



## TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 183/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Marco Mancini

CUSTODE:  
Dott. Luca Corvi

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Carlo Ballabio**

CF: BLLCRL66R04C933D  
con studio in ALBESE CON CASSANO (CO) via Raffaello Sanzio, 2  
telefono: 3356311742  
email: studioballabio@gmail.com  
PEC: carlo.ballabio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A complesso industriale** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **5.227,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edifici con destinazione produttiva (ex tessitura) siti nell'abitato di Cucciago con accesso dalla via Volta. **Al piano terreno** tre laboratori di varie metrature collegati tra loro, spogliatoi e bagni per le maestranze altri locali accessori alla produzione. **Al piano interrato** magazzino accessibile ai mezzi, 10 depositi/ripostigli di varie dimensioni, 8 vani tecnici con varie funzioni e dimensioni, un ampio vano per impianto tecnologico di condizionamento, spazi all'aperto coperti da tettoie. Inoltre esiste un locale caldaia al piano interrato dell'edificio identificato con particella 2293 contenente anche impianti potenzialmente al servizio di unità immobiliari non oggetto dell'esecuzione. **Area carraia** esterna di pertinenza per gran parte pavimentata o asfaltata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2293-3465 graffiati sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 57.975,00 Euro, indirizzo catastale: via Volta 51, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Inserito nel mapp. 3465 del C.T., a S con mappale 2293.

foglio n. 7 - particelle graffate n. 2293 sub. 701 - n. 3465. L'unità immobiliare censita con le particelle graffate n. 2293 sub. 701 - n. 3465 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 28.04.2006 - Pratica n. CO0082898 in variazione delle unità immobiliari censite con le particelle n. 1142 sub. 1 e n. 2042 sub. 1; l'unità immobiliare censita con la particella n. 1142 sub. 1 era stata costituita con la denuncia presenta all'U.T.E. di Como in data 19.10.1968 al n. 16 di protocollo; l'unità immobiliare censita con la particella n. 2042 sub. 1 era derivata dalla variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 2042, quest'ultima dichiarata all'U.T.E. di Como in data 19.10.1968 al n. 14 di protocollo. L'immobile in oggetto è porzione del fabbricato con area esterna distinto sulla mappa del Catasto Terreni con le particelle n. 3465 di are 62.73 e n. 2293 di are 11.50

- foglio 9 particella 3465 (catasto terreni), qualita/classa ENTE URBANO, superficie 6273, indirizzo catastale: via Volta 51  
Coerenze: a E mapp. 725; a S mapp. 3466, 2293; a O stada comunale, mapp. 1619, 2236, 3491, 3659; a N mapp. 1477, 572, 1478,  
La particella n. 3465 di are 62.73 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1132 di are 88.90, a sua volta derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1132 di are 16.40, n. 1133 di are 4.40, n. 1315 di are 12.40, n. 2294 ex 1142/b di are 55.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B ufficio** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Al piano terreno**, ingresso con reception, uffici e relativi servizi igienici. **Al piano primo** uffici e relativi servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80m al PT e 2,70 m al P1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2293-3465 graffiati sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 57.795,00 Euro, indirizzo catastale: via Volta 51, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si tratta di una parte dell'u.i.u. che è descritta al corpo A

**C appartamento** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **106,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il bene oggetto di stima è un appartamento composto da due disimpegni, due cucine, bagno, due locali utilizzati come camera, un locale utilizzabile come ripostiglio e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 305 cm.

IL BENE SARA' DA VINCOLARE ALL'UNITA' PRODUTTIVA.

La destinazione abitativa, era al tempo stata autorizzata quale abitazione destinata al custode dell'attività lavorativa adiacente.

Come meglio precisato in perizia, l'attuale utilizzo dei locali, è subordinato alle superfici destinate all'uso principale.

Il perito prudenzialmente valuta il bene con la destinazione subordinata, così come prescritta dalle attuali N.T.A.

In merito agli accessi si specifica che il bene detiene il diritto di un accesso pedonale, direttamente alla strada comunale.

Identificazione catastale:

- particella 1142 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 51, piano: T e 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da Nord in senso orario a piano primo con filo edificio su mappale 3465, filo edificio su unità al mappale 2293, ente comune, filo edificio su area al mappale 2293.

Immobile costruito nel 1957.

**D sottotetto non abitabile** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **33,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1142 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 99 mq, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 51, piano: T/2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da Nord in senso orario a piano primo con filo edificio su mappale 3465, filo edificio su unità al mappale 2293, ente comune, filo edificio su area al mappale 2293.

Immobile costruito nel 1957.

**E ufficio** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **213,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

unità composta da cinque uffici, un disimpegno, antibagno, bagno e ripostiglio.

IL BENE SARA' DA VINCOLARE ALL'UNITA' PRODUTTIVA.

In merito agli accessi si specifica che il bene detiene il diritto di un accesso pedonale, direttamente alla strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 295 cm

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2293 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 11 vani, rendita 2.641,68 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 51, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da Nord in senso orario con altra unità, mappale 2293 sub. 701, area scoperta, confine di proprietà, area mappale 2293.

Immobile costruito nel 1957.

**F quattro box con area esterna** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* )

Adiacente al complesso descritto al lotto 1 si trova una abitazione indipendente con giardino (mappale 3466)<sub>2</sub> con un accesso carraio indipendente, non oggetto della presente procedura.

Una parte del giardino di tale abitazione è costituita da una fascia di dimensioni variabili, catastalmente afferente all'impianto industriale, ma fisicamente non separata. Su una quota di tale area sono edificati, in aderenza all'edificio industriale, quattro box auto (indicati in verde nella planimetria).

