte di [REDACTED] in morte di [REDACTED]

Vengono dichiarati, per quota 45/720 di piena proprietà, anche immobili siti in CUCCIAGO Via Stazione nr.17/a e precisamente:

.fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3858 - D/8

TRA.5150/3440 (26.2.2019)

Atto in data 5.2.2019 rep.3083/1806 Notaio Alberto Colombo di Mariano Comense integrazione di diritti di legittima e precisamente con il quale [REDACTED]

██████████ legittimario pretermesso, con il consenso di ██████████ ha dichiarato di far salvi i diritti di legittima a lui spettanti in forza dell'art.542 c.c. nell'eredità di ██████████ che entrambi riconoscono devoluta a favore di ██████████ per quota 3/4 di piena proprietà (per la quota di legittima e la quota disponibile stabilita dal testamento) e a ██████████ per la restante quota 1/4 di piena proprietà (per la quota di legittima ai sensi art.542 c.c.); e riconoscono di non aver più nulla a pretendere ciascuno nei confronti dell'altro, rinunciando ad ogni eventuale riserva o azione, anche di riduzione.

Vengono dichiarati, per quota 45/180 di piena proprietà, anche immobili siti in CUCCIAGO Via Stazione nr.17/a e precisamente:

.capannone ad uso laboratorio su piano terra e primo piano censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3858 - D/8

insistente sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.7 (reale) con il mapp.3858 di mq.6620 (nei confini "vallone" al mapp.3828).

TRA.4526/3028 (20.2.2019)

Successione di ██████████ denunciata in data 20.2.2019 nr.23114 vol.88888 U.R. di Cantù devoluta per testamento olografo come già sopra precisato, a favore di ██████████ per quota 3/4 di piena proprietà e di ██████████ per quota 1/4 di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 45/180 di piena proprietà, anche immobili siti in CUCCIAGO e precisamente:

.fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3858 - D/8

TRA.6229/4587 (9.3.2021)

Successione di Bergna Angela (20.8.30,m.14.2.2020) denunciata in data 8.3.2021 nr.68829 vol.88888 U.R. di Como devoluta per legge a favore di ██████████

Vengono denunciati, per quota 667/10000 di piena proprietà, immobili siti in CUCCIAGO e precisamente:

.fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale)
con:

mapp.3858 - D/8

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE NON È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

TRA.36946/26658 (15.12.2021)

Successione di denunciata in data 6.12.2021 nr.511311 vol.88888 U.R. di Como in rettifica della precedente denunciata di successione in data 21.1.2021 nr.6556 vol.88888 U.R. di Como trascritta in data 22.1.2021 ai nn.1568/1184, devoluta per legge a favore di [REDACTED]
Vengono denunciati, per quota 1125/18000 di piena proprietà, anche immobili siti in CUCCIAGO e precisamente:

.fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale)
con:

mapp.3858 - D/8

TRA.4428/3275 (19.2.2021)

Atto in data 12.2.2021 rep.297946/32441 Notaio Francesco Ruta di Cantù portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] precisando che non sono stati indicati gli immobili oggetto della presente relazione, pertanto solo in caso di futura aggiudicazione/assegnazione verrà ritrascritta la presente formalità indicando anche gli immobili in premessa.

TRA.24875/18186 (4.8.2025)

Atto in data 31.7.2025 rep.42128/29568 Notaio Gianfranco Manfredi di Cantù con il quale [REDACTED] - libero - cede quota 3/48 di piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] - tutti coniugati in regime di separazione dei beni - immobili siti in CUCCIAGO in Via Stazione nr.17/a e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.7 (reale) con:

mapp.3858 are 66.20 ente urbano

sul quale insiste fabbricato ad uso industriale censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.3858 - PT,1 - D/8

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata per €40.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

OSSERVAZIONI: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.958/921 (12.1.73) - PATTI SPECIALI

Atto in data 14.12.72 rep.12892/3444 Notaio Luigi Colnaghi di Cantù con il quale gli acquirenti del mapp.428/a, come sopra precisato, [REDACTED]

[REDACTED] si obbligano a lasciare libera striscia di terreno per tutto il lato nord della larghezza complessiva di ml.6,00, per l'accesso e lo scarico alla proprietà mapp.428/b (ora mapp.3872 e mapp.3874), mapp.429 (ora mapp.3871 e mapp.3872), mapp.430 e mapp.431, acquistati da [REDACTED] e alla stessa proprietà degli acquirenti [REDACTED] con possibilità di interrare su tale strada, tubazioni per servizi vari, precisando che le spese di formazione della strada sono a carico dei proprietari dei mapp.428/b, mapp.429, mapp.430 e mapp.431, mentre le spese di manutenzione saranno ripartite tra i proprietari di questi ultimi terreni e gli acquirenti del mapp.428/a, in proporzione all'uso.

