

TRIBUNALE DI COMO
CONCORDATO PREVENTIVO N. 4/2025

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
Commissario Giudiziale Dott.ssa Arianna Volontè
Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Ilaria Arnaboldi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

AGGIORNATA ALLA DATA DEL 04.11.2025

VALUTAZIONE INERENTE COMPENDIO “LOTTO 6”
Immobili siti in Erba (CO) – Via Fiume/Via Alessandro Volta

1. PREMESSA GENERALE

Come da incarico ricevuto dal Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Ilaria Arnaboldi, la sottoscritta Architetto Raffaella Nespoli, nata a Como il 18.10.1973 C.F. NSP RFL 73R58 C933L, con studio in Erba (Co) via Turati, 3, iscritta all’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Como al n. 1837 ed iscritta all’Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Como, nominata, esplicita la seguente relazione relativa ai seguenti beni così come risultanti da ispezione ipo/catastale effettuata al fine dell’individuazione dell’esatta consistenza in capo alla società, nel caso specifico limitatamente ai beni appartenenti al compendio denominato “LOTTO 6”.

2. OPERAZIONI PERITALI

Stante il recupero della documentazione necessaria all’esatta individuazione degli oggetti di stima, la sottoscritta, unitamente ai suoi collaboratori, compieva nelle date di:

- 14.10.2025
ispezioni c/o Ufficio Catastale
- 21.10.2025
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Como
- 18.07.2024
accesso agli c/o Ufficio Tecnico Comune
- 27.06.2024
sopralluogo c/o gli immobili oggetto di stima
- 05.06.2024
ispezione c/o Ag. Entrate (Ex Ufficio del Registro)
- 04.11.2025
acquisizione documenti amministratore condominiale

3. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE COME RISULTANTI DALLA CONSISTENZA IPO/CATASTALE

LOTTO 5

Immobili siti in Erba (CO) – Via Fiume/Via Volta

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di posto auto

sito in Comune di Erba

Via Fiume, 14, piano S1

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. INC, Foglio 2, Particella 119, Sub. 52, Cat. C/6

Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 86,61

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di stima adottati ai fini valutativi sono differenti tra loro, più precisamente:

per il beni di cui al LOTTO 6

Immobili siti in Erba (CO) – Via Fiume/Via Volta

- metodo di stima sintetico comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, già considerando lo stato di conservazione dei fabbricati e le aree di pertinenza ai fabbricati ove presenti.

Nel caso specifico, la valutazione è stata attribuita considerando lo stato dei luoghi rilevato.

Le fonti di informazioni utilizzate ai fini valutativi sono le seguenti:

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate tutte le schede inerenti gli immobili, le visure catastali e le mappe di cui al Catasto Terreni (in allegati).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni al fine della ricostruzione della consistenza immobiliare aggiornate al 21.10.2025.

Al fine di riferire in merito allo stato pregiudizievole sono in fase di completamento le analisi delle titolarità dei beni su base ultraventennale.

Ufficio Tecnico del Comune:

Sono state compiute indagini documentali da parte del tecnico incaricato, per mezzo di richiesta e aggiornamento trasmissione atti edilizi, ricevuti in data 19.07.2024.

Sono state effettuate ricerche per nominativo degli attuali proprietari dalla data di acquisizione dei beni ad oggi e per nominativo dei precedenti proprietari, al fine di verificare la presenza di eventuali

pratiche edilizie presentate presso il comune; sono state riscontrate pratiche edilizie.

Si precisa che le ricerche delle pratiche presso gli Uffici Tecnici sono state compiute unicamente dal personale degli uffici, pertanto il perito ha potuto valutare sulla base delle ricerche effettuate direttamente dall'ufficio.

Sono stati individuati i beni oggetto di stima all'interno del vigente P.G.T., più specificatamente definiti nei successivi capitoli denominati "Pratiche Edilizie" e "Destinazione Urbanistica".

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato:

- Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di Erba
- Agenzie Immobiliari della zona di interesse
- FIAP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Como

Agenzia Entrate (ex Ufficio del Registro):

è stato effettuato da parte del perito sopralluogo c/o l'Ufficio in data 05.06.2024 al fine di verificare la presenza di eventuali preliminari di compravendita, contratti di locazione o comodati insistenti sugli immobili oggetto di stima.

