
TRIBUNALE DI COMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 89 / 2025

Procedura promossa da:

~~DELITTORE DANIL SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA~~

con l'avv. ~~GIUSEPPE CIOFALONE~~ del foro di Como

G.E. dott.ssa SONIA PISANO

Custode Giudiziario dott. ELISEO BANCORA

ELABORATO PERITALE

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

Lotto unico

Tecnico incaricato C.T.U. – Esperto Stimatore

Geom. Salvatore Difrancesco

*iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della provincia di Como al N. 2616
iscritto all'Albo Nazionale CTU al n. 147*

C.F. DFRSVT58R02C514W - P. Iva 02814300139

con studio in Como alla Via Leone Leoni, 16

cellulare: 3473207493

e-mail: rinodifrancesco@gmail.com

e-mail PEC: Salvatore.difrancesco@geopec.it



**Beni immobili nel
COMUNE DI CASLINO D'ERBA (CO)
Via CESARE BATTISTI nn.7 e 9**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto unico

costituito dalle seguenti singole unità immobiliari:

A. Piena proprietà per la quota 1/1 intera di un LABORATORIO di attività artigianale produttiva e di trasformazione con locali Lavorazione, Uffici e servizi al P.T. ed accessori al piano seminterrato S1 (A.1) e un POSTO AUTO (doppio) COPERTO al piano seminterrato S1 (A.2) oltre alla quota di comproprietà piena pari ad 1/3 del Portico di ingresso al piano seminterrato S1 (A.3), quali porzioni di un EDIFICIO isolato con pertinenze comune con terzi, di impianto storico, con la quota di 1/6 degli enti comuni in essi compresa la particella 1777, oggetto di pignoramento, ente urbano di Ha. 0.12.70 di C.T. di area cortilizia esterna perimetrale pavimentata ed a verde, in parte piantumato, che risulta recintata sul fronte strada a valle, in lato sud, ubicata nel Comune di Caslino D'Erba (CO) alla via Cesare Battisti nn.7 e 9, zona centrale dell'abitato cittadino, dalla quale si esercitano direttamente gli accessi sia pedonale che carrabile.

La proprietà immobiliare esecutata è rappresentata da tre singole u.i.u. censite autonomamente contraddistinte da A.1 - A.2 e A.3, composte da un:

- LABORATORIO (A.1) di attività artigianale produttiva e di trasformazione con locali di funzione principale a piano Terra (P.T.) destinati alla Lavorazione, serviti da due fronti di prospetto finestrati dotati di serramenti in ferro e vetri retinati tipo U-Glass (vetro profilato a U), in lato sud e lato ovest, e locali con locali di funzione principali e accessori destinati ad ingresso -risultato gravato da servitù di passo pedonale a favore di terzi per l'accesso al vano scala comune adiacente-, Ufficio, attesa e WC, serviti da due fronti di prospetto finestrati dotati di serramenti in ferro e vetri retinati tipo U-Glass (vetro profilato a U), in lato nord e in lato ovest, con pensilina/balcone a sbalzo che permettono una buona illuminazione e aerazione naturale generale, quale porzione dell'immobile a P.T. con ingresso pedonale che affaccia direttamente l'area cortilizia comune in lato nord, servita dal civico 9 della via Cesare Battisti oltre ai locali accessori a indiretto servizio di quelli principali destinati a sgombero/disimpegno e WC, quale



porzione dell'immobile al piano seminterrato (S1) risultata comunicante con il soprastante Piano Terra attraverso il vano scala comune interno senza ascensore, oltre al locale ex centrale termica (dismessa da tempo e da smantellare), servito da una finestra alta cd. *a bocca di lupo* con ingresso esterno autonomo che accede dall'area cortilizia esterna, in lato ovest (*cfr.* Documentazione Fotografica Allegata);

Avvertenza:

La singola u.i.u. di LABORATORIO, allo stato, risulta non alimentata dalla rete elettrica a seguito di un provvedimento di sospensione del contratto di fornitura individuale disposta dal gestore per morosità

- POSTO AUTO (doppio) COPERTO (A.2), quale porzione interna in lato dx del locale unico di porticato coperto al piano seminterrato S1 che permette il parcheggio di due piccole autovetture in linea con accesso diretto dalla porta basculante che affaccia l'area cortilizia antistante in lato sud, fronte strada della via Cesare Battisti n.7 (*cfr.* Documentazione Fotografica Allegata);
 - quota di comproprietà 1/3 di ANDRONE DI INGRESSO COMUNE (A.3), porzione del locale unico di porticato coperto al piano seminterrato S1, collocata in posizione centrale tra i due posti auto sub. 702 e sub. 703 collocati in posizione laterale sx e dx, che accede al vano scala comune interno senza ascensore con ingresso comune al locale porticato coperto servito dalla porta basculante sull'area cortilizia antistante in lato sud (*cfr.* Documentazione Fotografica Allegata);
- risultate complessivamente in **mediocre** stato di manutenzione generale, considerata l'epoca costruttiva di origine (1978), che sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa **183,76** mq.

La consistenza immobiliare innanzi illustrata risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati del Comune di Caslino D'Erba (CO) con i seguenti elementi rilevati dalla Banca dati Catastale, attualmente intestata a:

1. [REDACTED], nata a Erba il 11.07.1965, C.F.- [REDACTED] -
 - per la quota 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni;

A.1 singola u.i.u. di LABORATORIO al Piano S1- T

- Foglio 13 - mappale 1777 / sub.705 categoria C/3, classe 2, consistenza 172 mq, superficie catastale: totale 161 mq - rendita: Euro 799,47 - via Cesare Battisti n.7 - Piano: S1-T registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio-, risultata **NON CONFORME**;



A.2 singola u.i.u. di POSTO AUTO (doppio) COPERTO al Piano S1

- Foglio 13 - mappale 1777 / sub.703 categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, superficie catastale: totale 18 mq - rendita: Euro 71,58 - via Cesare Battisti n.7 - Piano: S1-T registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio-, risultata CONFORME;
2. [REDACTED], nata a Erba il 11.07.1965, C.F.- [REDACTED] -
- proprietà 1/3;
[REDACTED] Maria, nata a Erba il 16.09.1973, C.F.- [REDACTED] -
proprietà 1/3;
[REDACTED], nata a Erba il 16.11.1959 C.F.- [REDACTED] proprietà
1/3;
• per la quota 1/3 di piena proprietà di [REDACTED] in regime di separazione
dei beni;

A.3 singola u.i.u. di ANDRONE DI INGRESSO COMUNE - porzione del locale unico al PS1

Foglio 13 - mappale 1777 / sub.701 categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale: totale 19 mq - rendita: Euro 52,99 - via Cesare Battisti n.7 - Piano: S1-T registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio-, risultata CONFORME;

Coerenze in corpo e a linea di contorno, in senso orario da nord:

del LABORATORIO al Piano S1-T (A.1)

porzione al Piano Terra

a nord il muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'aria cortilizia comune in lato nord di cui al mappale 1777 -BCNC-, dalla quale si accede; ad est prima il muro divisorio comune con il vano scala comune -BCNC-, poi per salto saliente il muro divisorio comune con altra u.i.u., proprietà di terzi; a sud il muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'aria cortilizia comune in lato sud di cui al mappale 1777 -BCNC-; ad ovest il muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'aria cortilizia comune in lato ovest di cui al mappale 1777 -BCNC-, fino in chiusura.

porzione al Piano seminterrato S1

a nord il muro perimetrale esterno controterra (terrapieno) con soprastante aria cortilizia comune in lato nord di cui al mappale 1777 -BCNC-; ad est il muro divisorio comune



con il vano scala comune -BCNC-, attraverso il quale si accede; a sud prima il muro divisorio comune con altra u.i.u. di cui al sub.701, in comproprietà, poi il muro divisorio comune con altra u.i.u. di cantina proprietà di terzi; ad ovest il muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'aria cortilizia comune in lato ovest di cui al mappale 1777 -BCNC-, dalla quale accede il locale ex C.T., fino in chiusura.

del POSTO AUTO (doppio) COPERTO al Piano S1 (A.2)

a nord linea di confine con altra u.i.u. di cui al sub.701, comune con terzi; ad est il muro divisorio comune con altra u.i.u., proprietà di terzi; a sud ed ovest linea di confine con altra u.i.u. di cui al sub.701, comune con terzi, fino in chiusura.

dell'ANDRONE DI INGRESSO COMUNE al Piano S1 (A.3)

a nord prima il muro divisorio comune con altra u.i.u. di cui al sub.705, stessa proprietà, poi il muro divisorio comune con il vano scala comune -BCNC-; ad est linea di confine e il muro divisorio comune con altra u.i.u., proprietà di terzi, per salto rientrante linea di confine con altra u.i.u. di cui al sub.703, stessa proprietà, e per salto saliente il muro divisorio comune con altra u.i.u., proprietà di terzi; a sud il muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'aria cortilizia comune in lato sud di cui al mappale 1777 -BCNC-, dalla quale si accede; ad ovest il muro divisorio comune con altra u.i.u., proprietà di terzi, per salto rientrante linea di confine con altra u.i.u. di cui al sub.702, stessa proprietà, e per salto saliente il muro divisorio comune con altra u.i.u., proprietà di terzi, fino in chiusura.

Accessi:

➤ LABORATORIO al Piano S1-T (A.1)

porzione al Piano Terra con locali di funzione principali e accessori diretti

L'ingresso di accesso diretto alla singola u.i.u. di LABORATORIO identificata dal sub.5 -porzione al piano Terra- viene esercitato dall'area cortilizia esterna perimetrale a monte, in lato nord, servita dal cancello pedonale e carrabile con citofoni che affaccia direttamente la via Cesare Battisti n.9 (cfr. Documentazione Fotografica Allegata).

