

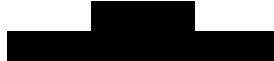


TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 107-24

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. MARCO MANCINI

CUSTODE:

Dott.ssa FRANCESCA DONA'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2025

LOTTO UNICO

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. GIUSEPPE CROCCO

CF:CRCRGPP80A19C933W

con studio in CANTU' (CO) via Aurelio Saffi n. 5

telefono: 031.5476610

email: tecnico.legale@gc-e.it

PEC: giuseppe.crocco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RGE 107-24

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE** sito in CARUGO (CO) – Via Sant’Isidoro 34/36 della superficie lorda di circa **395 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (intesa come riunione della proprietà dell’area e di quella superficaria).

Unità immobiliare costituita da: al piano terra ampio locale ad uso laboratorio con annesso piccolo deposito, spogliatoio, antibagno e due wc.

È compresa l’area cortilizia esterna di circa **170 mq** insistente in lato ovest anch’essa in proprietà privata.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati: **foglio 2, particella 4574, subalterno 701**, categoria D/7, classe --, consistenza --, superficie catastale totale --, posto al piano T, rendita: 3’204,00 euro. Scheda 11144.1/2020 del 19-05-2020 (già 18393.1/2010 del 15-12-2010).

B **PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE** sito in CARUGO (CO) – Via Sant’Isidoro 34/36 della superficie lorda di circa **262 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (intesa come riunione della proprietà dell’area e di quella superficaria).

Unità immobiliare costituita da: al piano terra ampio locale ad uso deposito contiguo ad altro cespite (lettera C) della presente procedura dal quale origina l’accesso.

È compresa l’area cortilizia esterna di circa **75 mq** insistente in lato est anch’essa in proprietà privata.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati: **foglio 2, particella 4574, subalterno 702**, categoria D/7, classe --, consistenza --, superficie catastale totale --, posto al piano T, rendita: 2’090,00 euro. Scheda 11145.1/2020 del 19-05-2020 (già 18393.1/2010 del 15-12-2010).

C **PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE** sito in CARUGO (CO) – Via Sant’Isidoro 34/36 della superficie lorda di circa **1045 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (intesa come riunione della proprietà dell’area e di quella superficaria).

Unità immobiliare costituita da: al piano terra ampio locale ad uso laboratorio, due locali per lavorazioni speciali, due locali adibiti ad ufficio, antibagno, spogliatoio e due servizi igienici. Si precisa che il locale laboratorio è contiguo ad altro cespite della presente procedura (lettera B) al quale fornisce accesso.



È compresa l'area cortilizia esterna di circa **115 mq** insistente in lato est anch'essa in proprietà privata.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati: **foglio 2, particella 4574, subalterno 703**, categoria D/7, classe --, consistenza --, superficie catastale totale --, posto al piano T, rendita: 8'246,00 euro. Scheda 11146.1/2020 del 19-05-2020 (già 5396.1/2015 del 10-02-2015).

D **PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE** sito in CARUGO (CO) – Via Sant'Isidoro 34/36 della superficie lorda di circa **226 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (intesa come riunione della proprietà dell'area e di quella superficiaria).

Unità immobiliare costituita da: al piano terra vano scala ed ascensore; al piano primo ampio locale ad uso “*sala attività ricreative*”, due ripostigli, due disimpegni, due antibagni e due servizi igienici.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati: **foglio 2, particella 4574, subalterno 704**, categoria D/8, classe --, consistenza --, superficie catastale totale --, posto al piano T-1, rendita: 3'092,00 euro. Scheda 1117.1/2020 del 19-05-2020 (già 5396.1/2015 del 10-02-2015).

E **AREA COMUNE DI PERTINENZA** sito in CARUGO (CO) – Via Sant'Isidoro 34/36 della superficie di circa **1'150 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (intesa come riunione della proprietà dell'area e di quella superficiaria).

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati: **foglio 2, particella 4574, subalterno 705**, Bene Comune non Censibile, posto al piano T. Scheda 1143.1/2020 del 19-05-2020 (già 5396.1/2015 del 10-02-2015).