**Tali box risultano essere interclusi dal punto di vista carraio, in quanto l'accesso agli stessi può DI FATTO essere effettuato solo transitando su beni in proprietà di terzi.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2293-3465 graffiati sub. 701 (catasto fabbricati), rendita 57.975,00 Euro, indirizzo catastale: via Volta, 51 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- I quattro box sono individuati nella planimetria di U.I.U. del complesso industriale
- foglio 7 particella 3465 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6273

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.361,59 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.281.366,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.789.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/05/2026

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**ATTENZIONE: IN DATA 27/02/2025 CON DECRETO DEL GIUDICE DOTT. MARCO MANCINI VIENE DISPOSTA LA RIUNIONE CON LA PROCEDURA ESECUTIVA R.G. 143/2024. IN CONSEGUENZA A TALE DECISIONE SONO STATI AGGIUNTI ALLA PERIZIA PRECEDENTEMENTE DEPOSITATA IN DATA 12/03/2024 I CORPI C, D, E NEL LOTTO 1 CHE INTEGRANO I BENI CONTENUTI NELLA P.E 143/2024. I DATI RELATIVI SONO STATI DESUNTI DALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA DEPOSITATA DAL PRECEDENTE TECNICO INCARICATO ARCH. RAFFAELLA NESPOLI, PER TALI BENI E' STATO EFFETTUATO UN AGGIORNAMENTO DEI DATI IPOTECARI E CATASTALI ALLA DATA DEL 1/12/2025.**

LO STATO DI FATTO RAPPRESENTATO NELLA PERIZIA PRECEDENTE DEPOSITATA È RIFERITA ALLA DATA DELL'11 MARZO 2023 PER IL SOPRALLUOGO MENTRE PER QUANTO RIGUARDA L'INDAGINE DI ARCHIVIO E' STATO EFFETTUATO UN AGGIORNAMENTO ALLA DATA DEL 12/02/2024 CHE HA CONFERMATO LE RISULTANZE PRECEDENTI.

ATTENZIONE: UNA PARTE DELL'EDIFICIO E PARTE DELL'AREA ESTERNA, INSERITE NEL MAPPALE 2293, NON SONO OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA. IN RELAZIONE A QUESTI BENI IMMOBILI, CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO GIUSEPPE MANFREDI DI CANTÙ REP. 99256 ATTO N. 16258 REGISTRATO A CANTÙ IL 25/03/1991 AL N. 360, SI STABILISCE CHE "... NON COSTITUISCE ENTE COMUNE L'AREA ANNESSA AL FABBRICATO LA QUALE È, PERTANTO, PERTINENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRENO ... GRAVATA DA SERVITÙ DI PASSO CARRAIO E PEDONALE, CON FACOLTÀ DI PARCHEGGIO AUTOVEETTURE A FAVORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI UBICATE IN ELEVAZIONE". IL PIANO PRIMO DI DETTO EDIFICIO È IN PROPRIETÀ E LUOGO DI ABITUALE ABITAZIONE DI UN SOGGETTO TERZO ALLA PROCEDURA.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**ISCRIZIONE nn. 7514/1520 del 23.03.2009** - Ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo ed iscritta per Euro 6.000.000,00 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Cantù. Grava su tutti i beni ad esclusione dei corpi C, D, E del lotto 1.

**ISCRIZIONE nn. 4240/781 del 18.02.2011** - Ipoteca volontaria, concessa a garanzia di apertura di credito ed iscritta per Euro 3.600.000,00 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Cantù. Grava su tutti i beni del lotto 1

**TRASCRIZIONE nn. 24612/17504 del 2.08.2022** - Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 24.06.2022 - Rep. n. 2990, trascritto a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L., con sede in Conegliano. Grava su tutti i beni **ad esclusione** dei corpi C, D, E del lotto 1.

**TRASCRIZIONE nn. 13595/10316 del 13.05.2024** - Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 24.04.2024 - Rep. n. 2289, trascritto a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L., con sede in Conegliano. Grava **esclusivamente** sui beni dei corpi C, D, E del lotto 1.

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù di allaccio alla pre esistente fognatura; realizzare nuova costruzione a confine e realizzazione di costruzione a tre metri dal confine. Stipulata il 15/06/2007 a firma di Notaio Manfredi Giuseppe di Cantù ai nn. 139239/32492 di repertorio, trascritta il 03/07/2007 a Como ai nn. TRA 24502/15017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Scrittura privata autentica

Servitù di passo carraio e pedonale con facoltà di parcheggio autoveature, stipulata il 04/03/1991 a firma di Notaio Giuseppe Manfredi ai nn. 99256/16258 di repertorio, registrata il 25/03/1991 a Cantù ai nn. 360 serie illeggibile, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di compravendita

###### 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:

Limitatamente al particella 1142 sub. 4 e 5 Le unità considerate parte integrante delle superfici destinate all'uso principale - apposizione di vincolo pertinenziale ..  
La destinazione urbanistica - AMBITO P - ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI - prevede che oltre agli spazi di produzione, si possono comprendere per ogni unità produttiva anche superfici specificatamente elencate per ogni sottogruppo funzionale di cui al seguito: " ... per ogni unità produttiva possono essere realizzati nella misura massima del 30% della SL complessivamente realizzabile: spacci aziendali, spazi per attività di ricerca e sviluppo ... spazi espositivi, spazi per uffici ..." ... DETTE SUPERFICI , REALIZZABILI ANCHE IN EDIFICI AUTONOMI, SONO CONSIDERATE A TUTTI GLI EFFETTI COME PARTE INTEGRANTE DELLE SUPERFICI DESTINATE ALL'USO PRINCIPALE E SARANNO GRAVATE DA VINCOLO PERTINENZIALE IDENTIFICATO CON APPOSITO ATTO DA TRASCRIVERE NEI PUBBLICI REGISTRI A CURA E SPESE DI CHI PRESENTA L'ISTANZA PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO ... ". NEL CASO SPECIFICO IL BENE OGGETTO DI STIMA VENIVA AUTORIZZATO COME ABITAZIONE ANNESSA ALL'UNITA' PRODUTTIVA, PERTANTO GIA' AL TEMPO VINCOLATA AI LOCALI DESTINATI ALLA PRODUZIONE. IL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE ABITATIVA DOVRA' ESSERE SOTTOPOSTO AGLI UFFICI TECNICI COMPETENTI. IN VIA PRUDENZIALE IL PERITO CONSIDERA IL VALORE DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, QUALE SUPERFICIE DESTINATA COME PARTE INTEGRANTE ALLA SUPERFICIE DESTINATA ALL'USO PRINCIPALE.