TRA.13270/10770 (9.10.80) - CONVENZIONE

Atto in data 1.10.80 rep.25486 Notaio Giorgio Farisoglio di Cantù con il quale viene stipulato quanto segue:

a) la [REDACTED] proprietaria mapp.428/b (ora mapp.3872 e mapp.3874), mapp.429 (ora mapp.3871 e mapp.3872),

[REDACTED]
e mapp.1589 di [REDACTED]
[REDACTED]

b) si concorda che il confine tra la proprietà ai mapp.433, mapp.950, mapp.1589 e la proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] corrisponde al muro di recinzione in calcestruzzo e rete costruito dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

TRA.15615/11112 (26.6.2013) - FONDO PATRIMONIALE

Atto in data 11.6.2013 rep.286222/23977 Notaio Francesco Ruta di Cantù portante costituzione di fondo patrimoniale tra i coniugi [REDACTED]
[REDACTED]

relativamente anche a quota 45/180 di piena proprietà di immobili siti in CUCCIAGO Via Stazione snc e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.428 are 71.60 ente urbano (in realtà già oggetto del [REDACTED]

[REDACTED] frazionamento nr.2 del 1.4.1975 e suddiviso [REDACTED]

[REDACTED] in mapp.3828 e mapp.428 -poi mapp.3858-)

sul quale insiste fabbricato ad uso industriale censito al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con:

mapp.2609 - PT,1 - D/8

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **51/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione laboratorio di falegnameria, rilasciata il 26/10/1972.

Si specifica che per questa pratica è stato richiesto l'annullamento da parte dei proprietari

Licenza Edilizia N. **66/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione laboratorio di falegnameria, rilasciata il 26/12/1972

Concessione Edilizia N. **54/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione capannone, rilasciata il 07/11/1977, agibilità **non ancora rilasciata**.

Nella pratica edilizia non sono state rinvenute le tavole grafiche

Concessione Edilizia N. **43/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una recinzione, presentata il 27/07/1979, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **08/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione di un appezzamento di terreno, rilasciata il 19/02/1981

Concessione Edilizia N. **30/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione scala esterna e parziale sostituzione degli infissi, rilasciata il 24/07/1987

Concessione Edilizia N. **08/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento volumetrico ad uso porticato pedonale lungo il fronte nord del fabbricato artigianale esistente, rilasciata il 17/06/1992

Concessione Edilizia N. **24/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione capannone esistente con esecuzione di opere interne comportanti un aumento delle superfici utili ovvero con cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 07/03/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 26 del 26.07.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10.08.2022 - D.C.C. n. 51 del 21.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 10.05.2023, l'immobile ricade in zona Ambito T - ambiti delle attività terziarie direzionali, commerciali e turistico ricettive (art. 20 NTA) - in parte NAF - centri e nuclei di antica formazione (art. 14 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: CDU ed NTA sono contenute in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 3858. In parte con i seguenti vincoli: beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 - fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste; fascia di arretramento stradale (Ex D.P.R. 495/1992, in base alla classificazione contenuta nell'art. 2 del D.Lgs. 285/92 Nuovo codice della strada - art. 9.1 NTA del PR; fronte: PGT approvato 2016).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Premessa: sono state rinvenute diverse pratiche edilizie. Nella pratica edilizia dell'anno 1977 nel fascicolo corrispondente non sono state trovate le corrispondenti tavole grafiche. Dopo l'anno 1977, sono presenti altre pratiche edilizie con relativo rilascio dal parte dell'ufficio, pertanto essendo le stesse assentite, sono state individuate quale base di partenza al fine di riferire in merito alla regolarità. Nel rilievo dello stato dei luoghi, redatto dal ctu, non sono state indicate le partizioni divisorie presenti nei locali esposizione, poiché identificabili unicamente come ambientazioni create meramente ai fini espositivi e quindi mutabili a seconda della natura del bene da esporre.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate le seguenti difformità: - difformità relative ad alcune aperture esterne - partizioni interne mai denunciate ed alcune invece denunciate risultano difformi - scala di collegamento tra laboratorio e piano primo non autorizzata - locale compressori esterno non autorizzato - rampa per accesso disabili autorizzata ma non realizzata -

soppalco realizzato difforme dall'autorizzato, in particolare è stata sfruttata la soletta di copertura dei bagni e della centrale termica in modo improprio - il portico esterno, è stato realizzato in modo difforme rispetto allo stato assentito, in particolare risulta difforme all'autorizzato per quanto concerne la larghezza