Nota per tutti i cespiti da A sino a E:

È compresa la proporzionale quota degli enti condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 cc.

Coerenze del compendio formato dai cespiti A-B-C-D-E uniti: i fabbricati nel loro insieme insistono sul mappale 4574 del foglio 902 del catasto terreni occupandone l'intera estensione; nel complesso risultano così coerenzati da nord ed in senso orario: mappale 2225 del foglio 904 del Comune di Inverigo, mappale 299 del foglio 905 del Comune di Inverigo, mappale 4342 del mappale 902 del Comune di Carugo, via Sant'Isidoro su due lati (attualmente censita con mappale 3475 del foglio 902 del Comune di Carugo).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza complessiva unità principale:	1'054,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva:	2'048,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1'302'930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1'107'490.50
Data della valutazione:	15/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo la situazione era la seguente:

- il cespite A occupato dalla società ██████ in forza di contratto di locazione per il quale è già stata data disdetta;
tale contratto, stipulato in data 16/01/2012 con durata 6 anni ha avuto la sua prima scadenza al 15/01/2018 e da lì è stato rinnovato di volta in volta.
Canone annuo 24'000.00 euro oltre IVA.
In data 28/05/2024 è giunto il recesso con valore 30/11/2025.
- il cespite B occupato dalla società ██████ in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/05/2022 con durata 6 anni e scadrà il 30/04/2028 (rinnovato in automatico salvo disdetta della conduttrice dui altri 6 anni)
Canone annuo 12'000.00 euro oltre IVA.
- il cespite C occupato dalla ██████ in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/11/2017 con durata 6 anni e ha avuto la sua prima scadenza al 31/10/2023 e da lì è stato rinnovato di ulteriori anni 6.
Canone annuo 30'000.00 euro oltre IVA.
- A proposito del cespite C si riporta l'esistenza di un contratto di servizi a favore della ██████ (conduttrice del cespite di cui alla lettera B), stipulato dalla ██████ (conduttrice del cespite di cui alla lettera C) che ha per oggetto l'utilizzo dei beni di quest'ultima da parte della prima avendo in premessa che l'Utilizzatrice è interessata all'utilizzo di **alcuni spazi**, macchinari e attrezzature... situate nella azienda concedente. Tale contratto ha per corrispettivo 1'500.00 euro mensili (che l'utilizzatrice versa alla concedente e non alla locatrice esecutata).
- Il cespite D è utilizzato da una associazione ma non si è rinvenuto alcun documento (contratto di locazione, comodato, o altro) che ne legittimi la presenza.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a tutto il 07/08/2025

e secondo relazione dell'Esperto Visurista nominato direttamente dal Tribunale

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

Nessuno

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

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

ISC.9352/1831 (21.3.2005) - MUTUO

Atto in data 28.2.2005 rep.52527/12028 Notaio Maria Grazia Prestipino Giarritta di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [REDACTED] SCRL/MILANO e a carico della società [REDACTED] per €.450.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo. (durata 10 anni)

Grava – per quota intera di proprietà superficiaria - su TUTTI I beni di cui alla premessa.

ISC.21175/4572 (23.7.2009) – MUTUO FONDIARIO

Atto in data 21.7.2009 rep.15982/10700 Notaio Paolo Panzeri di Lecco con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [REDACTED] e a carico della società [REDACTED] per €.1.300.000,00 di cui €.650.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)

Grava – per quota intera di proprietà superficiaria - su TUTTI I beni di cui alla premessa.

ISC.9892/1615 (17.4.2018) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 12.4.2018 rep.1949/3318 da Agenzia delle Entrate-Riscossone di Roma a favore [REDACTED] e a carico della società [REDACTED] per €.92.154,34 di cui €.46.077,17 di capitale.