Avvertenza:

il locale di ingresso di piano Terra, interno alla singola u.i.u. sub.705, risulta gravato da una servitu' perpetua di passaggio pedonale a favore di tutte le unita' immobiliari rimaste proprieta' del donante [REDACTED] dante causa, (mappale 1777 sub. 10 soppresso (attuali subb.706 e 707) e con i subb. 702 e 704). TALE SERVITU' E' FINALIZZATA A



**CONSENTIRE IL COLLEGAMENTO DI TUTTE LE UNITA' MEDESIME CON
L'AREA SCOPERTA COMUNE PARTICELLA 1777, TRANSITANDO ATTRAVERSO
IL VANO SCALA COMUNE INTERNO-BCNC-, adiacente.**

porzione al Piano seminterrato S1 con locali accessori indiretti

L'ingresso di accesso alla singola u.i.u. di LABORATORIO identificata dal sub.5 –
porzione al piano Seminterrato S1- viene esercitato dal vano scala comune interno senza
ascensore -BCNC- adiacente (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

➤ **POSTO AUTO (doppio) COPERTO al Piano S1 (A.2)**

L'ingresso di accesso diretto alla singola u.i.u. di posto auto interno, identificato dal
sub.703, viene esercitato dalla singola u.i.u. di cui al sub.701 -androne di ingresso
comune-, della stessa proprietà per 1/3, in attraversamento della porta basculante
comune che affaccia l'area cortilizia antistante in lato sud, fronte strada della via Cesare
Battisti n.7 (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata);

➤ **ANDRONE DI INGRESSO COMUNE al Piano S1 (A.3)**

L'ingresso di accesso diretto alla singola u.i.u. di androne ingresso comune interno,
identificato dal sub.701, in attraversamento della porta basculante comune che affaccia
l'area cortilizia antistante in lato sud, fronte strada della via Cesare Battisti n.7 (*cf.*
Documentazione Fotografica Allegata);

**DATI CATASTALI ATTUALI IMMOBILE sub.705 DERIVANTI DA (conformità
oggettiva):**

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2012 Pratica n.CO0194570 in atti dal
7/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30531.1/2012);
3. VARIAZIONE del 07/11/2011 Pratica n. CO0323373 in atti dal 07/11/201
AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n.143647.1/2011);
4. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2005 Pratica n.CO0025483 in atti dal
14/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19867.1/2005);
5. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n.278092 in atti dal
13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6566.1/2001);
6. VARIAZIONE del 27/07/1999 in atti dal 27/07/1999 EDIFICAZIONE SU AREA
URBANA AFFERENTE A 13/1777/10 (n. F00873.1/1999)
7. VARIAZIONE del 11/09/1979 in atti dal 03/06/1999 ALLINEAMENTO (n. 15/1979).



DATI CATASTALI ATTUALI IMMOBILE sub.703 DERIVANTI DA (conformità oggettiva):

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2005 Pratica n.CO0025483 in atti dal 14/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19867.1/2005);
3. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n.278092 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6566.1/2001);
4. VARIAZIONE del 27/07/1999 in atti dal 27/07/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A 13/1777/10 (n. F00873.1/1999).

DATI CATASTALI ATTUALI IMMOBILE sub.701 DERIVANTI DA (conformità oggettiva):

1. RISTRUTTURAZIONE del 16/03/2023 Pratica n. CO0026743 in atti dal 17/03/2023 RISTRUTTURAZIONE (n. 26743.1/2023);
2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2005 Pratica n.CO0025481 in atti dal 14/01/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19865.1/2005);
4. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n.278092 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6566.1/2001);
5. VARIAZIONE del 27/07/1999 in atti dal 27/07/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A 13/1777/10 (n. F00873.1/1999).

Mappale Terreni Correlato

Codice Comune B974 - Foglio 9 - Particella 1777

Oggetto di pignoramento è anche la quota di 1/6 degli enti comuni in essi compresa la particella 1777 ente urbano di Ha. 0.12.70 di CT – foglio 9 - Comune di CASLINO D'ERBA.

Avvertenza:

Si segnala che nel verbale di pignoramento degli immobili non risulta compresa anche la quota di 1/6 del mappale 1967 (già 262/B) Ha. 0.07.40 - foglio 9 - Comune di CASLINO D'ERBA, costituente l'intera area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato stesso con la particella 1777 – ente urbano di Ha. 0.12.70, quale



ultimo mappale risultato pignorato. Si precisa, tuttavia, che l'area del mappale 1967 non è necessaria per garantire l'accesso e la fruibilità degli immobili esegutati.

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione:

dati catastali ancora attuali, salvo dare atto che la consistenza della particella 1777 sub. 701 è di mq. 19 (già mq. 16); generalità proprietaria congruenti con gli atti trascritti.

Confronto con certificazione notaio _____ del 29.04.2025:

dati catastali ancora attuali.

Storia catastale sino al ventennio

Catasto Fabbricati

L'attuale particella 1777 sub. 705 del foglio 13 è stata originata da variazione del 07.11.2011 Pratica CO0323373 per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 143647.1/2011) avente ad oggetto la particella 1777 sub. 8 del foglio 13 originata da variazione del 27.07.1999 per miglior identificazione (n. F00874.1/1999) avente ad oggetto la medesima particella 1777 sub. 8 del foglio 13 originata da variazione del 11.09.1979 in atti dal 03.06.1999 per allineamento (n. 15/1979).

L'attuale particella 1777 sub. 703 del foglio 13 è stata originata da variazione del 27.07.1999 per edificazione su area urbana afferente a 13/1777/10 (n. F00873.1/1999).

L'attuale particella 1777 sub. 701 del foglio 13 è stata originata da ristrutturazione del 16.03.2023 Pratica CO0026743 avente ad oggetto la medesima particella 1777 sub. 701 del foglio 13 con consistenza di mq. 16 originata da variazione del 27.07.1999 per edificazione su area urbana afferente a 13/1777/10 (n. F00873.1/1999).

Alla proprietà esegutata in oggetto, inoltre, compete la quota di comproprietà pari ad 1/6 (un sesto) degli spazi ed enti comuni del fabbricato, di cui all'art. 1117 C.C., in particolare del vano scala – da terra a tetto – interno al fabbricato, inoltre dell'intera area, coperta e scoperta, di pertinenza del fabbricato stesso, quest'ultima identificata nel CT con la particella 1777 – ente urbano di Ha. 0.12.70 e particella 1967 (già 262/B) Ha. 0.07.40., come risulta possibile rilevare dalla situazione complessivamente esistente e nelle modalità attualmente praticate (*cf.* Documentazione Allegata).

La vendita della proprietà esegutata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con le eventuali servitù, attive e passive, quali rivengono dalla situazione dei luoghi e nelle modalità attualmente esercitate nonchè con l'osservanza delle pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute negli atti di acquisto della



proprietà e degli atti successivi, e comunque nella continuità delle trascrizioni immobiliari precedenti (*cf.* Relazione ipotecaria e catastale ultra ventennale del visurista incaricato NETTI S.r.l. di D. Netti e B. Gamba con sede a Colverde (CO) in atti con allegati)

I rapporti tra i comproprietari e la gestione ordinaria amministrativa del Fabbicato comune e delle relative pertinenze sono gestiti in autonomia diretta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili della procedura fallimentare oggetto della presente consulenza estimativa - LOTTO UNICO A BASE D'ASTA – sono rappresentati dalla piena proprietà per la quota 1/1 intera di un LABORATORIO (A.1) di attività artigianale produttiva e di trasformazione con locali Lavorazione, Uffici e servizi al P.T. ed accessori al piano seminterrato S1 e il POSTO AUTO (doppio) COPERTO (A.2) al piano seminterrato S1 con la quota di comproprietà 1/3 di ANDRONE DI INGRESSO COMUNE (A.3), porzioni del locale di Portico unico al piano seminterrato S1, quali parte e porzioni di un EDIFICIO isolato con pertinenze comune con terzi, di impianto storico, con la quota di 1/6 degli enti comuni in essi compresa la particella 1777, oggetto di pignoramento, ente urbano di Ha. 0.12.70 di C.T. di area cortilizia esterna perimetrale pavimentata ed a verde, in parte piantumato, che risulta recintata sul fronte strada a valle, in lato sud, ubicata nel Comune di Caslino D'Erba (CO) alla via Cesare Battisti nn.7 e 9, zona centrale dell'abitato cittadino, dalla quale si esercitano direttamente gli accessi sia pedonale che carrabile *cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

Il Comune di Caslino D'Erba (CO) è un paese montano della provincia di Como di circa 1.700 (1.688) abitanti collocato tra i monti del Triangolo Lariano vicino a Erba con frazioni e architetture religiose, inserito tra boschi e percorsi escursionistici verso i rilievi prealpini. Il territorio Comunale (circa 17 km da Como) confina con i Comuni di Castelmarte, Ponte Lambro, Erba, Rezzago, Canzo Caglio, Asso e Faggetto Lario. Una posizione strategica che presenta una superficie territoriale prevalentemente collinare con un'altimetria media di 427 m s.l.m. (minima: 307 - massima: 1.200), la quale è regolarmente servita da una rete viabilistica Comunale e Provinciale (SP 40 Arosio-Canzo) adeguata nonché dal servizio di trasporto pubblico Provinciale di autobus e dalla Ferrovia FNM (ferrovia Milano-Asso) con stazione nel centro cittadino.



La proprietà immobiliare esecutata in esame rappresenta porzioni di un Edificio isolato in comproprietà con terzi di impianto edilizio di origine datata reso abitabile nel 1978, che sviluppa tre piani fuori terra con Locali Laboratori al PT ed abitazioni civili al 1°P e 2°P mansardato oltre ad un piano seminterrato S1 ad uso Garage ed accessori di Cantine, a livello strada di accesso con tetto di copertura a falde inclinate, collocato in un contesto Comune condominiale con pertinenze dirette servito con aree comuni, posto all'interno di un tessuto urbano consolidato, risultato complessivamente servito con presenza di alcune attività e servizi, in zona centrale dell'abitato cittadino inserita all'interno di un tessuto urbano consolidato di PGT completamente urbanizzato ed a prevalente destinazione residenziale.

Le caratteristiche costruttive e di finitura del corpo edilizio interessato evidenzia una struttura portante in c.a., pareti perimetrali tamponate da murature in laterizio intonacate e tinteggiate con tetto di copertura a falde inclinate sormontato da un manto protettivo di tegole, servito da impianti tecnologici funzionali tradizionali e finiture di tipo civile.