Consultazioni disponibili per ispezioni a far data dall'anno 2000.

La verifica ha dato esito negativo, per quanto concerne i beni oggetto di stima.

Amministratori condominiali:

Si precisa che è stato individuato il nominativo dell'Amministratore di condominio ed è stata effettuata richiesta al fine di avere contezza della eventuale situazione debitoria e di spese deliberate.

In data 04.11.2025 il ctu ha ricevuto per mezzo mail le seguenti informazioni:

BENE 1.

nessuna informazione pervenuta

5. STIMA

LOTTO 6

Immobili siti in Erba (CO) – Via Fiume/Via Alessandro Volta

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di posto auto

sito in Comune di Erba

Via Fiume, 14, piano S1

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. INC, Foglio 2, Particella 119, Sub. 52, Cat. C/6

Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita €uro 86,61

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mappale 119 subalterno 51, subalterno 65, subalterno 53 ed ente comune.

Descrizione sommaria dei beni LOTTO 6:

Beni inseriti in un contesto condominiale edificato nell'anno 1973, ubicato in zona centrale.

I beni oggetto di stima, risultano completi nelle loro parti.

Lo stato di conservazione dei beni è da considerarsi in generale sufficiente.

Proprietari:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Provenienza:

TRA.1504/1154 (30.1.81)

Atto in data 31.12.80 rep.26061/1726 Notaio Alberto Nessi di Como
portante conferimento beni a carico della _____ e a
favore della _____
relativamente anche a immobili siti in ERBA Sez.INCINO Via Volta
nr.27 e precisamente:

.complesso immobiliare denominato "Residenza ai Cedri" censito al
Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.119/1 – PS,T,1 – A/2 – cl.3 – v.11
mapp.119/2 – P2 – A/4 – cl.3 – v.4,5
mapp.1299/1 – PT – C/1 – cl.10 – mq.20
mapp.1299/2 – PT – C/1 – cl.10 – mq.26
mapp.1299/3 – PT – A/4 – cl.3 – v.2
mapp.1299/4 – P1 – A/3 – cl.2 – v.6,5
mapp.1299/5 – PT,1 – D/8
mapp.1299/6 – PT – C/6 – cl.3 – mq.36
mapp.1299/7 – PT,1 – A/4 – cl.2 – v.5
mapp.1698 – PT – C/6 – cl.4 – mq.12

e distinto al Catasto Terreni con:

mapp.768 are 18.40

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.4487/3650 (4.4.74) – VINCOLO EDILIZIO

Atto in data 25.3.74 rep.3669 Dott. Giuseppe Celsi Segretario
Comunale di Erba portante vincolo di azzonamento e di densità edilizia
e servitù non aedificandi a favore del Comune di Erba e a carico della
_____ relativamente
all'area al mapp.119, mapp.768 e mapp.1299 della superficie
complessiva di mq.4480,39 e con un limite massimo di spettanza pari a
mc.13.487,75, senza alcuna possibilità di ulteriore edificazione.

TRA.15508/12402 (25.11.81) – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Atto in data 30.10.81 rep.9600/3168 Notaio Gian Piero Rossi di Erba portante anche allegato il regolamento di condominio e con il quale viene inoltre stipulato quanto segue:

- a parte dell'area condominiale ai mapp.119, mapp.1299 e mapp.768, non è da considerare ente comune, bensì la società se ne riserva la proprietà, la porzione di area scoperta nel cortile interno, individuata nella planimetria allegata all'atto con colore rosso e racchiusa tra le lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S, costituente copertura di parte del piano interrato adibito a posti auto, destinata a parcheggio scoperto per auto e soggetta a servitù non aedificandi in via assoluta a favore di tutto il condominio;

- il diritto di uso esclusivo dell'aiuola (che rimane condominiale), posta sul lato destro dell'ingresso principale (posto in Via Volta), a favore del negozio adiacente alla stessa, con l'obbligo di mantenere detta aiuola sempre attrezzata a giardino nel rispetto del decoro del condominio (si tratta del negozio al mapp.119/103)

- la facoltà che si riserva la società di suddividere l'ufficio al primo piano da un'unità fino a cinque unità;

- la facoltà della società di ricavare dalla porzione di area scoperta posta nel cortile interno (di cui si è riservata la proprietà esclusiva come sopra precisato), distinta nella planimetria allegata all'atto con colore rosso e racchiusa tra le lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S, fino a venticinque posti auto delimitandoli con segnaletica orizzontale.

TRA.5608/4000 (5.3.92) – SERVITU'

Atto in data 27.2.92 rep.61110/17269 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale viene inoltre stipulato che il corridoio che si immette sul pianerottolo della "Scala A" resta gravato da servitù di passaggio a favore della residua proprietà della società venditrice confinante (ovvero oggi mapp.119/713 e mapp.714) dalla quale è stata frazionata la porzione venduta con il presente atto (ufficio al primo piano di cui alla scheda nr.147/2 del 27.9.91 a variazione della originaria scheda di nuova costruzione nr.386 del 22.12.80 – oggi mapp.119/93).

Pratiche edilizie:

LICENZA EDILIZIA N. 2517/1972

Rilasciato il 27.04.1972

Intestata a

Oggetto: demolizione fabbricati ai mappali 119/1299/168

LICENZA EDILIZIA N. 2745/1973 prot. 7607

Rilasciato il 17.08.1973

Intestata a

Oggetto: costruzione di casa di civile abitazione e negozi

LICENZA EDILIZIA N. 4043/1977 prot. 2426 variante alla precedente

Rilasciato il 30.05.1977

Intestata a

Oggetto: costruzione di casa di civile abitazione e negozi
varianti in corso d'opera

AGIBILITA'

Rilasciata il 18.10.1979

Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 69/1989 prot. 1508

(Condomo Edilizio)

Rilasciato il 28.02.1989

Intestata a

Oggetto: sanatoria per cambio d'uso da abitazione ad ufficio al piano primo, cambio d'uso da ripostiglio ad abitazione al piano sottotetto, frazionamento unità immobiliari (negozi) al piano terra

AGIBILITA'

Rilasciata il 28.02.1989

Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 859/1989 prot. 2534

(Condomo Edilizio)

Rilasciato il 23.05.1989

Intestata a

Oggetto: sanatoria per cambio d'uso da retro negozio a superficie commerciale

AGIBILITA'

Rilasciata il 23.05.1989

Intestata a

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 784/1989 prot. 11710

(Condono Edilizio)

Rilasciato il 23.05.1989

Intestata a

Oggetto: sanatoria per frazionamento di unità immobiliari al piano interrato

AGIBILITA'

Rilasciata il 23.05.1989

Intestata a

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE (Art. 26)

Presentato il 03.07.1991

Visto conformità il 08.07.1991

Intestata a

Oggetto: eliminazione e spostamento di pareti divisorie all'interno degli uffici

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE (Art. 26)

Presentato il 15.07.1994 prot. 11024

Benestare del 21.07.1994

Intestata a

Oggetto: costruzioni pareti divisorie nei locali ubicati al piano interrato

AUTORIZZAZIONE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
N. 387/1994

Presentato il 21.07.1994 prot. 11335

Benestare del 21.11.1994

Intestata a

Oggetto: cambio d'uso di porzione magazzino/retro a commerciale

D.I.A. N. 737/1999 prot. 42847

Presentata il 23.11.1999

Intestata a

Oggetto: formazione di una nuova finestra ai fini del miglioramento del rapporto aeroilluminante nel locale ufficio

D.I.A. N. 585/2005 prot. 44214

Presentata il 08.11.2005

Intestata a

Oggetto: opere interne riguardanti la costruzione e demolizione di pareti in cartongesso

C.I.L.A. N. 1606/2023 prot. 6151

Presentata il 04.12.2023

Fine lavori 18.12.2023

Intestata a

Oggetto: divisione di due unità immobiliari a destinazione commerciale

Destinazione urbanistica:

Alla data del 17.10.2025 lo strumento urbanistico valido risulta il PGT approvato con D.C.C. n. 86 del 16.10.2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 52 del 29.12.2010 e successive varianti.

Si precisa che la destinazione urbanistica dell'oggetto di stima è la seguente:

BENI LOTTO 6.

Ricade in ambito: Tessuto Urbano Consolidato: Tessuti Urbani Art. 32

Caratteristiche descrittive:

tipo di struttura: c.a.

pavimentazione interna: battuto di cemento

copertura: piana

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

L'immobile è stato interamente costruito nell'anno 1973, successivamente risultano pratiche edilizie depositate e precedentemente elencate.

La situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo avvenuto in data 27.06.2024 origina le seguenti:

altezze interne locali

314 cm

Stato di possesso:

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere libero.

Gravami rilevati:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO IN CARICO ALL'ACQUIRENTE

TRA.4487/3650 (4.4.74) – VINCOLO EDILIZIO

Atto in data 25.3.74 rep.3669 Dott. Giuseppe Celsi Segretario Comunale di Erba portante vincolo di azzonamento e di densità edilizia e servitù non aedificandi a favore del Comune di Erba e a carico della
relativamente
all'area al mapp.119, mapp.768 e mapp.1299 della superficie complessiva di mq.4480,39 e con un limite massimo di spettanza pari a mc.13.487,75, senza alcuna possibilità di ulteriore edificazione.

TRA.15508/12402 (25.11.81) – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Atto in data 30.10.81 rep.9600/3168 Notaio Gian Piero Rossi di Erba portante anche allegato il regolamento di condominio e con il quale viene inoltre stipulato quanto segue:

- a parte dell'area condominiale ai mapp.119, mapp.1299 e mapp.768, non è da considerare ente comune, bensì la società se ne riserva la proprietà, la porzione di area scoperta nel cortile interno, individuata nella planimetria allegata all'atto con colore rosso e racchiusa tra le lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S, costituente copertura di parte del piano interrato adibito a posti auto, destinata a parcheggio scoperto per auto e soggetta a servitù non aedificandi in via assoluta a favore di tutto il condominio;

- il diritto di uso esclusivo dell'aiuola (che rimane condominiale), posta sul lato destro dell'ingresso principale (posto in Via Volta), a favore del

negozio adiacente alla stessa, con l'obbligo di mantenere detta aiuola sempre attrezzata a giardino nel rispetto del decoro del condominio (si tratta del negozio al mapp.119/103)

- la facoltà che si riserva la società di suddividere l'ufficio al primo piano da un'unità fino a cinque unità;

- la facoltà della società di ricavare dalla porzione di area scoperta posta nel cortile interno (di cui si è riservata la proprietà esclusiva come sopra precisato), distinta nella planimetria allegata all'atto con colore rosso e racchiusa tra le lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S, fino a venticinque posti auto delimitandoli con segnaletica orizzontale.

TRA.5608/4000 (5.3.92) – SERVITU'

Atto in data 27.2.92 rep.61110/17269 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale viene inoltre stipulato che il corridoio che si immette sul pianerottolo della "Scala A" resta gravato da servitù di passaggio a favore della residua proprietà della società venditrice confinante (ovvero oggi mapp.119/713 e mapp.714) dalla quale è stata frazionata la porzione venduta con il presente atto (ufficio al primo piano di cui alla scheda nr.147/2 del 27.9.91 a variazione della originaria scheda di nuova costruzione nr.386 del 22.12.80 – oggi mapp.119/93).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

TRA.35744/26569 (3.12.2024) – CONCORDATO PREVENTIVO

Decreto di apertura di concordato preventivo emesso in data 23.9.2024 rep.72/2024 del Tribunale di Como a favore

e a carico della

Grava anche su beni di cui alla premessa.

6. RIEPILOGO VALORI

LOTTO 6

Immobili siti in Erba (CO) – Via Fiume/Via Alessandro Volta

BENE 1

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = €uro 9.900,00

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = €uro 9.650,00

TOTALE VALORE LOTTO 6

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = €uro 9.900,00

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = €uro 9.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del 5%

per differenza tra oneri tributari
su base catastale e per assenza
di garanzia per vizi e per
rimborso forfettario di eventuali
spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita

= €uro 482,50

Valore di vendita giudiziaria
dell'immobile al netto delle

decurtazioni nello stato di fatto e
di diritto in cui si trova

= **€uro 9.167,50**

7. ULTERIORI SPECIFICHE

-

8. CONCLUSIONI

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 04 novembre 2025

Arch. Raffaella Nespoli