Grava – per quota intera di proprietà superficiaria - su immobili siti in CARUGO in Via Cascina S. Isidoro snc e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 con:
mapp.4574/703 – PT – D/7

ISC.26486/4688 (26.8.2022) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 25.8.2022 rep.3052/3322 da Agenzia delle Entrate-Riscossone di Roma a favore [REDACTED] e a carico della società [REDACTED] per €.195.076,42 di cui €.97.538,21 di capitale.

Grava – per quota intera di proprietà superficiaria - su TUTTI I beni di cui alla premessa.

ISC.29855/4480 (17.10.2023) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 3.12.2020 rep.20215 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per €.552.821,98 di cui €.552.891,98 di capitale.

Grava – per quota intera della proprietà dell'area - su TUTTI I beni di cui alla premessa.

TRA.10657/8139 (16.4.2024) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 2.4.2024 rep.1788 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] SR [REDACTED] e a carico di [REDACTED] e della società [REDACTED]



Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

ISC.26593/4083 (13.9.2024) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 3.12.2020 rep.20215 del Tribunale di Milano a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per €.552.821,98 di cui €.552.891,98 di capitale.

Grava – per quota intera della proprietà dell’area - su TUTTI I beni di cui alla premessa.

ISC.4799/902 (25.2.2025) – RINNOVO MUTUO

Atto in data 28.2.2005 rep.52527/12028 Notaio Maria Grazia Prestipino Giarritta di Mariano Comense portante rinnovo della ISC.9352/1831 del 21.3.2005 a favore [REDACTED] e a carico della società [REDACTED] per €.450.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo.

Grava – per quota intera di proprietà superficaria - su TUTTI I beni di cui alla premessa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell’immobile: ---- €

Spese insolute relative all’annualità in corso ---- €

Spese insolute relative all’annualità precedente ---- €

Non applicabile poiché l’unità non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell’esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] per quota intera della proprietà dell’area.
- [REDACTED] con sede a Carugo, CF [REDACTED] per quota intera della proprietà superficaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI – STORIA AL VENTENNIO:

TRA.2832/2300 (25.3.66)

Atto in data 28.2.66 rep.18301 Notaio Pier Luigi Perabò di Milano con il quale [REDACTED] (18.6.358) vende a [REDACTED] immobili siti in CARUGO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.82/c are 28.80 (poi sostituito con il mapp.2448)

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



TRA.7875/6450 (30.7.69)

Atto in data 22.7.69 rep.52394/19239 Notaio Cesare Gallavresi di Milano con il quale [REDACTED] (18.6.358) vende a [REDACTED] immobili siti in CARUGO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.82 (parte) are 31.40 (poi sostituito con il mapp.2449)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.2812/2180 (9.2.84)

Atto in data 19.1.84 rep.48667/7713 Notaio Salvatore Dello Jacono di Mariano Comense con il quale [REDACTED] dona quota 1/2 di nuda proprietà (riservandosi l'usufrutto generale vitalizio) a [REDACTED] di

immobili siti in CARUGO in Cascina S. Isidoro nr.34/36/49 e precisamente:
.Unità immobiliare denunciata presso UTE con la scheda nr.129 del 2.11.83

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza il valore della donazione risulta essere, con altri beni, di L.60.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.9542/7266 (14.6.89)

Atto in data 25.5.89 rep.2576/829 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con il quale [REDACTED] - coniugato in regime di separazione dei beni - vende quota 1/6 di nuda proprietà a [REDACTED] - celibe - di immobili siti in CARUGO in Cascina S. Isidoro nr.34/36/49 e precisamente:

.Unità immobiliare denunciata presso UTE con la scheda nr.129 del 2.11.83

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.53.050.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che [REDACTED] è deceduto in data 25.2.92

TRA.656/389 (9.1.2004) – TITOLO ALLEGATO

Atto in data 17.12.2003 rep.101800/17632 Notaio Giorgio Miserocchi di Como con il quale [REDACTED] - celibe - cede a titolo di permuta quota 1/3 di piena proprietà a [REDACTED] - coniugato in regime di separazione dei beni – anche immobili siti in CARUGO in Cascina S. Isidoro nr.34/36/49 e precisamente:

.Unità immobiliare denunciata presso UTE con la scheda nr.129 del 2.11.83 e censita al Catasto Fabbricati fg.2 con:
mapp.2231/1 - PT - D/1
.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.2448 are 60.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore della permuta risulta essere, con altri beni, di €.173.485,00 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.657/390 (9.1.2004) – TITOLO ALLEGATO

Atto in data 17.12.2003 rep.101800/17632 Notaio Giorgio Miserocchi di Como con il quale [REDACTED] - coniugato in regime di separazione dei beni - dona quota 2/3 di piena proprietà a [REDACTED] - coniugato in regime di separazione dei beni - di immobili siti in CARUGO in Cascina S. Isidoro nr.34/36/49 e precisamente:

.Unità immobiliare denunciata presso UTE con la scheda nr.129 del 2.11.83 e censita al Catasto Fabbricati fg.2 con:
mapp.2231/1 - PT - D/1
.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.2448 are 60.20



OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore della donazione risulta essere, con altri beni, di €.282.300,00 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.40328/23308 (12.11.2004) – TITOLO ALLEGATO

Atto in data 15.10.2004 rep.51484 Notaio Maria Grazia Prestipino Giarritta di Mariano Comense con il quale [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni – cede il diritto di superficie alla società “[REDACTED]” di immobili siti in CARUGO in Cascina S. Isidoro nr.34/36/49 e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:
mapp.4343 are 33.30

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione è stata effettuata per €.70.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. n. 64/2005 - Permesso di Costruire n. 019/PC del 01/03/2006 prot. gen. n. 25189 per costruzione nuovo capannone
- P.E. n. 56/2008 – DIA prot. n. 4731 del 13/03/2008 per modifica recinzione posti auto e viabilità interna
- P.E. n. 27/2009 – DIA prot. n. 3903 del 04/04/2009 per ristrutturazione di capannone artigianale
- Agibilità prot. n. 6815 del 15/06/2009
- P.E. n. 96/2010 – DIA prot. n. 12215 del 26/11/2010 per frazionamento di capannone artigianale esistente
- P.E. n. 85/2014 – SCIA prot. n. 6938 del 15/07/2014 per opere interne di manutenzione straordinaria
- P.E. n. 03/2015 – SCIA prot. n. 440 del 16/01/2015 per variante a SCIA n. 85/2014 prot. n. 6938 del 15/07/2014
- Agibilità prot. n. 1471 del 16/02/2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La situazione risulta **non conforme** dal punto di vista catastale e edilizio-urbanistico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: ALTA

Nel Sub 701 vi sono criticità connesse alla posizione delle aperture interne dei tramezzi; in particolare il locale deposito che dovrebbe essere senza permanenza di persone è in realtà stato adibito a piccolo ufficio con vetrata verso il laboratorio (non indicata) e separazione con tramezzo e porta della porzione di locale a calibro più stretto (anche questa non presente sul titolo edilizio).

Nel Sub. 702 la situazione presenta delle difformità rilevanti poiché l'intera area esterna di proprietà in lato est è stata coperta con una tettoia metallica priva di qualsivoglia autorizzazione.



È presente un soppalco di dimensioni rilevanti che potrebbe non essere considerato come scaffalatura amovibile ma come vero e proprio impalcato; tale manufatto non figura su alcuna tavola.

Nel sub. 703 la situazione presenta delle difformità rilevanti poiché l'area esterna di proprietà (in lato est) è stata coperta con una tettoia metallica priva di qualsivoglia autorizzazione.

All'interno sono presenti tavolati con una distribuzione diversa dall'ultimo stato autorizzato; è stata ricavata una sala riunioni all'interno dello spazio ad ufficio con partizioni non regolari ed è stata rimossa una vetrata che mediava l'accesso agli uffici (probabilmente per ridurre il rumore a cui sono sottoposti gli impiegati). All'interno del locale laboratorio sono stati ricavati dei piccoli locali mediante baraccamenti.