Il complesso immobiliare comune/condominiale che comprende gli immobili esecutati risulta complessivamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione generale, valutato nel suo insieme con i prospetti di facciata esistenti, parti ed impianti oltre che per le qualità generali della costruzione, considerata la vetustà di nuova edificazione edilizia di origine risultata completata nel 1978 che presenta in particolare i prospetti di facciata perimetrale intonacati e i balconi di affaccio risultati interessati da fenomeni di degrado superficiale che necessitano di interventi manutentivi.

L'analisi dello stato di fatto relativo al sistema edificio / involucro con il rilievo degli spessori e delle stratigrafie (ove risultato possibile) dei componenti opachi e dei componenti finestrati nonché alle specifiche dell'impianto riscaldamento di origine ha evidenziato una tipologia di impianto centralizzato alimentato da una caldaia a gasolio posta nella centrale termica al piano seminterrato del fabbricato e relativo impianto di distribuzione a radiatori **risultata attualmente dismessa ed in disuso da tempo in quanto obsoleta con necessità di relativo smantellamento e recupero del relativo locale alla proprietà esclusiva con cambio di destinazione d'uso in locale accessorio del Laboratorio**, ha determinato caratteristiche di calcolo riferibili ad una possibile classe energetica con un EPH (fabbisogno specifico di energia primaria) medio alto riferibile alla classe G con alti consumi energetici.

Caratteristiche della zona riferiti a: Residenziale / Commerciale / Terziarie (normale) a traffico locale con parcheggi limitati.



Servizi della zona riferiti a:....farmacia (sufficiente), esercizio vicinato (insufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe miste: residenziali - commerciali - terziarie.

principali centri limitrofi:ERBA, CANZO, PONTE LAMBRO

Collegamenti pubblici (km): autobus ASF (0,700), rete stradale Provinciale

SP 40 (0,700), ferrovia (0,700).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare oggetto della presente procedura risulta libera (*cfr.* Documentazione in Atti).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ispezioni ipocatastali ventennali relative del visurista incaricato dal G.E. nella procedura esecutiva **R.G.E. 89/2025** alla data di aggiornamento dei registri immobiliari (s.p.i.) di Lecco del **20.10.2025** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli (*cfr.* Relazione ipotecaria e catastale ultra ventennale del visurista incaricato NETTI S.R.L. di D. Netti e B. Gamba con sede a Colverde (CO) in atti con allegati)

Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

a) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a LECCO in data **21.05.2012 nn. 7372/877**

derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

capitale euro 70.000,00 totale euro 105.000,00

a favore di [REDACTED] società per azioni, sede Milano, c.f. 01340740156

a carico di [REDACTED], nata a Erba il 11.07.1965, c.f. [REDACTED]

beni diritto proprietà - quota 1/1 **CF** - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 13,

particella 1777 subb. 705-703

diritto proprietà - quota 1/3 **CF** - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 13, **particella**

1777 sub. 701



*diritto proprietà - quota 1/6 CT - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 9, **particella 1777 e.u. di Ha. 0.12.70***

dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 16.05.2012 n. 8378/4265 di rep. notaio

[REDACTED]

Annotazioni a margine: nessuna

- b) **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a LECCO in data **17.11.2016 nn. 14103/2338**

derivante da RUOLO e AVVISO di ADDEBITO ESECUTIVO capitale euro 37.772,81 totale euro 75.545,62

a favore di EQUITALIA SERVIZI di RISCOSSIONE SPA, sede Roma, c.f. 13756881002

a carico di [REDACTED], nata a Erba il 11.07.1965, c.f. [REDACTED]

diritto proprietà - quota 1/1

*bene **Catasto Fabbricati** - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 13, **particella 1777 sub. 705***

dati relativi al titolo: altro atto 16.11.2016 n. 1629/3316 Equitalia Servizi di Riscossione spa

Annotazioni a margine: nessuna

- c) **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a LECCO in data **19.12.2017 nn. 16301/2586**

derivante da RUOLO e AVVISO di ADDEBITO ESECUTIVO capitale euro 115.042,74 totale euro 230.085,48

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, sede Roma, c.f. 13756881002

*beni **diritto proprietà - quota 1/1 CF** - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 13, **particella 1777 subb. 705-703***

diritto proprietà - quota 1/3 CF** - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 13, **particella 1777 sub. 701

dati relativi al titolo: altro atto 18.12.2017 n. 1838/3317 Agenzia delle Entrate - Riscossione

Annotazioni a margine: nessuna

- d) **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a LECCO in data **30.03.2022 nn. 4802/666**



derivante da RUOLO e AVVISO di ADDEBITO ESECUTIVO capitale euro 98.653,41
totale euro 197.306,82

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, sede Roma, c.f.
13756881002

a carico di [REDACTED], nata a Erba il 11.07.1965, c.f. [REDACTED]
[REDACTED]

beni diritto proprietà - quota 1/1 **CF** - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 13,
particella 1777 subb. 705-703

diritto proprietà - quota 1/3 **CF** - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 13, **particella**
1777 sub. 701

dati relativi al titolo: altro atto 29.03.2022 n. 2897/3322 Agenzia delle Entrate -
Riscossione

Annotazioni a margine: nessuna

e) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a LECCO il **10.04.2025**
nn. 5307/4032

a favore di DEUTSCHE BANK società per azioni, sede Milano, c.f. 01340740156

a carico di [REDACTED], nata a Erba il 11.07.1965, c.f. [REDACTED]
[REDACTED]

beni diritto proprietà - quota 1/1 **CF** - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 13,
particella 1777 subb. 705-703

diritto proprietà - quota 1/3 **CF** - Comune di CASLINO D'ERBA – fg. 13, **particella**
1777 sub. 701

quota di 1/6 della particella **1777** ente urbano di Ha. 0.12.70 di CT

dati relativi al titolo: atto giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como
24.03.2025 n. 1768.

Annotazioni a margine: nessuna

Confronto con certificazione notaio ~~Francesca Romana Giordano~~ del 29.04.2025:
formalità pregiudizievoli congruenti

Si richiama la servitù di passaggio pedonale trascritta a LECCO il 15.12.2011nn.
17788/12157 a carico della particella 1777 sub. 705 ed a favore delle u.i. di cui alla
particella 1777 subb. 10-702-704 come portata dall'atto 01.12.2011 n. 8260/4164 di rep.
notaio Bresciani in seguito dettagliato.

4.2.2. Altre iscrizioni: Nessuna

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna



4.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

La verifica di regolarità urbanistico edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 DPR n.380/2001, valutata nell'ambito dello "Stato Legittimo" degli immobili ai sensi dell'art.9 e dell'art.9-bis, comma 1-bis e comma 1-ter e "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis comma 1-bis e comma 1-ter, del D.P.R. 380/01 e s.m.i. -Testo Unico Edilizia (TUE) - integrato con le nuove disposizioni e modifiche apportate dal Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito nella Legge n.105/2024, evidenziando la esistenza di una situazione edilizia - urbanistica ed impiantistica che risulta NON CONFORME ai relativi titoli edilizi abilitativi di riferimento, indicati al successivo Capitolo 7.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale complessiva sia del corpo edilizio esistente del Fabbricato isolato comune con annesse pertinenze esterne, sia delle singole uu.ii.uu. oggetto della presente procedura esecutiva che presentano le difformità edilizie di seguito indicate.

- FABBRICATO ISOLATO comune con annesse pertinenze esterne censito dal mappale 1777 e dal mappale 1967 per la presenza di difformità edilizie correlabili alla fase edificatoria iniziale durante la vigenza del titolo abilitativo di origine, relative alla:
1. Variazioni complessive del corpo edilizio esistente che presenta una diversa posizione e superficie del sedime di ingombro e una diversa altezza totale dei fronti di prospetto perimetrali, determinando una maggiore consistenza volumetrica rispetto a quella assentita che rappresentano in generale Tolleranze costruttive ed esecutive della consistenza planovolumetrica complessiva attuale, quali minime difformità che non costituiscono una violazione della normativa edilizia disciplinate dall'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. di cui in particolare si segnalano la:
 - Variazione Altezza utile interna dei singoli piani;
 - Variazione forometrie (vani luce) delle facciate di prospetto esterno perimetrale, relative finiture oltre alle pensiline/balconi di affaccio esterno;
 - Irregolarità geometrica, modifiche alle finiture e diversa collocazione degli impianti tecnologici di uso funzionale comune, eseguite durante i lavori;
 2. Variazione della sistemazione complessiva dell'area cortilizia esterna pertinenziale esterna al Fabbricato isolato, censita dal mappale 1777 e dal mappale 1967, per la presenza di difformità edilizie che rappresentano in generale sia Tolleranze costruttive



ed esecutive, sia irregolarità edilizie da regolarizzare necessariamente risultate correlabili alla fase edificatoria iniziale durante la vigenza del titolo abilitativo di origine che presenta una diversa:

- Sistemazione della pavimentazione interna senza indicazione dei posti auto di parcheggio esterno e delle zone a verde, risultate in parte piantumate;
 - Sistemazione della recinzione perimetrale sul fronte strada della via Cesare Battisti, in lato sud, con i cancelli di ingresso carrabile ad apertura automatizzata, allo stato non funzionante, e pedonale servita dagli impianti tecnologici di uso funzionale comune ed individuali (citofoni al civico 9 e alloggiatori contatori gas);
 - Sistemazione della recinzione perimetrale lungo il fronte di confine con terzi, in lato est;
 - Sistemazione della recinzione perimetrale lungo il fronte di confine con terzi, in lato ovest, risultato caratterizzato da specifiche condizioni morfologiche ed orografiche del relativo profilo altimetrico della superficie fondiaria di origine risultato acclive di forte pendenza sostenuto da muretti di contenimento del terreno esistente oltre ad una scaletta laterale di servizio in cemento per eseguire le manutenzioni necessarie lungo il tutto fronte di confine esistente;
- **singola u.i.u. di LABORATORIO (A.1)** al Piano S1 - T al mappale 1777/sub.705 per la presenza di difformità edilizie, relative alla:
- Presenza di Tolleranze costruttive ed esecutive in generale della consistenza planovolumetrica complessiva attuale dei singoli locali, correlabili alla fase edificatoria iniziale durante la vigenza del titolo abilitativo di origine, quali minime difformità che non costituiscono una violazione della normativa edilizia disciplinate dall'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. di cui in particolare si segnalano la:
 - Variazione dimensioni singoli locali e distribuzione delle relative tramezzature interne;
 - Variazione Altezza utile dei locali interni;
 - Variazione delle forometrie (vani luce) facciate di prospetto esterno e delle porte interne;
 - Irregolarità geometrica, piccole modifiche alle finiture, diversa collocazione di impianti e opere interne alla singola u.i.u. eseguite durante i lavori;
 - Assenza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici di uso funzionale da sottoporre necessariamente alla verifica di rispondenza preliminare con eventuale adeguamento da implementare, ai sensi del DM 37/08 e s.m.i.;
 - Dismissione e smantellamento del LOCALE ex centrale Termica a gasolio di origine con i relativi componenti di esercizio dell'impianto interno, risultati vetusti ed obsoleti,



o con la rimozione sicura della caldaia, bruciatore, tubazioni e cisterne esterne, gestendo l'eventuale gasolio residuo che va estratto e smaltito come rifiuto speciale e i RAEE tramite ditte specializzate nonché procedere alla bonifica delle due cisterne di serbatoi esterni da 18 mc complessivi (10+8), tagliate e rimosse con riempimento di materiale inerte del sito interessato. terminate le attività di smantellamento in sicurezza della ex centrale termica si dovrà procedere al cambio di destinazione d'uso del locale medesimo;

➤ **singola u.i.u. di POSTO AUTO (doppio) COPERTO (A.2)** al Piano S1 al mappale 1777/sub.703 per la presenza di difformità edilizie correlabili alla fase edificatoria iniziale durante la vigenza del titolo abilitativo di origine, relative alla:

- Presenza di Tolleranze costruttive ed esecutive in generale della consistenza planovolumetrica complessiva attuale, correlabili alla fase edificatoria iniziale durante la vigenza del titolo abilitativo di origine, quali minime difformità che non costituiscono una violazione della normativa edilizia disciplinate dall'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. di cui in particolare si segnalano la:
 - Variazione dimensioni del singolo locale interessato e distribuzione della relativa divisione interna;
 - Variazione Altezza utile del locale interno;
 - Irregolarità geometrica, piccole modifiche alle finiture, diversa collocazione di impianti e opere interne alla singola u.i.u. eseguite durante i lavori;

➤ **singola u.i.u. di ANDRONE DI INGRESSO COMUNE (A.3)** al Piano S1 al mappale 1777/sub.701 -quota di comproprietà 1/3- per la presenza di difformità edilizie correlabili alla fase edificatoria iniziale durante la vigenza del titolo abilitativo di origine, relative alla:

- Presenza di Tolleranze costruttive ed esecutive in generale della consistenza planovolumetrica complessiva attuale, correlabili alla fase edificatoria iniziale durante la vigenza del titolo abilitativo di origine, quali minime difformità che non costituiscono una violazione della normativa edilizia disciplinate dall'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. di cui in particolare si segnalano la:
 - Variazione dimensioni del singolo locale interessato e distribuzione della relativa divisione interna;
 - Variazione Altezza utile del locale interno;
 - Irregolarità geometrica, piccole modifiche alle finiture, diversa collocazione di impianti e opere interne alla singola u.i.u. eseguite durante i lavori;



La situazione di IRREGOLARITA' EDILIZIA complessivamente rilevata ed innanzi illustrata appare regolarizzabile nell'ambito delle normative vigenti definite dal Testo Unico Edilizio (TUE) di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. integrato con le nuove disposizioni e modifiche apportate dal Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito nella Legge n. 105/2024 che disciplina le possibili modalità di legittimazione ex post delle modificazioni risultate avvenute nel tempo in relazione alle Difformità edilizie eseguite senza variazione preliminare del titolo edilizio abilitativo assentito nonché dalle relative normative di settore specifico, la quale, comunque dovrà essere definita necessariamente con il servizio Tecnico Edilizio Urbanistico del Comune di Caslino d'Erba (CO), previa verifica preliminare della sussistenza dei parametri edilizi ed urbanistici piano volumetrici di riferimento da assumere nel rispetto delle varie normative di settore e speciali vigenti aventi incidenza urbanistico /edilizia. Sulla richiesta di sanatoria il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Comunale competente si pronuncia con adeguata motivazione da assumere entro precisi termini stabiliti dalle normative di riferimento in quanto applicabili.

La possibilità di rimedio individuata sia per il Fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esegutate, sia per le singole unità immobiliari esegutate in quota intera, prevede la assunzione dei relativi oneri complessivi occorrenti per la redazione e presentazione delle pratiche di Regolarizzazione Edilizia con istanza di parte e per i necessari costi di adeguamento edilizio del Fabbricato con relative pertinenze, da eseguire nel rispetto dei titoli edilizi assentiti indicati al successivo Capitolo 7 che in questa sede si indicano sommariamente in via presuntiva e forfettaria, come segue:

- Sanzioni/oblazioni, oneri e diritti di segreteria determinate dall'Ufficio tecnico del Comune di Caslino d'Erba (CO);
- Spese professionali per la assistenza qualificata alle procedure tecniche complessivamente necessarie di attività Edilizia, comprensive di onorari e spese oltre agli oneri fiscali accessori;
- Costi relativi alla verifica ed adeguamento degli impianti tecnologici esistenti e dello smantellamento in sicurezza del locale ex centrale termica di origine per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, quali condizioni di stato reale incidenti sul valore degli immobili alla attualità di cui si tiene conto ai fini della determinazione del valore di stima complessivo a base d'asta.



La quantificazione economica delle spese e dei costi sommariamente indicati necessari per la possibile regolarizzazione edilizia della proprietà immobiliare eseguita da riferire sia per il Fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti, sia per le singole unità immobiliari interessate in quota intera, saranno da valutare effettivamente nell'ambito della attività istruttoria successiva da sviluppare ad hoc per la individuazione e definizione puntuale degli interventi occorrenti, da compiere e quantificare necessariamente alla data di effettiva presentazione della richiesta di Regolarizzazione Edilizia degli immobili staggiti su istanza di parte da espletare nel più breve tempo possibile e da definire con pratiche specifiche di natura tecnica edilizia da predisporre sulla base delle normative vigenti a quel momento con l'assunzione dei relativi oneri che rappresentano comunque una spesa importante che allo stato appare di difficile valutazione.

In questa sede, tuttavia, ed al fine di indicare un ordine di grandezza economica della possibile spesa necessaria si stima un importo determinato sommariamente in modalità sintetica forfettaria riferita sia al Fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti sia per le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, in considerazione della condizione previsionale di maggior favore ritenuta probabile tenuto conto dello stato attuale della proprietà eseguita come di seguito riportato.

Stima sintetica dei costi e delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche necessarie finalizzate alla regolarizzazione urbanistica-edilizia occorrente, comprensive di sanzioni/oblazioni, oneri concessori ecc. oltre agli onorari professionali ed oneri accessori, spese e diritti istruttori degli Enti preposti interessati nonché stima degli altri costi individuati per la verifica e adeguamento degli impianti esistenti e smantellamento in sicurezza del locale ex centrale termica che in questa sede sono determinati forfettariamente per:

- il Fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari eseguite individuata nella misura complessiva stimata di circa € 9.000,00, di cui per la quota parte proporzionale di 1/6 riferibile alle singole unità immobiliari eseguite di circa € 1.500,00;
- le singole unità immobiliari eseguite individuata nella misura complessiva stimata di circa € 13.000,00;

quale importi da sostenere per la regolarizzazione di sanatoria della proprietà



immobiliare eseguita.

- Oneri complessivi che saranno scomputati dal valore di stima a base d'asta degli immobili eseguiti nella misura finale di circa € **14.500,00**, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la relativa implementazione operativa esecutiva effettiva.

L'acquirente aggiudicatario, pertanto con una assistenza tecnico professionale adeguata e con l'obbligo di assunzione a proprio carico di tutti i costi e gli oneri conseguenti che saranno determinati dagli Uffici competenti del Comune di Caslino d'Erba (CO), dovrà provvedere necessariamente alla definizione delle irregolarità urbanistiche, edilizie rilevate e alla esecuzione delle verifiche tecniche ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del Titolo edilizio di regolarizzazione in Sanatoria per gli immobili staggiati, previo pagamento degli oneri occorrenti con i dovuti diritti di segreteria e bollo, ai sensi del T.U.E. di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e s.m.i., **da eseguire a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di Trasferimento.**

4.3.2 Conformità catastale:

La verifica di conformità catastale e corretto censimento degli immobili oggetto della presente procedura fallimentare, ai sensi della normativa vigente, ha evidenziato uno stato di fatto che risulta sostanzialmente **NON CONFORME** agli elementi identificativi oggettivi di riferimento già censiti ed attualmente esistenti presso l'Agenzia - Ufficio Provinciale del Territorio di Como - Catasto Fabbricati.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale della singola u.i.u. di LABORATORIO disposta su due livelli al Piano S1-T, censita al Catasto Fabbricati dal mappale 1777 / sub.705 - porzione dei locali al P.T., per la:

- Variazione della migliore rappresentazione grafica della u.i.u. esistente, attualmente censita, con la indicazione di collegamento interno tra i locali a PT e al PS1 in attraversamento del vano scala interno comune;
- Modifica distributiva delle tramezzature interne e variazione della altezza utile interna ai locali della porzione al P.T. risultata di circa h media=3,85 mt in luogo di quella indicata di h=3,90;
- Variazione della toponomastica risultata via C. Battisti 7 in luogo di quella indicata di via via C. Battisti nn.7 e 9.

