



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 239/2025

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

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Sonia Pisano

CUSTODE:  
Dott. Gianluca Arcidiacono

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**geom. Massimo Cerliani**

CF: CRLMSM73C19C933M  
con studio in TREMEZZINA (CO) Via Statale n. 1910  
telefono: 034456253  
email: cerliani.max@gmail.com  
PEC: massimo.cerliani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 239/2025

## LOTTO 1

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

**A capannone industriale** a ALBAVILLA Via A. Parravicini 6, frazione Vill'Albese,, quartiere zona industriale, della superficie commerciale di **2.170,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone industriale sito in Comune di Albavilla, sez. Vill'Albese in Via Andrea Parravicini n° 8 (catastalmente al civico n° 6) di recentissima edificazione (anno 2022).

Il capannone si trova in una zona molto strategica in quanto dista circa Km. 1,00 dalla strada Provinciale SP639 che collega Como, Lecco e Bergamo.

Trattasi di un capannone avente una superficie lorda di mq. 1.961,00 e un'altezza netta di m 9,80 sottotrave, a destinazione produzione, oltre a vani accessori tra cui il locale tecnico, spogliatoi e servizi sviluppato al piano terra.

Al piano primo si collocano gli uffici di rappresentanza nonché un'ampia sala riunioni, oltre ai servizi, occupando un'area complessiva lorda di circa mq. 159,50 con un'altezza netta di ml. 2,70.

Al piano secondo si trovano tre ulteriori uffici di metratura ed altezza equivalente, oltre ai servizi.

Il capannone è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione vista la recentissima edificazione, ed è dotato di tutti gli impianti, allarme, riscaldamento a pavimento nell'area produttiva, riscaldamento e climatizzazione negli uffici. E' dotato di doppio accesso carraio.

Il fabbricato è interamente circondato sui quattro lati da un'area esterna di proprietà, con accessi carrai automatizzati consentendo agevolmente le attività di carico-scarico.

**Si segnala che che la propeità è composta dal mappale 5645 sub. 1 bene comune non censibile, mappale 5645 sub. 2 capannone con uffici al piano primo e mappale 5645 sub. 2 uffici al piano secondo, il pignoramento è stato accesso solo sul mappali 5645 sub. 2 e il mappale 5645 sub. 3, in realta si estende anche sul mappale 5645 sub. 1 in quanto BCNC ai sub. 2 e 3.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di piano terra ml. 9,80, piano primo ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 5645 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, scheda CO0181119 del 03/12/2022, categoria D/1, rendita 18.287,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA PARRAVICINI n. 6, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: del terreno dove sorge il fabbricato distinto al mappale 5645, in linea di contorno da Nord verso Est: mappale 5014, 5018, 4941, 5017.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 2022.

**A.1 capannone industriale**, composto da uffici, identificato con il numero mappale 5645 sub. 3.  
Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 5645 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria D/1, rendita 1.998,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA PARRAVICINI n. 6, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: del terreno dove sorge il fabbricato distinto al mappale 5645, in linea di contorno da Nord verso Est: mappale 5014, 5018, 4941, 5017.

Uffici posti al piano secondo.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.170,93 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>159,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.973.365,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.677.500,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>12/02/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9 anni, stipulato il 01/01/2023, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 03/03/2023 a Barletta ai nn. 959 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 130.000,00 + IVA.

Alla data del sopralluogo 15/01/2026 gli immobili risultano occupati dalla [REDACTED] in forza del contratto di locazione commerciale sopra citato.

Il contratto di locazione è stato stipulato il 09/01/2023 i data antecedente il pignoramento immobiliare avvenuto il 31/10/2025.

Il contratto scadrà il 31/12/2031 e si rinnoverà tacitamente di 6 anni in 6 anni salvo richiesta di disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. o posta certificata da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il canone annuale di locazione è di € 130.000,00 + IVA da erogarsi in rate semestrali anticipate di € 65.000,00 + IVA.

Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore a decorrere dal 01/01/2024, in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT, utilizzando per l'adeguamento del canone l'ultimo indice ISTAT disponibile al momento della richiesta.

Il conduttore potrà sublocare l'immobile e cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata a.r. .

Con richiesta del 22/12/2025 di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per conoscere eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, l'ufficio riscontrava in data 14/01/2026 comunicando che "con i dati catastali riportati, risulta registrato un contratto di locazione presso l'ufficio di Barletta in data 03/03/2023 al n. 959 serie 3T. Essendo il testo disponibile, si allega copia".

**Si segnala che nel contratto di locazione non è stato inserito il numero di mappale catastale (5645) che identifica le U.I., indicando solo i subalterni.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**SI RIPORTA QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE DELLO STUDIO EMMEMME S.R.L. DEL 28/01/2026:**

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

convenzione edilizia, stipulata il 28/03/2012 a firma di dott. Cesare Spreafico, notaio di Mariano Comense ai nn. 8049/5538 di repertorio, registrata il 11/04/2012 a Cantù ai nn. 1374 serie 1T, trascritta il 16/04/2012 a Como ai nn. 9248/6545, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Convenzione con durata di anni 10 dalla data della sottoscrizione; convenzione stipulata in sostituzione della precedente Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Industriale detto "Area SUD" sottoscritta in data 13/11/2007 al n. 118344/32629, trascritta a Como il 24/11/2007 ai nn. 41616/25320 e a carico tra altro della società [REDACTED] [REDACTED] anche per gli immobili siti in ALBAVILLA sez. VILL'ALBESE e precisamente: .Terreno distinto al C.T. fg.9 (logico) fg.14 (reale) con: mapp.5016 are 32.16

convenzione edilizia, stipulata il 13/11/2007 a firma di dott. Andrea Fabi notaio di Erba ai nn. 118344/32629 di repertorio, trascritta il 24/11/2007 a Como ai nn. 41616/25320, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Atto in data 13.11.2007 rep.118344/32629 Notaio Andrea Fabi di Erba, portante convenzione edilizia per attuazione di piano di lottizzazione a favore del Comune di Albavilla/Albavilla e a carico tra altro della società [REDACTED] [REDACTED] anche per gli immobili siti in ALBAVILLA sez. VILL'ALBESE e precisamente: .Terreno distinto al C.T. fg.9 (logico) fg.14 (reale) con: mapp.1905 are 37.90

## 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:*

pignoramento, stipulata il 05/11/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 5621 di repertorio, trascritta il 11/11/2025 a Como ai nn. 3371/24613, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

SI RIPORTA QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE DELLO STUDIO EMMEMME S.R.L. DEL 28/01/2026:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2021), con atto stipulato il 07/12/2021 a firma di dott. Enrico Girola notaio di Como ai nn. 26761/18889 di repertorio, trascritto il 13/12/2021 a Como ai nn. 36679/26476.

L'impresa [REDACTED] vendeva il terreno distinto al mappale 5016, fg. reale 14, fg. logico 9, cens. VIL di mq. 3.216 alla società [REDACTED] OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per € 571.146,24 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/1926 fino al 16/05/1965), con atto stipulato il 12/04/1926 a firma di dott. Giorgio Giuriani notaio di Erba ai nn. 903/687 di repertorio, trascritto il 26/04/1926 a Como ai nn. 2486/2300.

I Sigg. [REDACTED] vendono a [REDACTED] siti in Vill'Albese e precisamente: terreno distinto al mappale 1905/a are 37.900 (poi sostituito con mappale 1905). OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L. 2.000 e libera da qualsiasi formalità pregiudizievole.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 per ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/1965 fino al 30/04/1982), con atto stipulato il 14/09/1965 a firma di denuncia di successione ai

nn. 83 vol. 117 U.R. di Erba di repertorio, trascritto il 16/08/1966 a Como ai nn. 7276/6114.  
Si precisa che il possesso al Sig. [REDACTED] è fino al 30/04/1982, mentre per il [REDACTED] il possesso è fino al 27/05/1983. Successione di [REDACTED] denuncia nr.83 vol.117 U.R. di Erba del 14.9.65 devoluta per testamento pubblico ricevuto in data 1.2.47 rep.100 (atti di ultima volontà) Notaio Franco Seveso di Como registrato con verbale in data 21.7.65 rep.53749/14598 Notaio Franco Seveso di Como a favore di [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà ciascuno Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in ALBAVILLA sez. VILL'ALBESE e precisamente: Terreno distinto al Catasto Rustico con: mapp. 1905 are 37.90 AVVERTENZA: Si precisa che dalla nota di trascrizione della dichiarazione di successione [REDACTED] è indicato come nato il [REDACTED] AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. (per gli eredi [REDACTED] non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati AVVERTENZA: risulta inoltre la seguente formalità: TRA.7527/6453 (5.10.65) Atto in data 13.9.65 rep.54008/14675 Notaio Franco Seveso di Como con il quale [REDACTED] dichiara di accettare il testamento pubblico sopra citato del defunto padre [REDACTED] dichiara altresì: - che gli altri eredi [REDACTED] ebbero a versarle la somma di L.6.000 in pagamento del legato a lei disposto dal padre con il predetto testamento rilasciando quietanza e ritenendosi pienamente tacitata di ogni suo diritto nell'eredità paterna; - di riconoscere che gli immobili di compendio dell'eredità spettano a [REDACTED] quota 1/2 di piena proprietà ciascuno. Vengono indicati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in ALBAVILLA se.VILL'ALBESE e precisamente: Terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1905 are 37.90

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 30/04/1982 fino al 27/05/1983), con atto stipulato il 30/04/1982 a firma di denuncia di successione ai nn. 51 vol. 32 U.R. di Erba di repertorio, trascritto il 03/03/1983 a Como ai nn. 3031/2458.

Successione di [REDACTED] denuncia nr.51 vol.32 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà ciascuno Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in ALBAVILLA sez. VILL'ALBESE e precisamente: Terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1905 are 37.90

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/1983 fino al 21/07/1998), con atto stipulato il 27/05/1983 a firma di dott. Pier Luigi Donegana notaio di Oggiono ai nn. 29789 di repertorio, trascritto il 24/06/1983 a Como ai nn. 9285/7398.

Atto in data 27.5.83 rep.29789 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono con il quale [REDACTED] - celibe - vende a [REDACTED] - coniugato in regime di comunione legale dei beni ma bene personale - immobili siti in ALBAVILLA sez. VILL'ALBESE e precisamente: Terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1905 are 37.90 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di trascrizione la vendita risulta essere stata effettuata per complessive L.30.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 21/07/1998 fino al 15/03/2007), con atto stipulato il 23/12/1998 a firma di successione ai nn. 8 vol. 1999 U.R. di Erba di repertorio, trascritto il 02/11/2000 a Como ai nn. 21146/14691.

Successione di [REDACTED] denuncia nr.8 vol.1999 U.R. di Erba del 23.12.98 devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota intera di piena

proprietà Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in ALBAVILLA sez. VILL'ALBESE e precisamente: Terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.14 (reale) con: mapp. 1905 are 37.90 Si segnala l'atto in data 15.03.2007 rep. 11554/7592 Notaio Paolo Panzeri di Lecco portante accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] relativamente agli immobili siti in Albavilla sez. Vill'Albese e precisamente: Terreno distinto al Catasto Terreni fg. 9 (logico) fg. 14 (reale) con: mapp. 1905 are 37.90 e trascritto a Como il 04.04.2007 ai nn. 11624/6982.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 15/03/2007 fino al 07/12/2021), con atto stipulato il 15/03/2007 a firma di dott. Paolo Panzeri notaio di Lecco ai nn. 11554/7592 di repertorio, trascritto il 04/04/2007 a Como ai nn. 11625/6983.

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni ma bene personale – vendeva alla [REDACTED] per la quota intera di piena proprietà, immobili siti in Albavilla sez. Vill'Albese e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni fg. 9 (logico) fg. 14 (reale) con mappale 1905 are 37.90 OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta stata effettuata per € 342.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Autorizzazione Paesaggistica N. 87/2021** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione nuovo edificio industriale, presentata il 15/11/2021 con il n. 12486 di protocollo, rilasciata il 07/03/2022 con il n. 87/2021 prot. 2810 Cat. VI Cl. 3 di protocollo.

Successivamente è stata presentata in data 10/10/2022 prot. 12310 la variante all'Autorizzazione Paesaggistica n° 87/2021, per modifiche esterne, che è stata rilasciata in data 16/11/2022 n° 85/2022 prot. 14080 Cat. VI Cl. 3

**Permesso di Costruire N. 3/2022** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione nuovo edificio industriale presso l'area individuata dal mappale 5016 (ora 5645) della sez. di Vill'Albese, presentato il 03/03/2022 con il n. 2653-2654-2655-2656 di protocollo, rilasciato il 16/03/2022 con il n. 3/2022 prot. 3329 di protocollo, agibilità del 18/01/2023 con il n. 181/2023 di protocollo.

In data 14/04/2022 è stata depositata la partica dei cementi armati n° 4756/2022. In data 17/12/2022 è stata presentata la S.C.I.A. n° 61/2022 prot. 15515 per la variante al Permesso di Costruire n° 3/2022 per modifiche distributive interne.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 29 del 25/07/2018, l'immobile ricade in zona APRE - Ambito produttivo di recente espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

si allega lo stralcio delle norme tecniche del P.G.T. vigente per la zona APRE - Ambito produttivo di recente espansione, art. 26 delle N.T.A. del Comune di Albavilla

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo sono state rilevate le dimensioni dei vari locali e le altezze, la distribuzione interna e le aperture esistenti, successivamente è stato restituito il rilievo ed è stato sovrapposto: - agli elaborati grafici reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Albavilla per verificare la conformità urbanistica; - alle planimetrie catastali reperite nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio per verificare la conformità catastale. Dalla sovrapposizione, tenendo conto delle tolleranze previste per legge, si può esprimere che lo stato dei luoghi rispecchia la rappresentazione grafica presente sugli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. n° 61/2022 del 17/12/2022 che ha variato il Permesso di Costruire n° 3/2022, e le dimensioni sono congrue a quelle estrapolabili dagli elaborati grafici con discordanze dell'ordine di cm. 10/20. Si segnalano le seguenti difformità che non ricadono nelle tolleranze: - sul prospetto Est è stata traslata la porta pedonale realizzandola in mezzeria; - non è stato realizzato l'ascensore all'interno del vano scala che dal piano terra disimpegna i piani superiori, anche al solo fine del superamento delle barriere architettoniche; - al piano primo è stato ampliato l'anti W.C. a discapito del disimpegno: - al piano primo nel primo ufficio è stata realizzata una finestra interna che si affaccia sul vano scala; - al piano secondo è stata realizzata la parete divisoria tra i due uffici traslandola di cm. 50, restringendo il primo locale ed allargando il secondo. L'immobile ricade in zona di vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 146, ma la sanatoria della traslazione della porta pedonale ricade nell'intervento A.2 dell'allegato A del D.Lgs. citato precedentemente, che indica come interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica. Per sanare le opere sopra elencate sarà necessaria la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per sanare la traslazione dell'apertura esterna e delle opere interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria in modo regolarizzare le difformità rilevate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stesura di S.C.I.A. in sanatoria con i relativi allegati, previo rilievo e stesura di elaborati grafici: €4.500,00
- Diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria e il pagamento della sanzione € 1.000,00, somma che sarà comunque oggetto di quantificare puntualmente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Albavilla, viene ipoteizzato: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi tra rilievo e presentazione pratica e rilascio

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo sono state rilevate le dimensioni dei vari locali e le altezze, la distribuzione interna e le aperture esistenti, successivamente è stato steso il rilievo ed è stato sovrapposto: - agli elaborati grafici reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Albavilla per verificare la conformità urbanistica; - alla planimetria catastale reperita nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio per verificare la conformità catastale. Come indicato nella conformità edilizia sono presenti delle difformità che saranno regolarizzate con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Una volta regolarizzate le difformità ed ottenuta la conformità urbanistica, sarà necessario presentare una variazione catastale al fine di aggiornare le planimetrie catastali "per una esatta rappresentazione grafica a seguito presentazione della S.C.I.A. in sanatoria". Si segnala che non si è potuto estrapolare dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni, molto probabilmente per un problema interno, si è reperita la documentazione contattando il tecnico che ha redatto e presentato l'accatastamento delle

U.I. oggetto d'esecuzione, sarà necessario fare un a segnalazione all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio al fine di metterteli a disposizione online.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: stesura e presentazione di variazioni catastali al fine di aggiornare le planimetrie catastali "per una esatta rappresentazione grafica a seguito presentazione della S.C.I.A. in sanatoria".

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

Costi di regolarizzazione:

- Stesura di n° 2 planimetrie catastali e di elaborato DOCFA: €.1.700,00
- Diritti catastali di presentazione €/cad. 100,00, n° 2 planimetrie: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa una settimana dopo il rilascio dell'accettazione della S.C.I.A. in sanatoria.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ipocatastale

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALBAVILLA VIA A. PARRAVICINI 6, FRAZIONE VILL'ALBESE,,  
QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

## **CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a ALBAVILLA Via A. Parravicini 6, frazione Vill'Albese,, quartiere zona industriale, della superficie commerciale di **2.170,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone industriale sito in Comune di Albavilla, sez. Vill'Albese in Via Andrea Parravicini n° 8 (catastalmente al civico n° 6) di recentissima edificazione (anno 2022).

Il capannone si trova in una zona molto strategica in quanto dista circa Km. 1,00 dalla strada

Provinciale SP639 che collega Como, Lecco e Bergamo.

Trattasi di un capannone avente una superficie lorda di mq. 1.961,00 e un'altezza netta di m 9,80 sottotrave, a destinazione produzione, oltre a vani accessori tra cui il locale tecnico, spogliatoi e servizi sviluppato al piano terra.

Al piano primo si collocano gli uffici di rappresentanza nonchè un'ampia sala riunioni, oltre ai servizi, occupando un'area complessiva lorda di circa mq. 159,50 con un'altezza netta di ml. 2,70.

Al piano secondo si trovano tre ulteriori uffici di metratura ed altezza equivalente, oltre ai servizi.

Il capannone è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione vista la recentissima edificazione, ed è dotato di tutti gli impianti, allarme, riscaldamento a pavimento nell'area produttiva, riscaldamento e climatizzazione negli uffici. E' dotato di doppio accesso carraio.

Il fabbricato è interamente circondato sui quattro lati da un'area esterna di proprietà, con accessi carrai automatizzati consentendo agevolmente le attività di carico-scarico.

**Si segnala che che la propeità è composta dal mappale 5645 sub. 1 bene comune non censibile, mappale 5645 sub. 2 capannone con uffici al piano primo e mappale 5645 sub. 2 uffici al piano secondo, il pignoramento è stato accesso solo sul mappali 5645 sub. 2 e il mappale 5645 sub. 3, in realta si estende anche sul mappale 5645 sub. 1 in quanto BCNC ai sub. 2 e 3.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di piano terra ml. 9,80, piano primo ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 5645 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, scheda CO0181119 del 03/12/2022, categoria D/1, rendita 18.287,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA PARRAVICINI n. 6, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: del terreno dove sorge il fabbricato distinto al mappale 5645, in linea di contorno da Nord verso Est: mappale 5014, 5018, 4941, 5017.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 2022.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido

nella media

biblioteca

nella media

campo da tennis

nella media

campo da calcio

nella media

centro commerciale

nella media

centro sportivo

nella media

cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 52 da Malpensa ragg. in auto circa min. 52	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km. 50 da Linate ragg. in auto circa min. 59	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 13 da A9 ragg. in auto in circa min. 23	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 1 da SP639 ragg. in auto in circa min 2	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 11 da SS36 ragg. in auto in circa min. 20	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone industriale sito in Comune di Albavilla, sez. Vill'Albese in Via Andrea Parravicini n° 8 (catastalmente al civico n° 6) di recentissima edificazione (anno 2022).

Il capannone si trova in una zona molto strategica in quanto dista circa Km. 1,00 dalla strada Provinciale SP639 che collega Como, Lecco e Bergamo.

Trattasi di un capannone avente una superficie lorda di mq. 1.961,00 e un'altezza netta di m 9,80 sottotrave, a destinazione produzione, oltre a vani accessori tra cui il locale tecnico, spogliatoi e servizi sviluppato al piano terra.

Dalla scala con accesso sia direttamente dall'esterno sia dall'interno, si raggiunge il piano primo dove si trovano gli uffici di rappresentanza nonché un'ampia sala riunioni, oltre ai servizi, occupando un'area complessiva lorda di circa mq. 159,50 con un'altezza netta di ml. 2,70.

Collegato dalla medesima scala, si sale e si raggiunge il piano secondo dove si trovano tre ulteriori uffici di metratura equivalente a quelli del piano primo, oltre ai servizi.

Considerata la recentissima edificazione il capannone è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, è dotato di tutti gli impianti, allarme, riscaldamento a pavimento nell'area produttiva, riscaldamento e climatizzazione con termoconvettori negli uffici, con doppio doppio accesso carraio automatizzato dalla Via Andrea Parravicini ed un ulteriore accesso carraio sulla strada laterale.

Il fabbricato è interamente circondato sui quattro lati da un'area esterna di proprietà, recintata con pannelli in ferro zincato, consentendo agevolmente le attività di carico-scarico.

Il piano terra ha una pavimentazione con battuto di cemento liscio al quarzo, portoni sugli accessi carrai in alluminio con apertutra a libro, porte di sicurezza ed infissi in alluminio, l'ambiente è molto luminoso anche per la presenza delle finestre poste sul manto di copertura.

La scala di collegamento ai piani superiori è in ferro con pedate rivestite in piastrelle.

Gli uffici posti al piano primo e secondo presentano pavimentazione in piastrelle e soffitti con pannelli in cartongesso; nel corridoio sono presenti aperture che si affacciano sul capannone, come pure l'ufficio posto in fondo al piano ripetto la scala, mentre gli altri uffici hanno delle finestre che si affacciano sull'esterno.

In entrambi i piani ad uso ufficio (piano primo e secondo) sono presenti, accanto all'ingresso dal vano scale, doppi servizi divisi tra maschi e femmine.

Nell'insieme il capannone versa in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

CLASSE ENERGETICA:



[226,34 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1300300015622 registrata in data 27/12/2022

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
Capannone piano terra	1.961,00	x	100 %	=	1.961,00
Uffici al piano primo	159,50	x	100 %	=	159,50
Terreno circostante il fabbricato fino a mq. 100,00	100,00	x	10 %	=	10,00
Terreno circostante il fabbricato eccedente i primi mq. 100,00	1.155,00	x	3,5 %	=	40,42
<b>Totale:</b>	<b>3.375,50</b>				<b>2.170,93</b>

### ACCESSORI:

**capannone industriale**, composto da uffici, identificato con il numero mappale 5645 sub. 3.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 5645 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana VII, categoria D/1, rendita 1.998,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA PARRAVICINI n. 6, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: del terreno dove sorge il fabbricato distinto al mappale 5645, in linea di contorno da Nord verso Est: mappale 5014, 5018, 4941, 5017.

Uffici posti al piano secondo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uffici al piano secondo	159,50	x	100 %	=	159,50
<b>Totale:</b>	<b>159,50</b>				<b>159,50</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore commerciale capannoni nuovi ad Albavilla

Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2025, edizione online €/mq. 500,00 - 900,00  
valore medio €/mq. 700,00

Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali valutazione capannoni in Albavilla in zona centrale valore €/mq. 300,00 - 633,00 medio €/mq. 467,00

Agenzia delle Entrate valori OMI anno 2025, semestre 1, capannoni, con stato di conservazione normale, zona centrale zona edificato €/mq. 400,00 - 650,00 medio €/mq. 525,00

Il capannone è di recentissima edificazione, costituito da locale produttivo al piano terra con una superficie lorda di mq 1.961,00 e altezza netta di ml. 9,80 sottotrave, oltre a vani accessori tra cui il locale tecnico, spogliatoi e servizi.

Al piano primo si collocano gli uffici di rappresentanza nonché un'ampia sala riunioni, oltre servizi, occupando un'area complessiva lorda di circa mq. 159,50 con un'altezza di ml. 2,70.

Al piano secondo si trovano tre ulteriori uffici di metratura equivalente a quelli del piano primo.

Il capannone è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione vista la recentissima edificazione, ed è dotato di tutti gli impianti, allarme, riscaldamento a pavimento nell'area produttiva, riscaldamento e climatizzazione negli uffici, con doppio accesso carraio.

Il fabbricato è interamente circondato sui quattro lati da un'area esterna di proprietà, accessibile da accessi carrai automatizzati consentendo agevolmente le attività di carico-scarico.

Pertanto il valore commerciale più probabile di un nuovo capannone in Albavilla nelle condizioni al nuovo è di €/mq. 1.000,00.

Superficie lorda commerciale ragguagliata con superficie delle murature perimetrali:

Piano terra: circa mq. 1.961,00 x 1,00 = mq. 1.961,00

Piano primo: circa mq. 159,50 x 1,00 = mq. 159,50

Piano secondo: circa mq. 159,50 x 1,00 = mq. 159,50

Terreno circostante il fabbricato:

Superficie catastale mq. 3.216,00 – 1961,00 = mq. 1.255,00

Terreno circostante fino a mq. 100,00: mq. 100,00 x 0,10 = mq. 10,00

Terreno eccedente mq. 100,00: mq. 1.255,00 – 100,00 = mq. 1.155,00 x 0,035 = mq. 40,425

Totale superficie ragguagliata: mq. 1.961,00+159,50+159,50+ 10,00+40,425 = mq. 2.330,425

Il più probabile valore di mercato del capannone sito in Albavilla oggetto d'esecuzione è:

mq. 2.330,425 x €/mq. 1.000,00 = € 2.330.425,00 arrotondato a € 2.330.430,00

#### **N.B.**

La stima è da intendersi a corpo e non a misura, sono pertanto da considerare indicative le superfici dichiarate per il calcolo del valore totale dell'immobile.

Nella stima è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, oltre ai diritti, gli accessori, le servitù attive e passive, così come derivanti dagli atti di provenienza.

Sono altresì stati tenuti in considerazione, anche ai fini della valutazione, tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura che interessano l'unità, derivanti dai titoli di proprietà (anche se non esplicitamente richiamati nella presente relazione), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ivi comprese le criticità edilizie.

La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti, nulla si può dire se vi è la presenza di materiali che contenga amianto e la loro condizione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.170,93	x	1.000,00	=	<b>2.170.930,00</b>
Valore superficie accessori:	159,50	x	1.000,00	=	<b>159.500,00</b>
					<b>2.330.430,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **2.330.430,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **2.330.430,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Considerato che, in linea di principio, un bene presenta tanti valori quanti sono gli scopi che promuovono la sua valutazione, si può affermare che il criterio di stima discende direttamente dal motivo per il quale è richiesta la valutazione stessa.

In questa concreta circostanza si ritiene di adottare il criterio del "valore di mercato" inteso come il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, nell'ambito delle aste immobiliari.

Approfondita analisi è stata compiuta esaminando i beni attualmente sottoposti a vendita ordinaria e giudiziaria, allo scopo di identificare i possibili comparabili.

Per stimare tale valore si è adottato procedimento comparativo parametrico, utilizzando i prezzi disponibili, calcolati analizzando gli annunci immobiliari attualmente in pubblicazione e, ove possibile, le compravendite di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, combinati alle quotazioni medie rilevabili dai listini del settore immobiliare (OMI, FIMAA e Borsino Immobili), previa indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Particolare attenzione è stata rivolta all'analisi di beni di tipologia simile, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i rapporti mercantili delle superfici secondarie (per il calcolo della superficie commerciale) e tenendo conto del particolare momento storico.

Per superficie commerciale di una unità immobiliare si intende la superficie immobiliare comprensiva delle pareti e delle pertinenze, secondo le seguenti percentuali:

- a) superficie interna calpestabile, pareti divisorie interne e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore max. di cm 50, metà dello spessore delle pareti a confine con altre unità immobiliari;
- b) Terrazza e balconi scoperti fino a mq. 20: 25%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- c) Loggiati o portici fino a mq. 20: 40%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- d) Cantine e locali accessori sottotetti agibili e non abitabili: 25%;
- e) Giardino di proprietà o in uso esclusivo: 10% per i primi mq. 100 per gli eccedenti 3,5%;
- f) Locali mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 ed idonee finiture 50%;
- g) Locali mansardati con agibilità e soli lucernari da h. min mt. 1,80 e idonee finiture: 70 – 80%;
- h) Locali mansardati con requisiti abitativi e finestre da min. mt. 1,80 e idonee finiture: 80 – 90%;
- i) Solaio con possibilità di recupero abitativo: 30 – 40%;
- l) Box superficie netta aumentata del 30% per le strutture perimetrali: 100%;
- m) Area di manovra dei box compresi muri perimetrali: 50%;
- n) scivoli e strade d'accesso e piazzali di manovra: 25%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di

Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Albavilla, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Citta' di Como e Provinciale edizione 2025 redatto dalla F.I.M.A.A. e Confcommercio di Como, Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali e i valori OMI anno 2025 sem. 1.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	2.170,93	159,50	2.330.430,00	2.330.430,00
				<b>2.330.430,00 €</b>	<b>2.330.430,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

l'esecuzione immobiliare comprende due unità immobiliari ben distinte, ma non possono essere vedute separatamente in quanto sono direttamente collegate tra di loro con scala interna e con la condivisione degli impianti.

**Pertanto saranno poste in vendita come unico lotto.**

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: €. 349.564,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.973.365,50

### 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: €. 296.004,83

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. -139,32

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.677.500,00

data 12/02/2026

il tecnico incaricato  
geom. Massimo Cerliani