La tettoia del piano terra è stata realizzata in assenza di titolo ed inoltre si appoggia sulla copertura del vicino estraneo alla procedura.

Nel sub. 704 sono presenti tavolati con distribuzione difforme rispetto all'ultimo stato autorizzato; vi sono delle superfetazioni esterne e tra queste alcuni baraccamenti ed una sorta di ballatoio con impianti.

Talune superfetazioni di cui sopra insistono sul mappale del vicino e quindi costituiscono un vero e proprio sconfinamento su proprietà di terzi la cui rimozione manderà in crisi l'impiantistica dell'immobile con necessità di una revisione generale della stessa.

L'area Comune di cui al sub. 705 in lato ovest è difforme dal titolo sia per pavimentazione che per utilizzo; in luogo di strada e parcheggi sono state realizzate delle cesate e alcuni gazebo apparentemente amovibili; le aiuole non corrispondono al disegno autorizzato ed è stato creato un accesso pedonale da strada non autorizzato mediante modifica della cancellata e costruzione di una scalinata.

Le difformità di cui sopra comportano la necessità di una riduzione in pristino con impatto rilevante sulla questione impiantistica (soprattutto riscaldamento/condizionamento). È inoltre necessario considerare che sarà necessario l'intervento di un professionista per le sanatorie e per il percorso amministrativo e la direzione lavori nonché le sanzioni che il Comune comminerà.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIO-BASSA

L'immobile risulta con modeste difformità soprattutto alla luce del fatto che andrà assoggettato ad un importante percorso di emenda dal punto di vista amministrativo/edilizia.

8.3. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

- A valle delle sanatorie bisognerà ripresentare la documentazione degli impianti e procedere nuovamente alle attestazioni connesse alla agibilità che pertanto andrà richiesta nuovamente con tutto ciò che ne consegue in termini di complicazioni documentali che saranno in capo all'aggiudicatario.

Taluni impianti insistono con componenti su opere prive di titolo e/o su proprietà di terzi, è il caso ad esempio delle motocondensanti degli split del piano primo (unità di cui al punto D e canne



fumarie degli aerotermini del fabbricato C. Non risulta che tale situazione sia stata autorizzata dal vicino che potrebbe richiederne la riduzione in pristino.

- Bisogna considerare nel percorso di emenda anche la questione della prevenzione incendi sia in termini di opere da eseguirsi che di professionisti per le commistioni tra le varie attività (divisori e attraversamenti delle partizioni/compartimentazioni) e la potenza termica dei vari generatori in gioco.

La valutazione condotta tiene conto nel parametro unitario che si dovrà procedere in tal senso.

- Sul carro ponte non sono stati reperiti documenti ma, soprattutto quello insistente nella campata nord è alquanto singolare poiché la rotaia dello stesso attraversa la partizione tra il sub. 701 ed il sub. 702 poiché originariamente questi erano pensati per essere un unico locale.
- Nel fabbricato di cui al punto A sono state visionate opere ed apprestamenti che non fanno parte dell'immobile; in particolare due aerotermini ed il sistema di videosorveglianza; tali apprestamenti sono di proprietà dell'attuale conduttore e potrebbero essere da questi legittimamente reclamati e rimossi alla sua uscita (tale eventualità è indicata anche nella comunicazione di disdetta del contratto di locazione). Nel caso di rimozione il fabbricato si troverebbe non solo senza videosorveglianza (facoltativa) ma anche senza il riscaldamento che invece è necessario. Tale circostanza della quale l'aggiudicatario dovrà ritenersi edotto è stata considerata ai fini della valutazione.
- Nel fabbricato di cui al punto C alcune gru a bandiera risultano incravattate ai pilastri con perni all'interno del cespite di cui alla lettera A.

