

TRIBUNALE DI COMO
CONCORDATO PREVENTIVO N. 4/2025

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

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

AGGIORNATA ALLA DATA DEL 27.05.2026

VALUTAZIONE INERENTE COMPENDIO “LOTTO 13”
Immobile sito in Erba (Co) Via Como – Località Pomerio

1. PREMESSA GENERALE

Come da incarico ricevuto dal Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Ilaria Arnaboldi, la sottoscritta Architetto Raffaella Nespoli, nata a Como il 18.10.1973 C.F. NSP RFL 73R58 C933L, con studio in Erba (Co) via Turati, 3, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Como al n. 1837 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Como, nominata, esplicita la seguente relazione relativa ai seguenti beni così come risultanti da ispezione ipo/catastale effettuata al fine dell'individuazione dell'esatta consistenza in capo alla società, nel caso specifico limitatamente ai beni appartenenti al compendio denominato “LOTTO 13”.

2. OPERAZIONI PERITALI

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

- 27.05.2024
ispezioni c/o Ufficio Catastale
- 10.11.2025
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Como
- 03.05.2026
sopralluogo c/o gli immobili oggetto di stima
- 05.06.2024
ispezione c/o Ag. Entrate (Ex Ufficio del Registro)
- 27.05.2026
Accesso atti comune di Erba (Co) per approfondimenti

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

LOTTO 13

Immobili siti in Erba (Co) Via Como - Località Pomerio

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di area urbana

sito in Comune di Erba (Co)

Via Como SNC, piano T

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. BUC, Foglio 5, Particella 275, Sub. 722, Cat. F/1

BENE 2.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di area urbana

sito in Comune di Erba (Co)

Via Como SNC, piano T

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. BUC, Foglio 5, Particella 1541, Sub. 701, Cat. F/1

BENE 3.

quota pari a 380/1000 di piena proprietà di cabina elettrica
sito in Comune di Erba (Co)

Via Como SNC, piano T, 1

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. BUC, Foglio 5, Particella 275, Sub. 724, Cat. D/1

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

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

per il beni di cui al LOTTO 13

**Immobili siti in Erba (Co)
Via Como - Località Pomerio**

I beni oggetto di stima risultano essere aree di forma pressoché regolare, ed ubicate in zona panoramica, semi centrale e presentano orografia variabile.

Il BENE 1 detiene funzione di collegamento tra la strada e l'area principale invece identificata come BENE 2.

Il BENE 3 è una cabina elettrica.

Le aree, rappresentano una porzione non ancora edificata, rientrante in un più ampio perimetro di un Piano Attuativo la cui edificazione ad oggi è avvenuta solo in parte.

Si rimanda interamente ai successivi capitoli in merito alla descrizione e validità del Piano nonché della trascritta Convenzione.

La _____ nell'anno 2016, come da atto di provenienza, acquistava tali aree.

In merito alla valutazione, nel caso specifico, è possibile avvalersi di differenti tipi di procedimento valutativo, anche se ai fini della valutazione richiesta, il metodo di stima indiretto risulta il metodo maggiormente indicato.

- metodo di stima indiretto basato sul valore di mercato di un bene trasformato rapportato ai presunti costi totali per la sua trasformazione, indicata in quota espressa in percentuale.
- Oltremodo, come di seguito descritto, si sono tenuti in considerazione parametri e dettami come riportati nella trascritta Convenzione anche se non più in corso di validità, unitamente alla destinazione urbanistica come definita dallo strumento urbanistico in vigore.

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

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate le visure catastali e le mappe di cui al Catasto Terreni (in allegati).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni al fine della ricostruzione della consistenza immobiliare aggiornate al 10.11.2025.

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

Ufficio Tecnico del Comune:

Sono state effettuate ricerche per nominativo degli attuali proprietari dalla data di acquisizione dei beni ad oggi e per nominativo dei precedenti proprietari, al fine di verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie presentate presso il comune.