##### 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: Nessuno.

###### 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:

##### PER TUTTI I BENI DEL LOTTO 1 AD ESCLUSIONE DI QUELLI INSERITI NEI CORPI C D E

###### ATTUALI PROPRIETARI:

**Atto in data 7.07.1960 n. 10181/5196** di rep. dott. Giorgio Farisoglio notaio in Cantù, ivi registrato in data 11.07.1960 al n. 29, trascritto a Como in data 14.07.1960 ai nn. 5086/4548. Successione testamentaria a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi il 15.08.1972, denuncia registrata a Como in data 13.12.1972 al n. 4 vol. 206, ivi trascritta in data 10.03.1973 ai nn. 4786/4367, testamento pubblicato con verbale in data 28.09.1972 n. 10362/4211 di rep. a rogito notaio Luigi Spera, **trascritto a Como in data 20.11.1972 ai nn. 12884/10707.**

**Atto in data 23.10.1973 n. 22034/10989** di rep. a rogito Dr. Giorgio Farisoglio notaio in Cantù, **trascritto a Como in data 08.11.1973 ai nn. 14815/12477.**

**Atto in data 06.11.1973 n. 22062** di rep. in autentica Dr. Giorgio Farisoglio notaio in Cantù, depositato nei suoi atti con verbale del 06.11.1973 n. 22066 di rep., **trascritto a Como in data 22.11.1973 ai nn. 15473/12966.**

**Atto di donazione accettata in data 03.05.2006 n. 137516/31218** di rep. a rogito Dr. Giuseppe Manfredi notaio in Cantù, **trascritto a Como in data 20.05.2006 ai nn. 17897/11068, annotato di risoluzione con atto in data 30.07.2018 n. 21121/14209** di rep. a rogito Dr. Cesare Spreafico notaio in Mariano Comense, **annotato a Como in data 02.08.2018 ai nn. 21568/3172.**

###### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà in oggetto apparteneva a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Cantù il 4.01.1936, proprietario in forza dei seguenti titoli:

- Atto in data 7.07.1960 n. 10181/5196 di rep. dott. Giorgio Farisoglio notaio in Cantù, ivi registrato in data 11.07.1960 al n. 29, trascritto a Como in data 14.07.1960 ai nn. 5086/4548 – acquisto dell'area censita con la particella n. 1142/b di are 55.70;
- Successione testamentaria a [REDACTED], apertasi il 15.08.1972, denuncia registrata a Como in data 13.12.1972 al n. 4 vol. 206, ivi trascritta in data

- 10.03.1973 ai nn. 4786/4367, testamento pubblicato con verbale in data 28.09.1972 n. 10362/4211 di rep. a rogito notaio Luigi Spera, trascritto a Como in data 20.11.1972 ai nn. 12884/10707- acquisto della porzione di capannone dichiarata per maggior consistenza al N.C.E.U. di Como in data 19.10.1968 con denuncia n. 16 di protocollo;
- Atto in data 23.10.1973 n. 22034/10989 di rep. a rogito Dr. Giorgio Farisoglio notaio in Cantù, trascritto a Como in data 08.11.1973 ai nn. 14815/12477- acquisto dell'area censita con la particella n. 1315 di are 12.40;
  - Atto in data 06.11.1973 n. 22062 di rep. in autentica Dr. Giorgio Farisoglio notaio in Cantù, depositato nei suoi atti con verbale del 06.11.1973 n. 22066 di rep., trascritto a Como in data 22.11.1973 ai nn. 15473/12966 – acquisto dell'area censita con le particelle n. 1132 di are 16.40 e n. 1133 di are 4.40;
  - Con atto di donazione accettata in data 03.05.2006 n. 137516/31218 di rep. a rogito Dr. Giuseppe Manfredi notaio in Cantù, trascritto a Como in data 20.05.2006 ai nn. 17897/11068, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , riservandosi il diritto di usufrutto, ha donato la nuda proprietà dei beni oggetto di procedura per 1/3 ciascuna alle figlie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - Con atto in data 30.07.2018 n. 21121/14209 di rep. a rogito Dr. Cesare Spreafico notaio in Mariano Comense, annotato a Como in data 02.08.2018 ai nn. 21568/3172, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno convenuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1372, comma 1 del codice civile di sciogliere per mutuo dissenso il contratto di donazione sopra citato con effetto retroattivo intendendosi il donante ██████████ ripristinato con decorrenza dalla data dell'atto di donazione nella proprietà e nel possesso legale dei beni donati.

## PER I BENI CONTENUTI NEI CORPI C D E

### ATTUALI PROPRIETARI:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di fusione, con atto stipulato il 13/07/2023 a firma di Notaio Carlo Roncoroni ai nn. 3300/2748 di repertorio, trascritto il 17/07/2023 a Como ai nn. 21606/15930.  
Atto portante fusione di società a carico della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a favore della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Vengono trasferiti, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in Cucciago in Via Volta nr. 51 e precisamente: .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg. 7 con: mapp. 1142/4 - PT, 1 - A/2, cl. 2 - v. 6,5 mapp. 1142/5 - PT, 2 - C/2, cl. u - mq. 99 e fg. 7 con: mapp. 2293/702 - PT, 1 - A/10, cl. 2 - v. 11.

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/03/1991 a firma di Notaio Giuseppe Manfredi ai nn. 99256/16285 di repertorio, trascritto il 09/03/1991 a Como ai nn. 5410/4045. Atto con il quale ██████████ - libera - vende alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* siti in Cucciago in Via Volta n. 51 - insistente su area distinta al Catasto terreni fg. 7 con mapp. 1142/a di mq 1150 (poi sostituito con il mapp. 2293) e precisamente: appartamento a piano primo composto da quattro locali, servizi e balcone con soprastante corrispondente sottotetto non praticabile ad uso ripostiglio; il tutto denunciato c/o UTE con la scheda nr. 4 del 7.2.91 (a variazione del mappale 1142/2 già scheda nr. 15 del 19.10.68) e precensito al Catasto fabbricati fg. 7 con: mapp. 1142/4 - PT,1 mapp. 1142/5 - PT,2 AVVERTENZA: si precisa in atto che non costituisce ente comune area annessa al fabbricato che è di pertinenza dell'unità al piano terra gravata da servitù di passo pedonale e carraio con facoltà di parcheggio di autovetture a favore delle unità immobiliari ubicate ai piani in elevazione; invece fanno parte enti comuni il piccolo atrio di ingresso al piano terra; vano scala con relative rampe e pianerottoli che servono i piani in elevazione.

OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per Lire 250.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **6/1957**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione laboratorio di tessitura con annessa abitazione, rilasciata il 10/07/1957 con il n. 6 di protocollo, agibilità del 29/01/1959 con il n. 6 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **10/60**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento capannone industriale, rilasciata il 01/12/1970 con il n. 10 di protocollo

Licenza edilizia N. **40/970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento capannone uso deposito, rilasciata il 06/08/1970 con il n. 40 di protocollo

Licenza di costruzione N. **51/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento tessitura con ricavo di locale magazzino, rilasciata il 25/05/1973 con il n. 1131 di protocollo

Licenza di costruzione N. **12/1974**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di complesso industriale con ricavo di locale tessitura, servizi, caldaia e varie, rilasciata il 20/03/1974 con il n. 875 di protocollo

Licenza edilizia N. **24/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di posa serbatoio stoccaggio acqua, rilasciata il 07/03/2023 con il n. 24 di protocollo

Licenza edilizia N. **60/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione pensilina per ricovero automezzi, rilasciata il 09/08/1976 con il n. 60 di protocollo