All'epoca della costruzione il proprietario del terreno di cui al mappale 4342 (confinante in lato sud-est) era, a quanto si legge sui disegni concessori, lo stesso esecutato pertanto nel mappale contiguo a quello oggetto di vendita sono stati indicati parcheggi ed aree a verde computati nelle verifiche urbanistiche del comparto in sede di pratica edilizia. Sempre da tale lotto (estraneo alla procedura) avviene oggi l'accesso di fatto (ma non vi è alcuno scritto, convenzione o servitù rinvenuta in atti) alle aree esterne connesse ai cespiti di cui alle lettere B e C che altrimenti (post aggiudicazione) non rimarrebbero che accessibili dall'interno del capannone.

Quanto sopra l'aggiudicatario dovrà tenere conto del fatto che, ai fini dell'insediamento di attività produttive o commerciali nei locali di cui alla procedura esecutiva, il Comune potrebbe richiedere la dimostrazione dei parcheggi che, qualora non sufficienti, dovranno essere reperiti e/o monetizzati (se ammesso) al fine di intraprendere l'attività desiderata. Di tale situazione (della quale l'aggiudicatario deve ritenersi edotto, si è tenuto conto nella valutazione a corpo.

La relazione tiene anche conto della "Relazione tecnica relativa alle eventuali passività ambientali del compendio concernenti lo stato dei suoli" redatta dall'ing. Andrea Tagliabue di Cantù (esperto ambientale nominato all'uopo dal Tribunale di Como) che conclude:

"Sulla base delle evidenze sopra riportate, pur avendo effettuato indagini ad attività operativa e non ad edificio vuoto, e ciò quindi con l'alea connessa all'anisotropia del terreno ed alle incognite connesse al terreno posto direttamente sotto i macchinari e nelle zone non indagabili, nel sito in esame non risultano essere presenti passività ambientali relative allo stato dei suoli."



BENI IN CARUGO, VIA SANT'ISIDORO 34-36
PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE
 DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Carugo in zona periferica ed al confine con il Comune di Inverigo. La zona è caratterizzata da alcuni insediamenti industriali realizzati ai margini del territorio comunale tra una zona abitativa (in quel di Carugo) ed un ambito meno antropizzato verso Inverigo costituito da campi e macchie di boscaglia.

Non sono presenti negozi o servizi raggiungibili a piedi e si considera per il corretto godimento dei beni di avere a disposizione un mezzo di locomozione.

La dotazione dei parcheggi in zona è scarsa, appena sufficiente se si considera che pressoché ciascuna unità immobiliare del circondario possiede una area cortilizia da destinare all'uso.

I cespiti sono situati in prossimità delle strade provinciali SP40 e SP41 e relativamente vicino alla SS 36, importante arteria che collega Milano e Lecco

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**DELLE COMPONENTI EDILIZIE**

<i>infissi esterni:</i> serramenti in metallo con vetrocamera; portone di accesso in metallo "a libro"	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne in laminato o metalliche a seconda del locale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> pedonale e carraio realizzati in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> prevalentemente in cemento con inserti a verde ed in autobloccanti cementizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> battuto di cemento per il laboratorio e deposito, piastrelle nei bagni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Copertura:</i> tegoli prefabbricati in calcestruzzo con guaina bituminosa; la geometria è interrotta da lucernari a shed	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Struttura verticale:</i> calcestruzzo armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Struttura orizzontale:</i> soletta su terreno senza vespaio;	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DEGLI IMPIANTI

<i>citofonico:</i>	conformità: non rilevabile
<i>elettrico:</i>	Di tipo misto, in parte sottotraccia in parte con tubazioni a vista; Conformità: non rilevabile
<i>gas:</i>	conformità: non rilevabile, tubazioni connesse agli aerotermini che probabilmente verranno rimossi



BENI IN CARUGO, VIA SANT'ISIDORO 34-36
PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE
 DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Carugo in zona periferica ed al confine con il Comune di Inverigo. La zona è caratterizzata da alcuni insediamenti industriali realizzati ai margini del territorio comunale tra una zona abitativa (in quel di Carugo) ed un ambito meno antropizzato verso Inverigo costituito da campi e macchie di boscaglia.