Le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante la Procedura DOCFA di variazione catastale applicabili con la assunzione dei relativi oneri complessivi occorrenti che in questa sede si indicano sommariamente nelle spese professionali per la assistenza



qualificata alle procedure tecniche necessarie comprensive di onorari, spese e diritti Catastali oltre agli oneri fiscali accessori occorrenti.

Stima sintetica delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione della pratica catastale necessaria, comprensiva di onorari professionali, spese e diritti Catastali oltre agli oneri fiscali accessori, determinate nella misura di circa € 1.000,00 per la sistemazione della singola u.i.u. esecutata interessata, quale importo da sostenere per la regolarizzazione in sanatoria della proprietà immobiliare esecutata.

- Oneri complessivi che saranno scomputati dal valore di stima posto a base d'asta degli immobili esecutati nella misura finale di circa € **1.000,00**, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la relativa implementazione operativa esecutiva effettiva.

L'acquirente aggiudicatario, pertanto con l'assistenza professionale di un tecnico abilitato, dovrà presentare le pratiche di variazione tecnica necessarie alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Como Territorio - Catasto Fabbricati con la assunzione di tutti i relativi costi ed oneri, **da eseguire entro 120 gg dal decreto di Trasferimento.**

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I rapporti tra i comproprietari e la gestione ordinaria amministrativa del Fabbricato comune e delle relative pertinenze sono gestiti in autonomia diretta.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

Aggiornamento al 20.10.2025

6.1 Proprietà Attuale:

= **PROVENIENZA a** [REDACTED]

DONAZIONE portata dall'atto 01.12.2011 n. 8260/4164 di rep. a rogito notaio ~~Attilio Bazzani~~ di Asso con cui **in secondo luogo, con donazione trascritta a LECCO il 15.12.2011 nn. 17787/12156, [REDACTED]**, nato a Caslino d'Erba il 19.08.1928 ha donato alla propria figlia [REDACTED] nata a Erba il 11.07.1965, c.f. [REDACTED], che ha accettato, a parte della porzione di fabbricato in Comune di CASLINO D'ERBA, via Cesare Battisti n. 9 già n. 7:

1) - proprietà piena ed esclusiva di unità immobiliare al piano terreno (rialzato) comprendente ingresso, vano ad uso laboratorio, due uffici, ripostiglio, sala d'attesa, disimpegno, w.c. e due balconi, con annessi deposito, due disimpegni, due w.c. e vano centrale termica al piano seminterrato (primo sottostrada), il tutto identificato nel



Catasto Fabbricati - Comune di CASLINO D'ERBA – foglio 13 con **particella 1777 sub. 705** - via Cesare Battisti n. 7 – piano S1,T - categoria C/3 - classe 2 – consistenza mq. 172 – rendita euro 799,47, giusta denuncia di variazione 07.11.2011 prot. CO00323373;

2) - proprietà piena ed esclusiva di posto auto doppio coperto al piano seminterrato, identificato nel **Catasto Fabbricati** - Comune di CASLINO D'ERBA – foglio 13 con **particella 1777 sub. 703** - via Cesare Battisti n. 7 – piano S1 - categoria C/6 - classe 1 – consistenza mq. 18 – rendita euro 71,58 giusta denuncia per edificazione su area urbana afferente del 27.07.1999 protocollo F00873.1/1999.

3) - comproprietà piena pari ad 1/3 (un terzo) di porzioni di portico al piano seminterrato identificate nel **Catasto Fabbricati** - Comune di CASLINO D'ERBA – foglio 13 con **particella 1777 sub. 701** - via Cesare Battisti n. 7 – piano S1 - categoria C/2 - classe 2 – consistenza mq. 16 – rendita euro 44,62, giusta denuncia per edificazione su area urbana afferente del 27.07.1999 protocollo F00873.1/1999.

Confini in linea di contorno da nord in senso orario:

-dell'unità ad uso laboratorio particella 1777 sub. 705:

.quanto agli enti al piano terreno-rialzato, area comune particella 1777, vano scala comune, restante porzione di fabbricato di proprietà di terzi (a muro divisorio qui compreso), ancora area comune particella 1777 per due lati;

.quanto agli enti al piano seminterrato- primo sottostrada, terrapieno con soprastante area comune particella 1777, vano scala comune, portico particella 1777 sub. 701, cantina annessa all'appartamento particella 1777 sub. 10, ancora terrapieno con soprastante area comune particella 1777;

-del posto auto particella 1777 sub. 703: porzione di portico particella 1777 sub. 701, restante porzione di fabbricato di proprietà di terzi (a muro divisorio comune), altre porzioni di portico particella 1777 sub. 701 per due lati;

-delle porzioni di portico particella 1777 sub. 701, in corpo: vano ad uso deposito di compendio dell'unità particella 1777 sub. 705, vano scala comune, restante porzione di fabbricato di proprietà di terzi, posto auto particella 1777 sub. 703, ancora restante porzione di fabbricato di proprietà di terzi, area comune particella 1777, autorimessa 1777 sub. 704, posto auto particella 1777 sub. 702, cantina annessa all'appartamento particella 1777 sub. 10.

Beni liberi in atto.

Diritti su parti comuni



Si intende compresa nella donazione la quota di comproprietà pari ad 1/6 (un sesto) degli spazi ed enti comuni del fabbricato, di cui all'art. 1117 C.C., in particolare del vano scala – da terra a tetto – interno al fabbricato, inoltre dell'intera area, coperta e scoperta, di pertinenza del fabbricato stesso, quest'ultima identificata nel CT con la particella 1777 – ente urbano di Ha. 0.12.70 e particella 1967 (già 262/B) Ha. 0.07.40. **N.B. detta ultima particella n. 1967 non è compresa nel pignoramento. Si chiede al CTU di accertarsi che non sia necessaria per garantire l'accesso.**

Rinuncia ad opposizione

~~PREMI Angelo, PONTICIA Corrado, PONTICIA Annalisa, PONTICIA Silvia e PONTICIA Claudio Mario~~, la prima quale coniuge del donante, gli altri quali figli del donante, e perciò tutti attuali potenziali legittimari del donante, al fine di agevolare la circolazione di quanto forma oggetto della donazione, hanno dichiarato di rinunciare irrevocabilmente e senza corrispettivo alcuno ad esercitare l'opposizione prevista dall'art. 563, IV comma C.C., nella consapevolezza delle preclusioni che tale rinuncia determinerà – nell'ipotesi in cui la donazione desse luogo a lesione di legittima – con riferimento all'azione nei confronti dei terzi volta al conseguimento della restituzione dei beni in oggetto.

Riserva di servitù trascritta a LECCO il 15.12.2011nn. 17788/12157

~~[REDACTED]~~ - anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 c.c. - si è riservato una servitù perpetua di passaggio pedonale a carico del vano ad uso ingresso al piano terreno (rialzato) di compendio dell'unità immobiliare particella 1777 sub. 705 ed a favore di tutte le unità immobiliari che sono rimaste di proprietà esclusiva di esso donante (particella 1777 subb. 10, 702, 704); tale servitù è finalizzata a consentire il collegamento di tutte le anzidette unità che sono rimaste di proprietà del donante con l'area scoperta comune particella 1777, transitando attraverso il vano scala comune.

Beni liberi in atto.

6.2 Precedenti proprietari:

= **PROVENIENZA** a ~~PONTICIA Giovanni~~

VENDITA portata dall'atto 10.03.1970 n. 28770/5910 di rep. a rogito notaio ~~Furio~~
~~Stefano di Erba~~ (trascritto a LECCO il 31.03.1970 nn. 1806/1494) con cui ~~PONTICIA~~
~~Giovanni~~, nato a Caslino d'Erba il 19.08.1928 ~~[REDACTED]~~, nato a Follonica il 06.08.1931 hanno acquistato in parti uguali
---in primo luogo da ~~[REDACTED]~~



il terreno in Comune Censuario di CASLINO D'ERBA distinto nel Catasto Terreni con la particella 262/B di Ha. 0.07.40

-----in secondo luogo da [REDACTED]

il terreno in Comune Censuario di CASLINO D'ERBA distinto nel Catasto Terreni con la particella 1777 di Ha. 0.12.70.

Prezzi pagati e quietanzati – beni liberi in atto.

DIVISIONE portata dall'atto 25.10.1979 n. 52116/10893 di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Erba (trascritto a LECCO il 05.11.1979 nn. 8020/6676) con cui

[REDACTED], nato a Caslino d'Erba il 19.08.1928

[REDACTED], nato a Follonica il 06.08.1931

sono addivenuti a divisione dei beni costituiti da terreno con sovrastante casa in Comune di CASLINO D'ERBA, il tutto censito nel Catasto Terreni con particelle 1777 di Ha. 0.12.70 et 262/B di Ha. 0.07.40 e denunciato al Catasto Fabbricati con schede n. 15/1-2-3-4-5-6 del 11.09.1979 in variazione delle precedenti in data 17.02.1973 nn. da 1 a 7.

A [REDACTED] è stato assegnato il LOTTO 1 che costituisce la porzione da cielo a terra, in coerenza di ponente, del fabbricato eretto sulla particella 1777 di CT, porzione identificata con le schede 15/1-3-4 del 11.09.1979.

Consistenza: a piano seminterrato ampio porticato, vano caldaia, vano deposito e due cantine al servizio delle u.i. poste a piano primo e secondo; al piano rialzato vano laboratorio con annessi piccoli vani ad uso uffici e servizio igienico; al primo piano un appartamento; al secondo piano un appartamento.

Valore pari a competenza.

Patti speciali: a ciascun lotto compete una pari quota di comproprietà negli enti comuni ai sensi art. 1117 C.C. compreso il terreno coperto e scoperto ai mappali 1777 – 262/B, il vano scala da cielo a terra e gli impianti tecnologici.