Concessione edilizia N. **32/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento fabbricato industriale ad uso deposito, rilasciata il 27/07/1978 con il n. 32 di protocollo

Concessione edilizia N. **41/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di tettoia aperta ad uso ricovero automezzi, rilasciata il 15/12/1990 con il n. 41 di protocollo

Concessione edilizia N. **03/1997** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica e ampliamento piano terra, soprizzo per ricavo a piano primo di sala riunioni e vendite e sala campionari, rilasciata il 16/04/1997 con il n. 3 di protocollo

Concessione edilizia N. **21/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica accesso carraio, rilasciata il 01/08/1989 con il n. 21/1989 di protocollo

Condominio edilizio L. 47/85 N. N. **968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche rispetto al progetto presentato, presentata il 25/03/1986, rilasciata il 21/02/1990

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n. 51 del 21.12.2022 pubblicato sul BURL n. 19 del 10.05.2023., l'immobile ricade in zona Art. 25 e 19 - IA - Ambiti per attività produttive, industriali e artigianali . Norme tecniche di attuazione ed indici: pag. 55 delle n.t.a.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al 1142 sub. 4. Premessa: relativamente alla prima pratica edilizia agli atti risalente al 1957, si specifica che il fabbricato rappresentato, sul fronte principale era costituito da un piano fuori terra oltre che l'indicazione della copertura a falde. Sul fronte laterale invece, trattandosi di fabbricato rappresentato su terreno in diversa quota, venivano rappresentati due piani fuori terra oltre che l'indicazione della copertura a falde. Veniva inoltre indicata l'altezza del piano terra espressa in cm 350 e l'altezza del piano primo cm 300. Nella pratica di Condono, viene rappresentata la modifica della sagoma al piano terra, e viene campita con colore "arancione" ciò che viene modificato a piano primo. Viene inoltre rappresentata la scala di accesso esterna, avallando quindi la modifica di quota del terreno intorno. Ciò che con la prima pratica è stato assentito come piano interrato, è divenuto a tutti gli effetti piano terra. A seguito dell'accesso ai luoghi, si è verificata la presenza di un locale e di un terrazzo, fisicamente collegati al subalterno 4, ma in realtà ricadenti in altra proprietà. Il locale ed il terrazzo non sono stati valutati e l'aggiudicatario non potrà utilizzarli, poiché dovranno essere ceduti. Si rilevano inoltre difformità in merito ad una diversa distribuzione dei locali, rispetto allo stato assentito, inoltre l'area occupata dall'attuale bagno e dall'antibagno, nella pratica originaria era stata attribuita ad unità adiacente. Il balcone non è mai stato autorizzato. Inoltre si rileva una piccola difformità interna relativa all'altezza dei locali, comunque rientrante nelle ammesse tolleranze. Vi sono difformità relativamente alla modifica di alcune aperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per le opere sanabili

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico. Le sanzioni saranno calcolabili al momento della presentazione della pratica edilizia: €2.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al 1142 sub. 5 non è stata trovata alcuna pratica edilizia che autorizzava il collegamento al sottotetto con una scala. E' stato rappresentato il sottotetto unicamente nei prospetti e nella sezione relativamente alla prima pratica, anche se non risultano quote. E' però evidente che l'altezza di imposta e di colmo sono differenti rispetto alla rappresentazione grafica. Nel condono, non è chiaro nella parte descrittiva, alla voce "lettera b" modifica ai prospetti esterni per la realizzazione di alcune coperture", se la dicitura riguarda anche le aperture del sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi ripristino non preventivabili

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al mapp. 2293/702: relativamente alla prima pratica edilizia agli atti risalente al 1957, si specifica che il fabbricato rappresentato, sul fronte principale era costituito da un piano fuori terra oltre che l'indicazione della copertura a falde. Sul fronte laterale invece, trattandosi di fabbricato rappresentato su terreno in diversa quota, venivano rappresentati due piano fuori terra oltre che l'indicazione della copertura a falde. Veniva inoltre indicata l'altezza del piano terra espressa in cm 350 e l'altezza del piano primo cm 300. Nella pratica di Condono, viene rappresentata la modifica della sagoma al piano terra, e viene campita con colore "arancione" ciò che viene modificato a piano primo. Viene inoltre rappresentata la scala di accesso esterna, avallando quindi la modifica di quota del terreno intorno. Ciò che con la prima pratica è stato assentito come piano interrato, è divenuto a tutti gli effetti piano terra. Si rilevano difformità in merito ad una diversa distribuzione dei locali unitamente a differenze rispetto ad alcune aperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per le opere sanabili

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici: €2.500,00
- sanzioni preventivabili unicamente al momento di presentazione della pratica

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio 2 costruito in forza della Licenza Edilizia n. 12/74 del 20 marzo 1974 prevede una parte interrata dell'edificio difforme dal progetto autorizzato, in particolare sono stati realizzati 250 mq di costruzione, una rampa di accesso ed una tettoia. Sono inoltre presenti difformità nella distribuzione interna nei vari edifici.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria con pagamento dei relativi oneri e sanzioni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Contributi edificatori tariffa 27,50 €/mq: €9.625,00
- sanzione: €9.625,00
- spese tecniche: €2.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia costruita con Concessione edilizia n. 41/90 del 15 dicembre 1990 è difforme dal progetto autorizzato. La struttura era prevista ad una distanza di 5 m dal confine. Nella realtà uno dei pilastri è realizzato all'interno di questa fascia e di conseguenza una parte di pensilina non è autorizzata. La soluzione del problema può avvenire solo stipulando di una convenzione con il Comune di Cucciago, in quanto proprietario della strada confinante. In caso contrario la parte di tettoia realizzata a distanza inferiore ai 5 m dal confine dovrà essere abbattuta.

Per questa parte l'immobile risulta **non conforme e al momento non autorizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: I box autorizzati con Concessione edilizia n. 70/78 del 30 gennaio 1979 sono realizzati difformemente dal progetto autorizzato. In luogo dei 5 box previsti in un unico corpo ne sono stati realizzati solamente quattro aventi complessivamente la medesima lunghezza ma minore larghezza.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.500,00
- sanzione: €612,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al 1142 sub. 4 si rilevano incongruenze tra il numero del mappale al Catasto Terreni con il Catasto Urbano. Ci sono difformità nella rappresentazione delle aperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA ed allineamento numero di mappa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.000,00
- tributi preventivati: €50,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al 1142 sub. 5 si rilevano incongruenze tra il numero del mappale al Catasto Terreni con il Catasto Urbano. Ci sono difformità nella distribuzione dei locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA ed allineamento numero di mappa con il catasto terreni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.000,00
- tributi preventivati: €50,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al mapp. 2293/702 si rilevano difformità nella rappresentazione delle aperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica D.O.C.F.A.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: € 1.000,00
- tributi preventivati: € 100,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia autorizzata con Concessione Edilizia n. 41/90 non è rappresentata nella planimetria catastale. I box nella planimetria u.i.u della particella 3465 sono correttamente rappresentati mentre sono solo parzialmente inseriti in mappa in quanto manca la porzione gravante sul mappale 2239. E' quindi necessario eliminare questo errore assicurandosi dell'esistenza del tipo mappale per operare la relativa correzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale previo ottenimento della sanatoria edilizia; presentazione istanza di correzione della mappa del catasto terreni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e oneri : € 1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente alla 7 particella 1142 sub. 4 e 5 la destinazione urbanistica - AMBITO P - ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI - prevede che oltre agli spazi di produzione (non oggetto della presente procedura), si possono comprendere per ogni unità produttiva anche superfici specificatamente elencate per ogni sottogruppo funzionale di cui al seguito: "... per ogni unità produttiva possono essere realizzati nella misura massima del 30% della SL complessivamente realizzabile: spacci aziendali, spazi per attività di ricerca e sviluppo ... spazi espositivi, spazi per uffici ..." ... DETTE SUPERFICI , REALIZZABILI ANCHE IN EDIFICI AUTONOMI, SONO CONSIDERATE A TUTTI GLI EFFETTI COME PARTE INTEGRANTE DELLE SUPERFICI DESTINATE ALL'USO PRINCIPALE E SARANNO GRAVATE DA VINCOLO PERTINENZIALE IDENTIFICATO CON APPOSITO ATTO DA TRASCRIVERE NEI PUBBLICI REGISTRI A CURA E SPESE DI CHI PRESENTA L'ISTANZA PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO ... ". NEL CASO SPECIFICO IL BENE OGGETTO DI STIMA VENIVA AUTORIZZATO COME ABITAZIONE ANNESSA ALL'UNITA' PRODUTTIVA, PERTANTO GIA' AL TEMPO VINCOLATA AI LOCALI DESTINATI ALLA PRODUZIONE, IL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE ABITATIVA (COMUNQUE VINCOLATA AL BENE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA) DOVRA' ESSERE SOTTOPOSTO AGLI UFFICI TECNICI COMPETENTI. IN VIA PRUDENZIALE IL PERITO CONSIDERA IL VALORE DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, QUALE SUPERFICIE DESTINATA COME PARTE INTEGRANTE ALLA SUPERFICIE DESTINATA ALL'USO PRINCIPALE.

L'immobile risulta .

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al mapp. 2293/702 la destinazione urbanistica - AMBITO P - ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI - prevede che oltre agli spazi di produzione, si possono comprendere per ogni unità produttiva anche superfici specificatamente elencate per ogni sottogruppo funzionale di cui al seguito: "... per ogni unità produttiva possono essere realizzati nella misura massima del 30% della SL complessivamente realizzabile: spacci aziendali, spazi per attività di ricerca e sviluppo ... spazi espositivi, spazi per uffici ..." , " ... DETTE SUPERFICI , REALIZZABILI ANCHE IN EDIFICI AUTONOMI, SONO CONSIDERATE A TUTTI GLI EFFETTI COME PARTE INTEGRANTE DELLE SUPERFICI DESTINATE ALL'USO PRINCIPALE E SARANNO GRAVATE DA VINCOLO PERTINENZIALE IDENTIFICATO CON APPOSITO ATTO DA TRASCRIVERE NEI PUBBLICI REGISTRI A CURA E SPESE DI CHI PRESENTA L'ISTANZA PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO ... ". NEL CASO SPECIFICO IL BENE OGGETTO DI STIMA VENIVA AUTORIZZATO COME UFFICIO ANNESSO ALL'UNITA' PRODUTTIVA, PERTANTO GIA' AL TEMPO VINCOLATA AI LOCALI DESTINATI ALLA PRODUZIONE.

L'immobile risulta .

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUCCIAGO VIA ALESSANDRO VOLTA 51

## COMPLESSO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**complesso industriale** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **5.227,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edifici con destinazione produttiva (ex tessitura) siti nell'abitato di Cucciago con accesso dalla via Volta. **Al piano terreno** tre laboratori di varie metrature collegati tra loro, spogliatoi e bagni per le maestranze altri locali accessori alla produzione. **Al piano interrato** magazzino accessibile ai mezzi, 10 depositi/ripostigli di varie dimensioni, 8 vani tecnici con varie funzioni e dimensioni, un ampio vano per impianto tecnologico di condizionamento, spazi all'aperto coperti da tettoie. Inoltre esiste un locale caldaia al piano interrato dell'edificio identificato con particella 2293 contenente anche impianti potenzialmente al servizio di unità immobiliari non oggetto dell'esecuzione. **Area carraia** esterna di pertinenza per gran parte pavimentata o asfaltata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2293-3465 graffiati sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 57.975,00 Euro, indirizzo catastale: via Volta 51, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Inserito nel mapp. 3465 del C.T. , a S con mappale 2293.  
foglio n. 7 - particelle graffate n. 2293 sub. 701 - n. 3465. L'unità immobiliare censita con le particelle graffate n. 2293 sub. 701 - n. 3465 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 28.04.2006 - Pratica n. CO0082898 in variazione delle unità immobiliari censite con le particelle n. 1142 sub. 1 e n. 2042 sub. 1; l'unità immobiliare censita con la particella n. 1142 sub. 1 era stata costituita con la denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 19.10.1968 al n. 16 di protocollo; l'unità immobiliare censita con la particella n. 2042 sub. 1 era derivata dalla variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 2042, quest'ultima dichiarata all'U.T.E. di Como in data 19.10.1968 al n. 14 di protocollo.  
L'immobile in oggetto è porzione del fabbricato con area esterna distinto sulla mappa del Catasto Terreni con le particelle n. 3465 di are 62.73 e n. 2293 di are 11.50
- foglio 9 particella 3465 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 6273, indirizzo catastale: via Volta 51  
Coerenze: a E mapp. 725; a S mapp. 3466, 2293; a O stada comunale, mapp. 1619, 2236, 3491, 3659; a N mapp. 1477, 572, 1478.  
La particella n. 3465 di are 62.73 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1132 di are 88.90, a sua volta derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1132 di are 16.40, n. 1133 di are 4.40, n. 1315 di are 12.40, n. 2294 ex 1142/b di are 55.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m  
ferrovia distante 2 km  
autostrada distante 6,5 km  
aeroporto distante 40 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso di edifici produttivi in esame si situa nel Comune di Cucciago in via Volta, 51 strada trasversale alla provinciale 27 che collega Cantù con Fino Mornasco. La collocazione è all'interno del centro abitato. L'ingresso avviene tramite ampio cancello motorizzato l'area copre una superficie di 6273 mq.

**Al piano terreno** l'accesso pedonale all'edificio avviene tramite reception che distribuisce sia gli uffici, posti al piano terra e primo, che le zone produttive. L'ingresso carroia, per il carico e lo scarico delle merci ai laboratori del piano terreno avviene da un portone posto sul fronte est a fianco dell'accesso pedonale. I tre laboratori presenti, e collegati tra di loro, hanno superfici di 1096,50 mq, 854 mq e 1710 mq inclusi gli spazi accessori quali wc, spogliatoi e officine. Le altezze interne variano tra i 4,00 e i 4,25 m. Dei tre laboratori il primo, costruito tra il 1957 e il 1960, vede la presenza di una fila di pilastri all'interno ed ha una copertura a shed con manto in tegole marsigliesi. Gli altri due più moderni, costruiti nel 1970 e 1978, hanno la pianta completamente libera. La copertura dei due edifici, di circa 2600 mq, è realizzata in lastre di eternit per le quali non risulta essere necessario nessun intervento di bonifica ma solo una rivalutazione nel marzo 2025, come si evince dalla relazione a firma di un tecnico abilitato fornita dalla proprietà. La pavimentazione interna dei laboratori è realizzata in piastrelle di gres. Tutti gli spazi sono dotati di impianto di riscaldamento ad aria. Vista l'originaria destinazione a tessitura laddove erano presenti i telai è esistente un impianto di condizionamento.

**Al piano interrato**, sottostante il laboratorio più grande, trova posto un magazzino, dotato di accesso carroia coperto da ampia tettoia, e collegato al piano superiore con montacarichi. La superficie complessiva è di 1710 mq con altezza interna di 4,35 m. Lo spazio è diviso in un magazzino di 1275 mq, depositi e ripostigli per 600 mq e spazi tecnologici per il funzionamento dell'impianto di condizionamento per 240 mq. Ulteriori spazi tecnologici per una superficie di 500 mq sono accessibili da una rampa carroia differente coperta da tettoia. Il pavimento interno è in cemento. Lo spazio è inframezzato da file di pilastri. Tutti gli spazi posti al piano terreno ed interrato sono collegati tra di loro attraverso passaggi diretti o scale e sono dotati di tutti gli impianti tipici della destinazione d'uso. Tra i beni inseriti nella presente procedura un locale caldaia, posto nell'interrato di un edificio non oggetto di esecuzione (particella 2293), nel quale trovano posto anche impianti probabilmente destinati al riscaldamento e acs del suddetto edificio, tale promiscuità dovrà essere risolta per garantire la continuità del servizio alle unità immobiliari effettivamente collegate.

**L'area esterna**, afferente alla particella 3465 graffata con 2293 sub. 701, di pertinenza del complesso occupa una superficie di 2614 mq ed è quasi completa completamente asfaltata o pavimentata; in parte è coperta da tettoie due nelle zone di carico e scarico, per un totale di 390 mq, e una per ricavare posti auto coperti di 119 mq.

Adiacente al complesso descritto si trova una abitazione indipendente con giardino non oggetto della presente procedura. All'interno del citato giardino si collocano beni inclusi nella procedura, indivisi dalle parti non oggetto di esecuzione, in particolare: una fascia di terreno di circa 2 metri a sud del complesso e un'area posta ad un livello inferiore, rispetto al suddetto giardino, di forma triangolare divisa da un cancello pedonale e raggiungibile tramite una scala (fisicamente inserita nella proprietà confinante e indivisa da essa). [ques'ultima indicata in giallo nella planimetria allegata]

A ovest dell'edificio si erge un serbatoio per l'accumulo di acqua, dell'altezza di 12,40 m in acciaio inox, destinato in origine all'alimentazione dei telai della tessitura.

All'interno dell'impianto produttivo la maggioranza dei macchinari necessari in origine all'attività di tessitura non sono più presenti e gli spazi risultano essere liberi ed in buono stato di conservazione.

**ATTENZIONE:** una parte dell'edificio e parte dell'area esterna, identificate al mappale 2293, non sono oggetto della procedura esecutiva. In relazione a questi beni immobili, con atto di compravendita del Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù rep. 99256 atto n. 16258 registrato a Cantù il 25/03/1991 al n. 360, si stabilisce che "... non costituisce ente comune l'area annessa al fabbricato la quale è, pertanto, pertinenza dell'unità immobiliare al piano terreno ... gravata da servitù di passo carroia e pedonale, con facoltà di parcheggio autovetture a favore delle unità immobiliari ubicate in elevazione". Il piano primo di detto edificio è in proprietà e luogo di abituale abitazione di un soggetto terzo alla procedura.

**NOTA:** come si evince dalle descrizioni parti dei beni oggetto della procedura risultano essere promiscui con proprietà di terzi e fisicamente non divisi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1. capannone	854,00	x	80 %	=	683,20
2. capannone	1.600,00	x	80 %	=	1.280,00
3. capannone	1.140,00	x	100 %	=	1.140,00
5. magazzino s1	1.275,00	x	80 %	=	1.020,00
6. locali accessori	600,00	x	50 %	=	300,00
7. locali tecnici	740,00	x	35 %	=	259,00
4. laboratorio	160,00	x	80 %	=	128,00
8. area esterna di pertinenza scoperta mapp. 3465	1.349,00	x	3 %	=	40,47
9. area esterna di pertinenza coperta (posti auto)	119,00	x	50 %	=	59,50
9. area esterna coperta (tettoie)	390,00	x	50 %	=	195,00
6. locali accessori (spogliatoi e bagni)	110,00	x	100 %	=	110,00
10. Locale caldaia interrato	25,00	x	50 %	=	12,50

Totale:	8.362,00	5.227,67
---------	----------	----------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Fonte di informazione: omi anno 2022 - 2 semestre prezzo medio  
Descrizione: Capannone  
Indirizzo: Cucciago  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 530,00 pari a 530,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/03/2023  
Fonte di informazione: web  
Descrizione: Capannone  
Indirizzo: Via Volta Cucciago  
Superfici principali e secondarie: 620  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 550.000,00 pari a 887,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/03/2023  
Fonte di informazione: web  
Descrizione: capannone  
Indirizzo: via per Cantù Cucciago  
Superfici principali e secondarie: 650  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 550.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 14/03/2023  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare 2022 - prezzo medio  
Descrizione: Capannone  
Indirizzo: Cucciago  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 575,00 pari a 575,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.227,67 x 500,00 = **2.613.835,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.613.835,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.613.835,00**

BENI IN CUCCIAGO VIA ALESSANDRO VOLTA 51

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO B

**ufficio** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
**Al piano terreno**, ingresso con reception, uffici e relativi servizi igienici. **Al piano primo** uffici e relativi servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80m al PT e 2,70 m al P1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2293-3465 graffati sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 57.795,00 Euro, indirizzo catastale: via Volta 51, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si tratta di una parte dell'u.i.u. che è descritta al corpo A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m  
ferrovia distante 2 km  
autostrada distante 6,5 km  
aeroporto distante 40 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo uffici nella conformazione attuale è frutto di un progetto del 1997 che ha modificato un edificio realizzato nel 1974 sopralzandolo per la realizzazione di un piano aggiuntivo.

**Al piano terreno**, l'accesso al corpo uffici avviene dal fronte principale all'edificio tramite porta a vetri, sormontata da pensilina, che ammette alla reception. La reception distribuisce un ufficio e l'accesso agli spazi produttivi. Sono presenti un wc con antibagno ed un ripostiglio.

**Al piano primo** si accede tramite scala dove sono presenti due uffici, disposti su due quote diverse e collegati tramite breve rampa di scale, ed un wc con antibagno. Dal secondo ufficio si ha la possibilità di accesso, tramite porta finestra, alla copertura non praticabile del sottostante edificio. Sono parte integrante dei locali oggetto dell'esecuzione un ulteriore stanza e un terrazzino, posti sopra l'ingresso principale, non accessibili in quanto collegati tramite altra parte dell'immobile non oggetto dell'esecuzione. Il corpo ad uffici presenta finiture interne di buon livello. Il riscaldamento e condizionamento è realizzato con fancoil.

La facciata esterna del corpo ad uffici è realizzato con pareti vetrate.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali al piano terreno	105,00	x	100 %	=	105,00
Locali al piano primo	165,00	x	100 %	=	165,00
<b>Totale:</b>	<b>270,00</b>				<b>270,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI secondo semestre 2022 prezzo medio

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Borsino immobiliare 2022 - prezzo medio

Descrizione: ufficio

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 270,00 x 900,00 = 243.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 243.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 243.000,00

BENI IN CUCCIAGO VIA ALESSANDRO VOLTA 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **106,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il bene oggetto di stima è un appartamento composto da due disimpegni, due cucine, bagno, due locali utilizzati come camera, un locale utilizzabile come ripostiglio e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 305 cm.

**IL BENE SARA' DA VINCOLARE ALL'UNITA' PRODUTTIVA.**

La destinazione abitativa, era al tempo stata autorizzata quale abitazione destinata al custode dell'attività lavorativa adiacente.

Come meglio precisato in perizia, l'attuale utilizzo dei locali, è subordinato alle superfici destinate all'uso principale.

Il perito prudenzialmente valuta il bene con la destinazione subordinata, così come prescritta dalle attuali N.T.A.

In merito agli accessi si specifica che il bene detiene il diritto di un accesso pedonale, direttamente alla strada comunale.

**Identificazione catastale:**

- particella 1142 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 51, piano: T e 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord in senso orario a piano primo con filo edificio su mappale 3465, filo edificio su unità al mappale 2293, ente comune, filo edificio su area al mappale 2293.

Immobile costruito nel 1957.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**COLLEGAMENTI**

autobus distante 700 m  
ferrovia distante 2 km  
autostrada distante 6,5 km  
aeroporto distante 40 km



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a battente  
*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro  
*portone di ingresso:* battente realizzato in legno



Degli Impianti:

*elettrico:* conformità: non presente  
*termico:* conformità: non presente  
*idrico:* conformità: non presente



Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in non è stato possibile accedere per verificare le caratteristiche specifiche

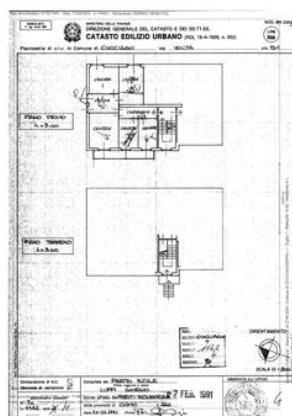


**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
disimpegno 1	12,23	x	100 %	=	12,23
disimpegno 2	7,60	x	100 %	=	7,60
bagno	9,11	x	100 %	=	9,11
ripostiglio	18,69	x	100 %	=	18,69
locale utilizzato a cucina 2	11,46	x	100 %	=	11,46
locale utilizzato a cucina 1	13,07	x	100 %	=	13,07
locale utilizzato a camera 1	23,38	x	100 %	=	23,38
locale utilizzato a camera (come da scheda)	11,34	x	100 %	=	11,34
balcone non autorizzato	8,76	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>115,64</b>				<b>106,88</b>



PLANIMETRIA CATASTALE

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,88 x 1.000,00 = **106.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.880,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.880,00**

**BENI IN CUCCIAGO VIA ALESSANDRO VOLTA 51**  
**SOTTOTETTO NON ABITABILE**  
DI CUI AL PUNTO D

**sottotetto non abitabile** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **33,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1142 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 99 mq, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 51, piano: T/2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: da Nord in senso orario a piano primo con filo edificio su mappale 3465, filo edificio su unità al mappale 2293, ente comune, filo edificio su area al mappale 2293.

Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

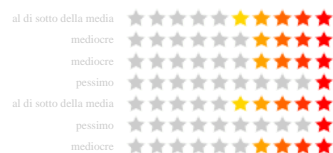
COLLEGAMENTI

- autobus distante 700 m
- ferrovia distante 2 km
- autostrada distante 6,5 km
- aeroporto distante 40 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Spazio indiviso sottotetto non abitabile.  
**IL BENE SARA' DA VINCOLARE ALL'UNITA' PRODUTTIVA.**  
In merito agli accessi si specifica che il bene detiene il diritto di un accesso pedonale, direttamente alla strada comunale.