Non sono presenti negozi o servizi raggiungibili a piedi e si considera per il corretto godimento dei beni di avere a disposizione un mezzo di locomozione.

La dotazione dei parcheggi in zona è scarsa e l'immobile in questione ne è totalmente sprovvisto essendo di fatto intercluso salvo accesso possibile dal cespite di cui al punto C

I cespiti sono situati in prossimità delle strade provinciali SP40 e SP41 e relativamente vicino alla SS 36, importante arteria che collega Milano e Lecco

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**DELLE COMPONENTI EDILIZIE**

<i>infissi esterni:</i> serramenti in metallo con vetrocamera; portone di accesso in metallo prospiciente l'immobile di cui al punto C	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> non presenti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> non presente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> prevalentemente in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Copertura:</i> tegoli prefabbricati in calcestruzzo con guaina bituminosa; la geometria è interrotta da lucernari a shed	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Struttura verticale:</i> calcestruzzo armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Struttura orizzontale:</i> soletta su terreno senza vespaio;	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DEGLI IMPIANTI

<i>citofonico:</i> non presente	
<i>elettrico:</i> Di tipo misto, in parte sottotraccia in parte con tubazioni a vista, collegato al fabbricato di cui alla lettera C; Conformità: non rilevabile	
<i>gas:</i> non presente	
<i>idrico:</i> sostanzialmente non presente	
<i>termico:</i> non presente	



BENI IN CARUGO, VIA SANT'ISIDORO 34-36
PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE
 DI CUI AL PUNTO C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Carugo in zona periferica ed al confine con il Comune di Inverigo. La zona è caratterizzata da alcuni insediamenti industriali realizzati ai margini del territorio comunale tra una zona abitativa (in quel di Carugo) ed un ambito meno antropizzato verso Inverigo costituito da campi e macchie di boscaglia.

Non sono presenti negozi o servizi raggiungibili a piedi e si considera per il corretto godimento dei beni di avere a disposizione un mezzo di locomozione.

La dotazione dei parcheggi in zona è scarsa, appena sufficiente se si considera che pressoché ciascuna unità immobiliare del circondario possiede una area cortilizia da destinare all'uso.

I cespiti sono situati in prossimità delle strade provinciali SP40 e SP41 e relativamente vicino alla SS 36, importante arteria che collega Milano e Lecco

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**DELLE COMPONENTI EDILIZIE**

<i>infissi esterni:</i> serramenti in metallo con vetrocamera; portone di accesso in metallo "a libro" con vetro di sicurezza (non camera).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne in laminato o metalliche a seconda del locale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> pedonale e carraio realizzati in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> prevalentemente in conglomerato con inserti a verde ed in autobloccanti cementizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> battuto di cemento per il laboratorio e deposito, piastrelle nei bagni e uffici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Copertura:</i> tegoli prefabbricati in calcestruzzo con guaina bituminosa; la geometria è interrotta da lucernari a shed	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Struttura verticale:</i> calcestruzzo armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Struttura orizzontale:</i> calcestruzzo armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DEGLI IMPIANTI

<i>citofonico:</i>	conformità: non rilevabile
<i>elettrico:</i>	Di tipo misto, in parte sottotraccia in parte con tubazioni a vista; Conformità: non rilevabile
<i>gas:</i>	conformità: non rilevabile, tubazioni connesse agli aerotermini



BENI IN CARUGO, VIA SANT'ISIDORO 34-36
PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE
 DI CUI AL PUNTO D

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Carugo in zona periferica ed al confine con il Comune di Inverigo. La zona è caratterizzata da alcuni insediamenti industriali realizzati ai margini del territorio comunale tra una zona abitativa (in quel di Carugo) ed un ambito meno antropizzato verso Inverigo costituito da campi e macchie di boscaglia.

Non sono presenti negozi o servizi raggiungibili a piedi e si considera per il corretto godimento dei beni di avere a disposizione un mezzo di locomozione.

La dotazione dei parcheggi in zona è scarsa, appena sufficiente se si considera che pressoché ciascuna unità immobiliare del circondario possiede una area cortilizia da destinare all'uso.