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Premessa: per quanto concerne le parti incidenti sul carico urbanistico (locale compressori e portico) sarà necessaria un'ulteriore verifica della rispondenza della doppia conformità al momento della presentazione della pratica in sanatoria. Pratica edilizia in sanatoria con opere.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €14.500,00
- sanzioni preventivabili unicamente al momento di presentazione della pratica
- costi per la messa in pristino non preventivabili

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato rinvenuto il rilascio dell'agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo ulteriore accertamento presso gli uffici della presenta del rilascio dell'agibilità, in caso negativo presentazione pratica per agibilità

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per pratica agibilità: €4.500,00
- costi per vari tecnici ai fini della produzione di certificazioni per agibilità non preventivabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in banca dati la titolarità non è perfettamente allineata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica per voltura catastale

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €800,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica D.O.C.F.A. per rifacimento scheda

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €2.000,00
- tributi preventivati: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CUCCIAGO VIA STAZIONE 17/A

ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

esposizione a CUCCIAGO Via Stazione 17/a, della superficie commerciale di **2.658,22** mq per la quota di:

- 13/48 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 13/48 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 13/48 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/48 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato ad esposizione, posto su due piani, piano terra e primo.

Al suo interno sono individuati spazi destinati ad uffici, servizi e laboratorio.

L'area di cui al corrispondente mappale 3858 possiede alla data del CDU (in allegati) possibilità residua di edificabilità pari indicativamente a circa 1.000,00 mq di SLP.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3858 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 39.300,00 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione, 17/a, piano: T/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario tutt'intorno con area di cui al mappale 3858.
Identificato al Catasto Terreni con foglio 9 (logico) foglio 7 (reale) mappale 3858 Ente Urbano

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5
autobus distante 0,5
ferrovia distante 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a battente
infissi esterni: realizzati in ferro e vetro



manto di copertura: non è stato possibile l'accesso diretto alla copertura al fine di verificare i materiali impiegati per la costruzione e lo stato di conservazione



pavimentazione esterna: realizzata in asfalto



Degli Impianti:

elettrico: documentazione non reperibile



gas: conformità: documentazione non reperibile



idrico: conformità: documentazione non reperibile



termico: conformità: documentazione non reperibile



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
esposizione piano terra	815,91	x	100 %	=	815,91
esposizione piano primo autorizzata	1.191,15	x	100 %	=	1.191,15
magazzino piano terra	269,49	x	90 %	=	242,54
uffici piano terra	110,69	x	110 %	=	121,76
laboratorio piano terra	257,39	x	90 %	=	231,65
bagni piano terra	25,66	x	90 %	=	23,09
centrale termica piano terra	16,54	x	80 %	=	13,23
locale compressori piano terra	5,78	x	35 %	=	2,02
portico piano terra	48,18	x	35 %	=	16,86
Totale:	2.740,79				2.658,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.658,22 x 850,00 = **2.259.487,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.259.487,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.259.487,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato ai fini valutativi è il metodo di stima diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima e beni presenti sul mercato, aventi simili caratteristiche.

Si specifica che l'area di pertinenza al fabbricato è stata già valutata nell'attribuzione del valore al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la mappa, le schede riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, contratti di affitto d'azienda od eventuali preliminari di compravendita non trascritti. La verifica ha dato esito negativo., conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni del 03.09.2025, ufficio tecnico di Cucciago. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima unitamente alla richiesta di CDU, agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare 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	esposizione	2.658,22	0,00	2.259.487,00	2.259.487,00
				2.259.487,00 €	2.259.487,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.237.587,00**

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: **€. 335.638,05**

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 **€. 1.901.948,95**
stato di fatto e di diritto in cui si trova: