

TRIBUNALE DI COMO
FALLIMENTO N. 127/2015

in liquidazione
e del socio
con sede in Erba (Co) Via Cesare Paulisti

C.F. [REDACTED]

Giudice Dott. Marco Mancini
Curatore Fallimentare Rag. Franco Marazzi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

AGGIORNATA ALLA DATA DEL 03.11.2025

VALUTAZIONE INERENTE COMPENDIO "LOTTO 3"
Immobile sito in Erba (CO)

1. PREMESSA GENERALE

Come da incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare Rag. Franco Marazzi, 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 3".

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:



- 27.10.2025
ispezioni c/o Ufficio Catastale
- 03.11.2025
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Como (Visurista)
- anno 2017
accesso agli c/o Ufficio Tecnico Comune
- anno 2025
sopralluogo c/o gli immobili oggetto di stima
- anno 2017
ispezione c/o Ag. Entrate (Ex Ufficio del Registro)
Si specifica che nel corso della procedura non sono state autorizzate sottoscrizioni di atti relativi ai beni oggetto di perizia.

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

LOTTO 3

Immobile sito in Erba (CO)

BENE 1.

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Erba (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. INC Foglio 9, Particella 1657, Qualità Sem. Arb.,

Classe 3, Consistenza 1480 mq, R.D. €uro 4,59, R.A. €uro 4,20

BENE 2.

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Erba (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. INC Foglio 9, Particella 2238, Qualità Prato,

Classe 3, Consistenza 1830 mq, R.D. €uro 7,56, R.A. €uro 6,62



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 3

Immobile sito in Erba (CO)

- 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 nel caso specifico la destinazione urbanistica prevista.
- la valutazione viene effettuata per l'estensione dell'area come indicata nella banca dati della visura catastale.

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

La fitta vegetazione in parte insistente sui beni, non permette la visione totale dell'estensione dell'area.

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

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate 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 03.11.2025.

Al fine di riferire in merito allo stato pregiudizievole sono state inoltre compiute analisi delle titolarità dei beni su base ultraventennale.

Ufficio Tecnico del Comune:

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 nell'anno 2017.

La verifica a nominativo del debitore ha dato esito negativo.

Amministratori condominiali:

Si precisa che non si rileva la presenza dell'Amministratore Condominiale.

5. STIMA

LOTTO 3

Immobile sito in Erba (CO)

BENE 1.

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Erba (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. INC Foglio 9, Particella 1657, Qualità Sem. Arb.,

Classe 3, Consistenza 1480 mq, R.D. Euro 4,59, R.A. Euro 4,20

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mapp. 1207, 1328, strada, mapp. 2238.



BENE 2.

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Erba (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. INC Foglio 9, Particella 2238, Qualità Prato,

Classe 3, Consistenza 1830 mq, R.D. €uro 7,56, R.A. €uro 6,62

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mapp. 1657, strada, mapp. 4048.

Descrizione sommaria dei beni LOTTO 3:

Beni inseriti in un contesto urbano, in prossimità del centro di Erba, aventi orografia piana, con destinazione urbanistica come riportato nei successivi capitoli.

Sottoposti in parte a vincoli come meglio visibile all'interno dello strumento urbanistico vigente.

Si riportano gli indici riferiti all'AR9 comunque presente in allegati.

Parametri dimensionali per i Piani Attuativi:

Superficie territoriale

mq. 3.380

Indice di utilizzazione del suolo

mq./mq. 0,4

Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche

mq. 100% della SIp

Altezza massima edificazione

n°piani 3

Destinazione funzionale:

Destinazione funzionale

Residenziale

Funzioni principali

Funzioni residenziali

R1 Abitazioni residenziali

Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali

T1 Esercizi di vicinato

T4 Attività di somm. alimenti e bevande



ittesi6M pibut2

(02) 02220018703 - fax 02220018704
14032446.50 - tel. 02220018705
Inchieste, moduli, suggerimenti, abbonamenti
2505744708 ITALIA - sezione I sondaggi
SOCIETÀ PUBBLICA AVI editrice

Funzioni direzionali
D1 Uffici e studi professionali
Funzioni produttive
P1 Artigianato di servizio

Funzioni escluse

Funzioni commerciali
T2 Medie strutture di vendita
T3 Grandi strutture di vendita
T5 Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali
D2 Complessi direzionali
D3 Servizi per l'industria
Funzioni produttive
P2 Artigianato produttivo e industria
P3 Depositi a cielo aperto
P4 Magazzini
Funzioni agricole
Tutte
Funzioni ricettive
Tutte

Proprietari:

- _____
nato a Erba (Co) il _____
C.F. _____
per la quota di 1/9 di piena proprietà

- _____
nato a Erba (Co) il _____
C.F. _____
per la quota di 2/3 di nuda proprietà
per la quota di 1/9 di piena proprietà

- _____
nata a Como (Co) il _____
C.F. _____
per la quota di 1/9 di piena proprietà



nato a Erba (Co) il
C.F.
per la quota di 1/6 di piena proprietà

nata a Erba (Co) il
C.F. \\
per la quota di 1/6 di piena proprietà

nato a Bellano (Lc) il
C.F.
per la quota di 1/6 di piena proprietà

nato a Bellano (Lc) il
C.F.
per la quota di 1/6 di piena proprietà

Provenienza:

TRA.80/75 (4.1.57)

Atto in data 6.12.56 rep.18495/11121 Notaio Giuseppe Corti di Asso
con il quale [REDACTED] vende a

immobili siti in ERBA Sez.INCINO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.744/c are 16.00

mapp.1657/b are 02.30

poi accorpati originando il mapp.2238



OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.830.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.1258/1151 (26.2.57)

Atto in data 8.2.57 rep.18636/11209 Notaio Giuseppe Corti di Asso con il quale [REDACTED] vende a

immobili

siti in ERBA Sez.INCINO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.744/b are 07.70

mapp.1657/a are 07.10

poi accorpati originando il mapp.1657

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.480.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.288/219 (4.1.2008)

Successione di [REDACTED] (17.3.27,m.28.1.2006) denunciata in data 25.1.2007 nr.21 vol.2007 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di [REDACTED] (29.3.42), [REDACTED] (3.9.64) e [REDACTED] (20.1.71) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, anche immobili siti in ERBA Sez.INCINO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.1657 are 14.80

mapp.2238 are 18.30

TRA.9643/5718 (22.3.2007)

Atto in data 19.3.2007 rep.28808/5796 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED]

(29.3.42), [REDACTED] (3.9.64) e [REDACTED] (0.1.71) e a

carico di [REDACTED] (17.3.27,m.28.1.2006) relativamente anche ad immobili di cui alla premessa.



Pratiche edilizie:

Destinazione urbanistica:

Alla data del 17.10.2025 lo strumento urbanistico valido risulta il PGT approvato con D.C.C. n. 33 del 06.05.2025 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 33 del 13.08.2025.

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

BENE 1.

Ricade in: Ambito di Riqualificazione 9 – Malpensata 1 (Art. 47)

BENE 2.

Ricade in: Ambito di Riqualificazione 9 – Malpensata 1 (Art. 47)

Caratteristiche descrittive:

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

La situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo avvenuto nell'anno 2017 origina le seguenti:

DISCORDANZA CATASTALE RICONTRATA:

-

DISCORDANZA EDILIZIA RICONTRATA:

-

Valutazione:

BENE 1.

terreno	mq lordi (come da visura)	1.480,00
terreno	mq lordi (come da visura)	1.480,00



totale mq lordi 1.480,00 x €/mq 100,00 x C. 1 = € 148.000,00

BENE 2.

terreno mq lordi (come da visura) 1.830,00

terreno mq lordi (come da visura) 1.830,00

totale mq lordi 1.830,00 x €/mq 100,00 x C. 1 = € 183.000,00

totale complessivo valore € 331.000,00

TOTALE QUOTA PARI AD 1/9 DI PIENA PROPRIETA'
APPARTENENTE AL SIG.

ARROTONDATO AD € 36.777,00

Stato di possesso:

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere libero.

Gravami rilevati:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

ISC.12352/1982 (1.6.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 17.2.2015 rep.315 del Tribunale di Varese a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] 9.64) per €.81.956,54 di cui €.71.175,52 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

TRA.23227/15400 (7.9.2016) - FALLIMENTO

Sentenza di fallimento emessa in data 9.12.2015 rep.127 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA



SOCIETA' \n
NONCHE' PERSONALMENTE \n
3.64)

IN LIQUIDAZIONE \n
e a carico di

Grava - per quota 1/9 di piena propriet  - anche su beni di cui alla premessa.

6. RIEPILOGO VALGRI

LOTTO 3

Immobile sito in Erba (CO)

BENE 1

Quota di 1/9 di piena propriet 

Al lordo delle regolarizzazioni = Euro 16.444,00

Quota di 1/9 di piena propriet 

Al netto delle regolarizzazioni = Euro 16.444,00

BENE 2

Quota di 1/9 di piena propriet 

Al lordo delle regolarizzazioni = Euro 20.333,00

Quota di 1/9 di piena propriet 

Al netto delle regolarizzazioni = Euro 20.333,00

Riduzione del 15%

per la vendita di una sola quota
dell'immobile in virt  del fatto che
il valore della quota non coincide
con la quota del valore

= Euro 5.516,55



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del 15%

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

= **Euro 4.689,06**

Valore di vendita giudiziaria
dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e
di diritto in cui si trova

= **Euro 26.571,39**

7. ULTERIORI SPECIFICHE

-

8. CONCLUSIONI

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 04 novembre 2025

Arch. Raffaella Nespoli