I cespiti sono situati in prossimità delle strade provinciali SP40 e SP41 e relativamente vicino alla SS 36, importante arteria che collega Milano e Lecco

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**DELLE COMPONENTI EDILIZIE**

<i>infissi esterni:</i> serramenti in metallo con vetrocamera; portone di accesso in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne in laminato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> dedicato alla u.i. conformità non rilevabile.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> prevalentemente in conglomerato con inserti a verde ed in autobloccanti cementizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> preponderantemente pavimento sopraelevato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Copertura:</i> tegoli prefabbricati in calcestruzzo con guaina bituminosa; la geometria è interrotta da lucernari a shed	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Struttura verticale:</i> calcestruzzo armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>Struttura orizzontale:</i> calcestruzzo armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DELLE COMPONENTI EDILIZIE

<i>citofonico:</i> conformità: non rilevabile	
<i>elettrico:</i> Di tipo misto, in parte sottotraccia in parte con tubazioni a vista; Conformità: non rilevabile	
<i>idrico:</i> del tipo sottotraccia, conformità: non rilevabile	
<i>termico:</i> conformità: non rilevabile – split ad espansione diretta	



BENI IN CARUGO, VIA SANT'ISIDORO 34-36

AREA COMUNE DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO E

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Carugo in zona periferica ed al confine con il Comune di Inverigo. La zona è caratterizzata da alcuni insediamenti industriali realizzati ai margini del territorio comunale tra una zona abitativa (in quel di Carugo) ed un ambito meno antropizzato verso Inverigo costituito da campi e macchie di boscaglia.

Non sono presenti negozi o servizi raggiungibili a piedi e si considera per il corretto godimento dei beni di avere a disposizione un mezzo di locomozione.

La dotazione dei parcheggi in zona è scarsa, appena sufficiente se si considera che pressoché ciascuna unità immobiliare del circondario possiede una area cortilizia da destinare all'uopo.

I cespiti sono situati in prossimità delle strade provinciali SP40 e SP41 e relativamente vicino alla SS 36, importante arteria che collega Milano e Lecco

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di area comune di pertinenza di circa 1'150 mq prevalentemente pianeggiante in parte pavimentata carrabile ed in parte adibita a giardino/cortile.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

N.B. le misure sono indicative e la valutazione è comunque da ritenersi a corpo e non a misura

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di area esterna pertinenziale sita a Carugo (Co), via Sant'Isidoro, 34-36 della superficie di circa **1'150 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato a corpo	1'150	x	€. 50,00	=	€. 57'500,00
---------------------------	-------	---	----------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 57'500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 57'500,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore complessivo tiene conto della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni nonché dello stato di ciascun immobile visionato/periziato e delle criticità esposte e di quelle visibili in loco.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9 che altresì ricomprende anche eventuali "difettosità" dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

Di tutti i sopracitati fattori nonché dello stato e condizioni effettive del fabbricato si è tenuto conto nel procedimento di stima

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 complessiva	valore intero	valore diritto
A	Porz. Capannone - Laboratorio	408.60 mq	265'590.00	265'590.00
B	Porz. Capannone - Deposito	268.00 mq	147'400.00	147'400.00
C	Porz. Capannone - Laboratorio	1'054.20 mq	737'940.00	737'940.00
D	Porz. Capannone – Sala ricreativa	226.00 mq	169'500.00	169'500.00
E	Area comune	1'150.00 mq	57'500.00	57'500.00
			1'377'930.00	1'377'930.00



Spese di regolarizzazione delle difformità **€. 75'000,00**
 Comprensive solo dei costi professionali considerando esplicitante ivi escluso:

- il valore di eventuali opere da eseguirsi;
- le sanzioni;
- gli oneri e le monetizzazioni degli standard

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 1'302'930.00**

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:	€. 195'439,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1'107'490.50

data 15/09/2025

il tecnico incaricato
 ing. GIUSEPPE CROCCO