Delle Strutture:

*copertura:* a falde. non è stato possibile verificare i materiali impiegati per



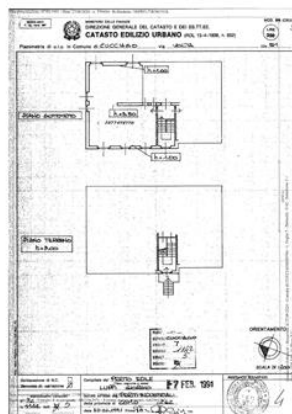
impossibilità di accesso alla copertura

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto non abitabile	110,44	x	30 %	=	33,13
<b>Totale:</b>	<b>110,44</b>				<b>33,13</b>



PLANIMETRIA CATASTALE

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,13 x 1.000,00 = 33.130,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 33.130,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.130,00

BENI IN CUCCIAGO VIA ALESSANDRO VOLTA 51

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO E

**ufficio** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **213,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

unità composta da cinque uffici, un disimpegno, antibagno, bagno e ripostiglio.

IL BENE SARA' DA VINCOLARE ALL'UNITA' PRODUTTIVA.

In merito agli accessi si specifica che il bene detiene il diritto di un accesso pedonale, direttamente alla strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 295 cm

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2293 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 11 vani, rendita 2.641,68 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 51, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: da Nord in senso orario con altra unità, mappale 2293 sub. 701, area scoperta, confine di proprietà, area mappale 2293.

Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m  
ferrovia distante 2 km  
autostrada distante 6,5 km  
aeroporto distante 40 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆  
mediocre ★★★★★★☆☆☆☆  
pessimo ★★★★★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆  
pessimo ★★★★★★☆☆☆☆  
mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente  
*portone di ingresso*: a battente realizzato in legno

★★★★★★★★★★★★  
★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico*: conformità: non presente  
*idrico*: conformità: non presente  
*termico*: centralizzato conformità: non presente

★★★★★★★★★★★★  
★★★★★★★★★★★★  
★★★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in non è stato possibile verificare i materiali impiegati per l'impossibilità all'accesso in copertura

★★★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio 1	65,53	x	100 %	=	65,53
ufficio 2	39,54	x	100 %	=	39,54
ufficio 3	12,19	x	100 %	=	12,19
ufficio 4	18,76	x	100 %	=	18,76
ufficio 5	38,56	x	100 %	=	38,56
ripostiglio	4,12	x	100 %	=	4,12
disimpegno	28,73	x	100 %	=	28,73
antibagno	2,96	x	100 %	=	2,96
bagno	3,52	x	100 %	=	3,52
<b>Totale:</b>	<b>213,91</b>				<b>213,91</b>



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 213,91 x 1.300,00 = 278.083,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 278.083,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 278.083,00**

BENI IN CUCCIAGO VIA ALESSANDRO VOLTA 51

## QUATTRO BOX CON AREA ESTERNA

DI CUI AL PUNTO F

**quattro box con area esterna** a CUCCIAGO Via Alessandro Volta 51, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Adiacente al complesso descritto al lotto 1 si trova una abitazione indipendente con giardino (mappale 3466) con un accesso carraio indipendente, non oggetto della presente procedura.

Una parte del giardino di tale abitazione è costituita da una fascia di dimensioni variabili, catastalmente afferente all'impianto industriale, ma fisicamente non separata. Su una quota di tale area sono edificati, in aderenza all'edificio industriale, quattro box auto (indicati in verde nella planimetria).

**Tali box risultano essere interclusi dal punto di vista carraio, in quanto l'accesso agli stessi può DI FATTO essere effettuato solo transitando su beni in proprietà di terzi.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2293-3465 graffati sub. 701 (catasto fabbricati), rendita 57.975,00 Euro, indirizzo catastale: via Volta, 51 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
I quattro box sono individuati nella planimetria di U.I.U. del complesso industriale
- foglio 7 particella 3465 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 6273

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m  
ferrovia distante 2 km  
autostrada distante 6,5 km  
aeroporto distante 40 km



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I quattro box sono di dimensioni variabili: in profondità da 3,8 m a 4,4 m e con altezza media da 3,1 a 3,85 m; mentre hanno medesima larghezza di 3,1 m. Strutturalmente sono realizzati con setti in muratura, che dividono gli spazi nel senso della lunghezza, intonacati e finiti color rosa con zoccolatura in beola; la copertura inclinata ad una falda unica con manto in tegole e canale di gronda metallico. La chiusura per ogni singolo box è con portone basculante in ferro rivestito in legno ad apertura manuale. Il pavimento è in piastrelle di gres, all'interno esiste un impianto elettrico.

Il lotto oltre ai box comprende un' area di pertinenza complessivamente delle dimensioni di circa 30x17 m in modo da creare un'unità autonoma. La parte scoperta di tale area, circa 250 mq, è pavimentata con lastre di pietra naturale (porfido trentino) posato ad opus incertum,

Si precisa che tale l'area e l'edificio componenti il lotto 2 si situano a cavallo tra i mappali 2293 e 3465 (catastalmente graffati).

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
11. quattro box	250,00	x	100 %	=	250,00
area esterna	260,00	x	100 %	=	260,00
<b>Totale:</b>	<b>510,00</b>				<b>510,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Fonte di informazione: Listino OMI  
Descrizione: box  
Indirizzo: Cucciago prezzo medio  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 12.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: listino 2023  
Descrizione: box singolo prezzo medio  
Indirizzo: Cucciago  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato nel procedimento di valutazione è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati per altri beni immobili della stessa tipologia e con analoghe caratteristiche.

Per gli immobili il parametro di riferimento è il mq, calcolando le varie superfici in base ai criteri comunemente adottati per quantificare la superficie commerciale e catastale, quindi comprensiva dei muri perimetrali, fino ad uno spessore di 50 cm, e di quelli divisori interniescludendo le parti con altezza interna inferiore ai 150 cm. Sono stati tenuti in debita considerazione lo stato di conservazione e manutenzione complessiva dell'immobile, il grado di finitura, la vetustà degli impianti, la collocazione nel contesto urbano, lo

stato di occupazione, la classe energetica, la presenza di locali mansardati applicando al valore della superficie reale lorda opportuni coefficienti di correzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cucciago, agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare di Como e provincia ed inoltre il web.

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	complesso industriale	5.227,67	0,00	2.613.835,00	2.613.835,00
B	ufficio	270,00	0,00	243.000,00	243.000,00
C	appartamento	106,88	0,00	106.880,00	106.880,00
D	sottotetto non abitabile	33,13	0,00	33.130,00	33.130,00
E	ufficio	213,91	0,00	278.083,00	278.083,00
F	quattro box con area esterna	510,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				<b>3.314.928,00 €</b>	<b>3.314.928,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 33.562,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.281.366,00**

### 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: **€. 492.204,90**

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: **€. 161,10**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.789.000,00**

data 18/05/2026

il tecnico incaricato  
Carlo Ballabio