Le spese eventuali per rifacimento e manutenzione impianti, eventuale realizzazione di nuova centrale termica e manutenzione delle parti comuni, si intendono a carico dei condividenti in parti uguali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE portata dall'atto 01.12.2011 n. 8260/4164 di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Asso, **primo luogo, trascritta a LECCO il 15.12.2011 nn. 17786/12155**, con cui i signori

[REDACTED], nato a Caslino d'Erba il 19.08.1928

[REDACTED], nato a Erba il 01.04.1953

[REDACTED], nata a Villafranca di Verona il 22.07.1949



quali proprietari delle unità immobiliari costituenti nel loro insieme la porzione del fabbricato con area di pertinenza in Comune di CASLINO D'ERBA, via Cesare Battisti n. 9 (già n. 7) originariamente assegnata in proprietà esclusiva allo stesso ~~PONTICCIA Giovanni~~ in forza dell'atto di divisione in data 25 ottobre 1979 n. 52116/10893 di rep. a rogito notaio ~~Luigi Glazzi~~ di Erba (trascritto a LECCO il 05.11.1979 nn. 8020/6676), cui ha fatto seguito la vendita, da parte del medesimo ~~[REDACTED]~~ ai predetti coniugi ~~PONTICCIA Camillo~~ e ~~[REDACTED]~~, della nuda proprietà di una delle suddette unità immobiliari, giusta atto in data 09.03.1996 n. 72513/20433 di rep. in autentica notaio ~~Andrea Pusi~~ di Erba (trascritto a LECCO il 26.03.1996 ai nn. 3232/2390) - anche a parziale rettifica di ogni diversa indicazione risultante o comunque desumibile dal suddetto atto di vendita, hanno dichiarato, riconosciuto e fatto risultare ad ogni conseguente effetto che, nell'ambito della suddetta porzione di fabbricato:

- a) ~~PONTICCIA Giovanni~~ è rimasto e risulta tuttora proprietario esclusivo delle unità immobiliari identificate con la particella 1777 subb. 10, **705**, **701**, 702, **703**, 704; alle suddette unità immobiliari compete la complessiva quota di comproprietà in ragione di 2/6 (due sesti) degli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, in particolare del vano scala, da terra a tetto, interno al fabbricato, inoltre dell'intera area, coperta e scoperta, di pertinenza del fabbricato stesso, quest'ultima attualmente identificata nel Catasto Terreni con le particelle 1777 e 1967 (già 262/b);
- b) ~~PONTICCIA Giovanni~~ – *dovrebbe essere un refuso*) e ~~Camillo e CAPONE Maria~~ o ~~Anna Camillo~~ sono contitolari, in regime di comunione legale dei beni, della nuda proprietà dell'unità immobiliare, gravata da usufrutto generale vitalizio in favore di ~~[REDACTED]~~, identificata con la particella 1777 sub. 11; alla suddetta unità immobiliare compete la quota di comproprietà in ragione di 1/6 (un sesto) degli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, in particolare del vano scala, da terra a tetto, interno al fabbricato, inoltre dell'intera area, coperta e scoperta, di pertinenza del fabbricato stesso, quest'ultima attualmente identificata nel Catasto Terreni con le particelle n. 1777 e n. 1967.

Si è dato atto che il posto auto (doppio) coperto al piano seminterrato di cui alla particella 1777 sub. 702 corrisponde ai due posti auto al piano seminterrato compresi in uso e godimento esclusivo nella sopra citata vendita in data 9 marzo 1996 n. 72513/20433 di rep. notaio ~~[REDACTED]~~. Successivamente a tale atto di vendita, ai fini di una migliore identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti la suddetta porzione di fabbricato, sono stati presentati i seguenti atti di aggiornamento catastale:



- * denuncia di variazione (per edificazione su area urbana) registrata il 27 luglio 1999 protocollo F00873/99, finalizzata all'accatastamento di talune porzioni immobiliari situate al piano seminterrato, tutte residue in proprietà a [REDACTED];
- * denuncia di variazione (per miglior identificazione catastale) registrata il 27 luglio 1999 protocollo F00874/99, a seguito della quale l'unità raffigurata nella scheda n. 15/1 registrata il 11 settembre 1979 venne identificata nel catasto dei fabbricati, foglio 13, con la particella 1777 sub. 8;
- *denuncia di variazione (per miglior identificazione) registrata il 27 luglio 1999 protocollo f00876/99, a seguito della quale l'unità immobiliare oggetto del sopra citato atto di vendita in data 9 marzo 1996 n. 72513/20433 di rep. notaio [REDACTED], risulta attualmente identificata nel catasto dei fabbricati con la particella 1777 sub. 11;
- * denuncia di variazione (per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni) registrata il 7 novembre 2011 protocollo CO0323373, a seguito della quale l'unità immobiliare identificata con l'anzidetta particella 1777 sub. 8 risulta attualmente identificata nel catasto dei fabbricati con la particella 1777 sub.705.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le attività edilizie relative alla realizzazione del complesso immobiliare comune/condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono state eseguite in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi risultati riferibili ed attualmente presenti agli Atti del Comune di Caslino d'Erba (CO) come di seguito riportato (cfr. Documentazione Allegata):

- 7.1 L.E. n.27 in data 11.11.1969 rilasciata** alla ditta MICROVOX di [REDACTED] e Premi Adolfo, Sdf, per COSTRUZIONE LABORATORIO AD USO ARTIGIANALE alla via Cesare Battisti - mappale 1777;
- 7.2 L.E. in data 10.11.1970 rilasciata** alla ditta MICROVOX di [REDACTED] e [REDACTED], Sdf, per COSTRUZIONE DI UN PIANO (1° PIANO) alla via Cesare Battisti - mappale 1777;
- 7.3 L.E. n.58/70 in data 28.12.1970 rilasciata** alla ditta MICROVOX di [REDACTED] e [REDACTED], Sdf, per SOPRALZO DELLA COSTRUENDA CASA DI CIVILE ABITAZIONE alla via Cesare Battisti - mappale 1777;
- 7.4 N.O. Sindacale rilasciato in data 10.02.1972 prot.16** ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], titolari della S.D.F. MICROVOX, per COSTRUZIONE RECINZIONE alla via Cesare Battisti - mappale 1777;



- 7.5 CONCESSIONE EDILIZIA n.92 in data 03.12.1977 prot.322** rilasciata alla ditta MICROVOX, Sdf, di [REDACTED] per VARIANTE IN SANATORIA ALLA L.E. n.58/70 in data 28.12.1970 (CASA DI ABITAZIONE IN SOPRALZO LABORATORIO ARTIGIANALE) e al N.O. n.16/prot. in data 10.02.1972 (RECINZIONE) alla via Cesare Battisti - mappale 1777;
- 7.6 AUTORIZZAZIONE USO OPERE C.A. - Prefettura di Como del 15.3.1973 prot.3495 – opere Denunciate il 20.4.1971 prot.564 in carico alla Prefettura** in data 4.5.1971 prot.19249;
- 7.7** Rilasciato CPI in data 31.10.1975 prot.3645 – **Fascicolo n.13334**;
- 7.8 Permesso di Agibilità** (Laboratorio e accessori annessi) e **di Abitabilità** (Appartamenti al 1° e 2° piano) rilasciata dal Comune di Caslino d'Erba in data 24.06.1978 n.325;
- 7.9 AUTORIZZAZIONE SINDACALE in data 18.5.1978**, richiesta in data **18.5.1978 prot.930**, dai sigg. [REDACTED] per CHIUSURA PIANO SEMINTERRATO ADIBITO A GARAGE E CANTINATO alla via Cesare Battisti - mappale 1777;
- 7.10 C.I.L.A. in sanatoria n.3/2023 in data 13.3.2023 prot.876** relativo all'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 - DPR 380/01 e s.m.i. -TUE- per opere eseguite in difformità alla **C.E. n.92 in data 03.12.1977 prot.322** presentata dalle germane [REDACTED].

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente approvato - l'edificio Condominiale e relative pertinenze nella *Tav di AZZONAMENTO* è classificato in Ambito di:

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

In tale zona l'Attività edilizia ed i relativi interventi sono disciplinati ed eseguiti nel rispetto delle norme operative contenute nelle:

NTA - PIANO DELLE REGOLE del P.G.T. - art. 26.2 che prevedono anche le funzioni principali possibili e destinazioni di funzioni secondarie compatibili.

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Lotto Unico



costituito dai seguenti immobili

Descrizione

**LABORATORIO DI ATTIVITA' ARTIGIANALE AL PIANO S1-T (A.1)
CON ANNESSI POSTO AUTO (doppio) COPERTO al piano seminterrato S1 (A.2)
e quota di 1/3 dell'ANDRONE DI INGRESSO al piano seminterrato S1 (A.3)
di cui al punto "A"**

Piena proprietà per la quota 1/1 intera di un LABORATORIO di attività artigianale produttiva e di trasformazione con locali Lavorazione, Uffici e servizi al P.T. ed accessori al piano seminterrato S1 (A.1) e un POSTO AUTO (doppio) COPERTO al piano seminterrato S1 (A.2) oltre alla quota di comproprietà piena pari ad 1/3 del Portico di ingresso al piano seminterrato S1 (A.3), quali porzioni di un EDIFICIO isolato con pertinenze comune con terzi, di impianto storico, con la quota di 1/6 degli enti comuni in essi compresa la particella 1777, oggetto di pignoramento, ente urbano di Ha. 0.12.70 di C.T. di area cortilizia esterna perimetrale pavimentata ed a verde, in parte piantumato, che risulta recintata sul fronte strada a valle, in lato sud, ubicata nel Comune di Caslino D'Erba (CO) alla via Cesare Battisti nn.7 e 9, zona centrale dell'abitato cittadino, dalla quale si esercitano direttamente gli accessi sia pedonale che carrabile.

La proprietà immobiliare esecutata è rappresentata da tre singole u.i.u. censite autonomamente contraddistinte da **A.1 - A.2 e A.3**, composte da un:

- **LABORATORIO (A.1)** di attività artigianale produttiva e di trasformazione con locali di funzione principale a piano Terra (P.T.) destinati alla Lavorazione, serviti da due fronti di prospetto finestrati dotati di serramenti in ferro e vetri retinati tipo U-Glass (vetro profilato a U), in lato sud e lato ovest, e locali con locali di funzione principali e accessori destinati ad ingresso -risultato gravato da servitù di passo pedonale a favore di terzi per l'accesso al vano scala comune adiacente-, Ufficio, attesa e WC, serviti da due fronti di prospetto finestrati dotati di serramenti in ferro e vetri retinati tipo U-Glass (vetro profilato a U), in lato nord e in lato ovest, con pensilina/balcone a sbalzo che permettono una buona illuminazione e aerazione naturale generale, quale porzione dell'immobile a P.T. con ingresso pedonale che affaccia direttamente l'area cortilizia comune in lato nord, servita dal civico 9 della via Cesare Battisti oltre ai locali accessori a indiretto servizio di quelli principali destinati a sgombero/disimpegno e WC, quale porzione dell'immobile al piano seminterrato (S1) risultata comunicante con il



soprastante Piano Terra attraverso il vano scala comune interno senza ascensore, oltre al locale ex centrale termica (dismessa da tempo e da smantellare), servito da una finestra alta cd. *a bocca di lupo* con ingresso esterno autonomo che accede dall'area cortilizia esterna, in lato ovest (*cfr.* Documentazione Fotografica Allegata);

- POSTO AUTO (doppio) COPERTO (A.2), quale porzione interna in lato dx del locale unico di porticato coperto al piano seminterrato S1 che permette il parcheggio di due piccole autovetture in linea con accesso diretto dalla porta basculante che affaccia l'area cortilizia antistante in lato sud, fronte strada della via Cesare Battisti n.7 (*cfr.* Documentazione Fotografica Allegata);
- quota di comproprietà 1/3 di ANDRONE DI INGRESSO COMUNE, porzione del locale unico di porticato coperto al piano seminterrato S1 (A.3) collocata in posizione centrale tra i due posti auto collocati in posizione laterale, sx e dx, che accede al vano scala comune interno senza ascensore con ingresso comune al locale porticato coperto servito dalla porta basculante sull'area cortilizia antistante in lato sud (*cfr.* Documentazione Fotografica Allegata);

risultate complessivamente in **mediocre** stato di manutenzione generale, considerata l'epoca costruttiva di origine (1978), che sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa **183,76** mq.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva vengono valutati in considerazione delle caratteristiche costruttive e di finiture esistenti con gli impianti tecnologici di servizio d'uso funzionale nelle condizioni attuali che risultano complessivamente vetusti, obsoleti ed in parte in disuso da tempo e pertanto in mediocre stato di manutenzione e conservazione generale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione del corpo edilizio esistente (1978) nonché del contesto urbanistico circostante oltre che per le qualità generali della tipologia di edilizia prevalente (residenziale) della zona nella quale risultano collocati che risulta localizzata nel centro abitato cittadino, regolarmente servita dalla rete dei servizi locali tradizionali.

I locali di Laboratorio, singola u.i.u. autonoma funzionalmente, impianto planimetrico compatto di forma geometrica rettangolare regolare articolati su due livelli di piano con una porzione di locali principali ed accessori diretti a piano Terra, serviti da tre fronti di affaccio esterno in lato nord, sud ed ovest con ingresso pedonale principale dall'area cortilizia interna in lato nord che accede dal civico 9 e una porzione di locali accessori indiretti al piano seminterrato S1, collegati dal vano scala interno comune senza ascensore, senza fronti di affaccio con ingresso pedonale secondario e



carrabile dall'area cortilizia interna in lato sud che accede dal civico 7.

La singola u.i.u. risulta dotata degli impianti tecnologici di uso funzionale (elettrico, idrico sanitario e riscaldamento centralizzato -in disuso da tempo e dismesso) dell'epoca costruttive di origine risultati vetusti, obsoleti e parzialmente in esercizio senza le certificazioni di conformità necessarie e pertanto da verificare e revisionare / adeguare a cura di impiantisti abilitati, di cui si segnala in particolare la situazione dell'impianto di riscaldamento, allo stato assente, a seguito di dismissione di quello centralizzato iniziale e relativa sostituzione con impianti autonomi individuali delle unità immobiliari inizialmente servite, previa dismissione e smantellamento del LOCALE ex centrale Termica a gasolio di origine con i relativi componenti di esercizio dell'impianto interno, risultati vetusti ed obsoleti con la rimozione sicura della caldaia, bruciatore, tubazioni e cisterne esterne, gestendo l'eventuale gasolio residuo che va estratto e smaltito come rifiuto speciale e i RAEE tramite ditte specializzate nonché procedere alla bonifica delle due cisterne di serbatoi esterni da 18 mc complessivi (10+8), tagliate e rimosse con riempimento di materiale inerte del sito interessato. terminate le attività di smantellamento in sicurezza della ex centrale termica si dovrà procedere al cambio di destinazione d'uso del locale medesimo (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

I locali di Laboratorio al piano Terra, della altezza utile interna risultata di circa h media=3,85 mt, risultano pavimentati da piastrelle di gres porcellanato rosso per tutti locali e finiture interne intonacate a civile tinteggiate con i serramenti esterni in ferro con vetri retinati U-glass ed infissi interni parte in ferro a vetri e parte del tipo liscio tamburato con profili perimetrali (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

Il locale WC del piano risulta regolarmente pavimentato e rivestito da piastrelle di ceramica su tutte le pareti perimetrali a tutta altezza circa h=2,00 mt, comprende la dotazione sanitaria di base composta da vaso a sedere sospeso con cassetta di scarico incassata, lavabo di porcellana su mobile arredo corredata dalla rubinetteria di servizio in mediocre stato d'uso e manutenzione generale con necessità di interventi di adeguamento, considerata l'epoca di costruzione, che appare conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione iniziale ma priva della relativa documentazione impiantistica necessaria e pertanto da sottoporre ad una verifica tecnica di conformità da parte di impiantista abilitato (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

Avvertenza:

La singola u.i.u. di LABORATORIO, allo stato, risulta servito da un solo WC ubicato al P.T. il quale peraltro si presenta in condizioni d'uso mediocri



L'impianto elettrico è del tipo parte sottotraccia e parte in esterno con apparecchiature di tipo standard che risulta in mediocri condizioni di uso e manutenzione generale con necessità di interventi di adeguamento, considerata l'epoca di costruzione, che appare conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione iniziale ma priva della relativa documentazione impiantistica necessaria e pertanto da sottoporre ad una verifica tecnica di conformità da parte di impiantista abilitato (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

Avvertenza:

La singola u.i.u. di LABORATORIO, allo stato, risulta non alimentata dalla rete elettrica a seguito di un provvedimento di sospensione del contratto di fornitura individuale disposta dal gestore per morosità

L'impianto di riscaldamento dei locali, allo stato, è assente a seguito della dismissione dell'impianto centralizzato di origine con necessità pertanto della realizzazione di altro impianto autonomo ex novo.

I locali accessori indiretti del Laboratorio al piano seminterrato S1, a servizio dei locali soprastanti della altezza utile interna risultata di circa $h_{media}=3,00$ mt, risultano costituiti da un locale deposito che disimpegna due WC paralleli, di fatto non utilizzati ed in disuso da tempo, pavimentati da piastrelle di gres porcellanato rosso per tutti locali e finiture interne in parte rivestite da ceramica ed in parte intonacate a civile tinteggiate con i serramenti esterni in ferro con vetri retinati ed infissi interni del tipo liscio tamburato con inserti traslucidi oltre al locale ex centrale termica con accesso esterno servito da finestra alta cd. *a bocca di lupo* e porta di ingresso in ferro con sopraluce retinato (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

Il POSTO AUTO (doppio) COPERTO (A.2) e l'ANDRONE DI INGRESSO COMUNE (A.3), quali porzioni interne del locale unico di porticato coperto al piano seminterrato S1 che permette sia il parcheggio di due piccole autovetture in linea, sia l'ingresso al vano scala interno comune con accesso diretto dalla porta basculante che affaccia l'area cortilizia antistante in lato sud, fronte strada della via Cesare Battisti n.7, della altezza utile interna risultata di circa $h_{media}=3,00$ mt, risulta pavimentato da piastrelle di gres porcellanato rosso con finiture interne intonacate a civile tinteggiate (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

Gli alloggiamenti dei contatori delle singole utenze individuali GAS, ENEL, ecc. risultano posizionati su enti comuni, comodamente accessibili (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).



Agibilità:

Dal punto di vista edilizio – urbanistico gli immobili esegutati allo stato risultano provvisti di una certificazione di Abitabilità/Agibilità rilasciata nel 1978.

Consistenza degli immobili esegutati,
quali singole u.i.u. censite autonomamente censite

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 e/o usi del mercato locale di cui ai coefficienti di Differenziazione di cui al Borsino Immobiliare FIMAA

Destinazione d'uso attuale	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Locali di Laboratorio (A.1) - porzione al Piano Terra PT	Sup.reale lorda	152,20	1,00	152,20
Locali di Laboratorio A.1) - porzione al Piano Semin.to S1	Sup.reale lorda	44,96	0,50	22,48
Posto Auto coperto (A.2) al Piano Semin.to S1	Sup.reale lorda	15,00	0,50	7,50
Locale Androne ingresso (A.3) quota 1/3 al Piano Semin.to S1	Sup.reale lorda	19,00/3	0,25	1,58
Totale mq				183,76

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone
Note: RIFERITO al FABBRICATO Comune

Solai: tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: buone
Note: RIFERITO al FABBRICATO Comune

Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: laterocemento, condizioni: normali.
Note: RIFERITO al FABBRICATO Comune

Scale: tipologia: a doppia rampa, materiale: in c.a.



ubicazione: interna, condizioni: normali

Note: RIFERITO al FABBRICATO Comune

Manto di copertura: materiale: tegole senza coibentazione
condizioni: normali.

Note: RIFERITO al FABBRICATO Comune

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a tutta parete ad anta battente, materiale: ferro
con vetro U-glass condizioni: mediocri

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.

Infissi interni: tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni:
mediocri

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: nessuna
rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: mediocri

Note: RIFERITO al FABBRICATO Comune

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e parquet, condizioni: mediocri.

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.

Plafoni: materiale: intonaco civile tinteggiato; condizioni: mediocri.

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.

Rivestimento: ubicazione: locale angolo cottura e bagno, materiale: piastrelle
ceramica, condizioni: mediocri.

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.

Portone di ingresso: tipologia: anta battente tipo sicurezza standard,

materiale: alluminio e vetro, accessori: ferramenta d'uso
normale, condizioni: mediocri.

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: mediocri,
conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione
senza certificazione impiantistica, da VERIFICARE
da parte di impiantista abilitato con necessità di manutenzione.

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.



Avvertenza:

La singola u.i.u. di LABORATORIO, allo stato, risulta non alimentata dalla rete elettrica a seguito di un provvedimento di sospensione del contratto di fornitura individuale disposta dal gestore per morosità

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: acciaio zincato, condizioni: normali, conformità: appare conforme all'epoca di costruzione ma senza certificazione impiantistica, da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato con verifica situazione di Allacciamento all'Ente Gestore attuale;
Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.

Avvertenza:

La singola u.i.u. di LABORATORIO, allo stato, risulta servito da un solo WC ubicato al P.T. il quale si presenta in condizioni d'uso mediocri

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione diffusori: termosifoni, condizioni: vetusto ed obsoleto che risulta in disuso da tempo e da smantellare in sicurezza a seguito della trasformazione degli impianti esistenti da centralizzato di origine in autonomi individuali attuali.
Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.

Avvertenza:

Dismissione e smantellamento del LOCALE ex centrale Termica a gasolio di origine con i relativi componenti di esercizio dell'impianto interno, risultati vetusti ed obsoleti, o con la rimozione sicura della caldaia, bruciatore, tubazioni e cisterne esterne, gestendo l'eventuale gasolio residuo che va estratto e smaltito come rifiuto speciale e i RAEE tramite ditte specializzate nonché procedere alla bonifica delle due cisterne di serbatoi esterni da 18 mc complessivi (10+8), tagliate e rimosse con riempimento di materiale inerte del sito interessato. Terminate le attività di smantellamento in sicurezza della ex centrale termica si dovrà procedere al cambio di destinazione d'uso del locale medesimo;

Antenna ricezione TV: tipologia: privata con prese interne di proprietà esclusiva, condizioni: normali, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione ma senza certificazione



impiantistica in atti, da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato

Note: RIFERITO al FABBRICATO Comune

Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano,
rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: normali,
conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione
ma senza certificazione impiantistica, da VERIFICARE
da parte di impiantista abilitato con necessità di manutenzione
Note: RIFERITO al FABBRICATO Comune

Fognatura: tipologia: con fossa biologica di decantazione comune e rete di
Smaltimento collegata al collettore di rete comunale;
condizioni: normali conformità: appare conforme all'epoca
di realizzazione ma senza certificazione impiantistica,
da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato con necessità
di manutenzione e verifica di regolare Allacciamento alla rete comunale.
Note: RIFERITO al FABBRICATO Comune.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di Stima

La determinazione del valore degli immobili in oggetto, che avviene sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, si ottiene operando mediante la stima sintetica del valore di mercato degli immobili con il procedimento estimativo denominato "*sintetico - comparativo*", che consente di determinare il valore venale per mezzo della comparazione tra il bene immobile di valore ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto.

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quelli da stimare, con l'applicazione di:

a) COEFFICIENTI CORRETTIVI o di **DIFFERENZIAZIONE**, in funzione:

- della specifica destinazione d'uso e ubicazione, dimensioni e consistenza;
- della classe progettuale e della tipologia costruttiva con relative peculiarità;
- del livello delle finiture e delle dotazioni;
- della vetustà (età del fabbricato) e dello stato generale di relativa conservazione e manutenzione;
- della regolarità tecnico/edilizia ed urbanistica;



- di pesi, oneri e servitù;

b) COEFFICIENTI DI QUALITA', relativi:

- alla disciplina urbanistica locale e territoriale vigente di cui al Piano Governo del Territorio, Piano dei Servizi e delle Regole, Regolamento Edilizio, ecc.;
- alla qualità dei servizi cittadini con urbanizzazioni primarie e secondarie, dotazioni di verde, parcheggi e trasporti pubblici;
- alla qualità ambientale in generale con la presenza eventuale di fattori di apprezzamento o deprezzamento del livello acustico, atmosferico e paesaggistico in relazione alla ubicazione specifica e al contesto generale;

nonchè sulla scorta di valutazioni / considerazioni, generali e complessive, basate sulla esperienza professionale personale, maturata dal sottoscritto esperto stimatore C.T.U..

Il valore stimato, pertanto, è l'espressione della sintesi dell'insieme di tali valutazioni e considerazioni. Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali sono state esperite indagini, verifiche e sopralluoghi, con l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria per pervenire alle conclusioni sul valore venale/commerciale oggi attribuibile ai beni immobili in oggetto.

L'indagine di mercato, all'uopo predisposta, con la consultazione delle fonti di informazione, l'analisi e l'elaborazione dei dati acquisiti oltre alla valutazione dei fattori di mercato connessi al rapporto domanda / offerta; in un uno con i valori medi di mercato relativi a beni immobili assimilabili a quello oggetto di stima, ubicati nel Comune di Caslino d'Erba (CO), zona dell'area che comprendono gli immobili esegutati risultata una zona territoriale omogenea **OMI: centrale/TERRITORIO EDIFICATO - Microzona catastale n.: 1** con il **Codice di zona: B2** riferito al segmento di mercato delle Abitazioni civili in stato conservativo normale di edilizia esistente che espone la misura unitaria media compresa tra min. 800 e max 1.100 €/mq. e dal Borsino immobiliare della Città di Como e Provincia - edizione 2025, quale fonte di informazione specializzata del mercato locale edito da FIMAA che indica il valore medio rilevato nel 2024 per gli immobili del Comune di Caslino d'Erba – Macro-Zona 3: Erbese, riferito al segmento di mercato dei locali di Capanno/Laboratori/Magazzini di edilizia datata esistente, che espone la misura unitaria media compresa tra min. 160 e max 550 €/mq. di superficie commerciale di cui, tenuto conto della zona sede del Municipio del centro abitato con tipologia prevalente a destinazione Residenziale, porta a ritenere equo il più probabile valore di mercato ricercato per i Locali di Laboratorio ed annessi oggetto della presente procedura esecutiva con i diritti proporzionali di



comproprietà comune condominiale di riferimento, in stato conservativo normale, nella misura di circa **Euro/mq 450,00** di superficie commerciale, tenuto conto dell'Età, qualità e stato in presenza di una probabile Classificazione Energetica energivora (classe energetica G).

Il parametro di base, assunto quale riferimento, è rappresentato dalla *"superficie commerciale"*, intesa quale superficie virtuale equivalente che viene ottenuta con i metodi normalmente usati nel commercio degli immobili, che si ottiene ragguagliando e rapportando la superficie reale lorda degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

La superficie reale lorda dell'immobile viene calcolata comprendendo nelle superfici lo spessore dei muri divisorii interni e la metà dei muri di confine con altre proprietà oltre ai muri perimetrali nonché assegnando ai diversi locali e/o porzioni di piano, accessori e pertinenze dirette, un *"peso"*, da valutare e graduare.

10.2 Fonti di informazione

Catasto di COMO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di COMO, ufficio tecnico di CASLINO D'ERBA (CO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. - Osservatorio del Mercato e dei Valori immobiliari della Direzione Centrale dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - Anno 2025 1^a semestre – F.I.M.A.A. BORSINO IMMOBILIARE Città di Como e Provincia Edizione 2025 in diretto confronto con i valori reali espressi dal mercato locale, assunti da indagine diretta nella zona di riferimento.

10.3 Valutazione corpi

A. LABORATORIO DI ATTIVITA' ARTIGIANALE AL PIANO S1-T (A.1) CON ANNESSI POSTO AUTO (doppio) COPERTO al piano seminterrato S1 (A.2) e quota di 1/3 dell'ANDRONE DI INGRESSO al piano seminterrato S1 (A.3), in contesto Comune / Condominiale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali di Laboratorio (A.1) - porzione al Piano Terra PT	152,20	€ 450,00	€ 68.490,00



Locali di Laboratorio (A.1) - porzione al Piano seminterrato S1	22,48	€ 450,00	€ 10.116,00
Posto Auto coperto (A.2) al Piano Seminterrato S1	7,50	€ 450,00	€ 3.375,00
Locale Androne ingresso (A.3) al Piano Semin.to S1 - quota 1/3	1,58	€ 450,00	€ 711,00
TOTALI	183,76		€ 82.692,00

- Valore corpi, arrotondato: € 82.692,00
- Valore complessivo intero: € 82.692,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 82.692,00

Riepilogo :

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	LABORATORIO (A.1) al piano Terra al piano seminterrato S1 con annessi Posto Auto (A.2) e Androne di Ingresso (A.3) al piano Seminterrato S1 - quota di 1/3	183,76	€ 82.692,00	€ 82.692,00
TOTALE			€ 82.692,00	

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% di abbattimento forfetario per la differenza tra oneri
tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia
per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:€ 12.403,80
Spese di regolarizzazione edilizia e adeguamento tecnico con
la quota parte degli oneri di competenza Comune/Condominiale..... € 15.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
a carico dell'acquirente:.....Nessuna
- arrotondamento monetario: + € 11,80



10.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Valore degli immobili oggetto della procedura fallimentare al netto delle
decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, per la proprietà della quota
intera di **1/1: arrot..... € 54.800,00.**

Como 23.01.2026

IL PERITO ESTIMATORE - CTU
geom. Salvatore Difrancesco

* * * *

DISTINTA DEGLI ALLEGATI
ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

* * * * *

Allegato n. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con n.56 Foto;

Allegato n. 2 – PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI;

Allegato n. 3 – VISURE CATASTALI SINGOLE U.I.U. e MAPPA TERRENI

Allegato n. 4 – RELAZIONE VISURISTA NETTI S.R.L. di D. Netti e B. Gamba

Allegato n. 5 – ATTO C/V PROPRIETA' ESECUTATA;

Allegato n. 6 – DOCUMENTAZIONE TECNICA COMUNE CASLINO D'ERBA

DI STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI;

Allegato n. 7 – TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI.