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

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato:

- Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di Erba – zona semicentrale

- Agenzie Immobiliari della zona di interesse
- FIAP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Como
- Listino prezzi opere in edilizia

Agenzia Entrate (ex Ufficio del Registro):

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

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

La verifica ha dato esito negativo.

5. STIMA

LOTTO 13

**Immobili siti in Erba (Co)
Via Como - Località Pomerio**

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di area urbana

sito in Comune di Erba (Co)

Via Como SNC, piano T

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. BUC, Foglio 5, Particella 275, Sub. 722, Cat. F/1

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mappale 1541 sub. 701, mappale 275 sub.

721, mappale 1396, mappale 275 sub. 723, mappale 1541 sub. 702.

BENE 2.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di area urbana

sito in Comune di Erba (Co)

Via Como SNC, piano T

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. BUC, Foglio 5, Particella 1541, Sub. 701, Cat. F/1

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mappale 1449, 282, 275, 1541 sub. 702, mappale 1394.

BENE 3.

quota pari a 380/1000 di piena proprietà di cabina elettrica

sito in Comune di Erba (Co)

Via Como SNC, piano T, 1

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. BUC, Foglio 5, Particella 275, Sub. 724, Cat. D/1

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mappale 275 sub. 723, mappale 1396, mappale 1394.

Descrizione sommaria dei beni LOTTO 13:

I beni oggetto di valutazione attualmente ricadono in ambito di Pianificazione e programmazione in corso - Art. 38 secondo lo strumento urbanistico vigente: PGT approvato con D.C.C. n. 86 del 16.10.2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 52 del 29.12.2010, sua Variante Generale n.7 approvata con D.C.C. n.101 del 28/12/2016 e n.1 del 5/01/2017, sua Variante n.8 del PGT approvata con D.C.C. n.11 del 28/02/2022, sua Variante Parziale 1/2024 approvata con D.C.C. n.33 del 06/05/2025.

I beni infatti fanno parte di un Piano Attuativo approvato (denominato 202) la cui Convenzione è stata stipulata il 05.07.2007 in esecuzione della D.C.C. n.74 del 29 luglio 2005 e della D.C.C. n.82 del 19 settembre 2005 tra il Comune di Erba e legale rappresentante della Convenzione che risultava ancora valida al tempo dell'approvazione della Variante Generale al PGT del 2016.

In data 2 dicembre 2016 con atto di compravendita dello stesso Notaio Repertorio n.41294,

ha acquistato altro compendio immobiliare, anch'esso per la maggior parte incluso nel perimetro del Piano Attuativo di cui sopra, al quale fanno parte anche i mappali di cui infra.

Il mappale 1541/701 è un'area urbana di mq 1.838 sulla quale è prevista la realizzazione di un volume residenziale di mc 3.800 denominato _____ volumetria massima residua, conformemente alle indicazioni e prescrizioni del Piano.

Il mappale 275/722 è un'area urbana di mq 182.

Il mappale 275/724 è un'area sulla quale insiste la cabina elettrica a servizio dell'intero Piano e sulla quale è stata costituita servitù inamovibile a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.

Il completamento del Piano Attuativo, è in subordine alla decadenza del termine decennale così come dettato nella Convenzione stipulata in data 05.07.2007 dove nel caso di specie ricadeva pure l'attuale lotto di terreno identificato con il mappale 1541 sub. 701 oggetto della presente stima, sul quale erano previsti gli ultimi interventi edilizi.

Al fine di giungere all'attribuzione di un valore relativo ai cespiti oggetto della presente, occorre considerare alcune questioni originate in particolare dai dettami insiti relativi all'attuale destinazione.

PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE IN CORSO - MISURE DI SALVAGUARDIA E NORME FINALI definite nell'Art. 38, rappresentando che i beni oggetto di stima ricadono nella casistica così descritta al PUNTO 2., e precisamente:

1. Gli immobili che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. **I Piani Attuativi, gli atti di programmazione e i procedimenti edilizi convenzionati adottati e/o approvati dagli organi competenti alla data di adozione del Piano di Governo del**

Territorio mantengono validità fino alla completa realizzazione delle opere in essi previsti secondo la specifica convenzione.

Le Norme Tecniche di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi e dei procedimenti edilizi convenzionati adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

Dopo la scadenza del termine di validità gli interventi previsti dallo strumento attuativo ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.

Alla completa realizzazione delle previsioni dei piani attuativi, degli atti di programmazione si procederà a classificare le aree mediante variante al Piano delle Regole e secondo le indicazioni normative in esso contenute.

3. Per le aree indicate come Ambiti, comunque denominati, fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del PGT stesso valgono le seguenti disposizioni:

- Indice di utilizzazione del suolo: 0,003 mq/mq
- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento tecnologico impianti purché non costituenti aumenti di SIp
- Funzioni ammesse: sono confermate le funzioni in essere

Sono inoltre valide le indicazioni legislative che hanno prevalenza sulle indicazioni della pianificazione comunale.

4. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle presenti N.T.A.

Le Norme Tecniche di Attuazione non possono apportare modifiche la regolamento edilizio.

Qualora il regolamento edilizio o le presenti N.T.A. dovessero essere assoggettati a modifiche con effetti sull'una o sull'altra disciplina, dovranno essere apportate le necessarie varianti anche sull'altro corpo normativo.

La Convenzione del 05.07.2007 è ad oggi scaduta avendo la stessa durata decennale.

Soffermandoci sul punto della norma sopra riportata riferita all'Art. 38, così si riscontra: **“ dopo la scadenza del termine di validità gli interventi previsti dallo strumento attuativo ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo ... “.**

Le opere di urbanizzazione, così come definite nella Convenzione non risultano allo stato dei luoghi essere state completate, pertanto, si dovrà verificare con i tecnici comunali la necessità o meno di redigere un nuovo Piano Attuativo.

Prescindendo dalla motivazione del non completamento delle opere di urbanizzazione, dovuta con molta probabilità alla non realizzazione delle opere edilizie ricadenti sul mappale 1541, opere di urbanizzazione realizzate in modo contestuale rispetto all'edificazione come specificato nella convenzione, la stessa sarà oggetto di miglior verifica in successiva fase.

Invero, solo per fare un esempio, il parcheggio previsto nell'area più a sud, identificato con il mappale 275 già area in proprietà al comune, trasferita al tempo dall'allora attuatore del piano, sul quale risulta prevista la realizzazione di parcheggio, rientrando in opere di urbanizzazione secondaria, non ha avuto luogo con molta probabilità per lasciare libero l'accesso al cantiere per la realizzazione degli ultimi edifici.

Resta in ogni caso da verificare l'eventuale escussione da parte del comune della polizza fideiussoria, come citata in convenzione, relativa alle opere di urbanizzazione, proprio al fine di stabilire il caso dell'eventuale non realizzazione delle opere di urbanizzazione con però l'avvenuta escussione della fideiussione.

Definita la motivazione della mancata realizzazione del completamento delle opere di urbanizzazione, rappresentando adempimento invece indispensabile per poter realizzare le opere edilizie secondo quanto disciplinato dal piano senza la presentazione di un nuovo piano, resta

fondamentale, quale incombenza in capo all'acquirente, interloquire direttamente con il comune al fine di addivenire ad una soluzione.

Vero è che, la necessità invece di redazione di un nuovo piano, non esclude la possibilità del mantenimento dei medesimi parametri, come presenti nel piano precedentemente agli atti, poiché l'area è già stata infrastrutturata.

Pertanto, al fine di meglio operare una stima dei luoghi maggiormente autentica, in considerazione della possibilità del riconvenzionamento da parte del comune relativo all'area, si è optato per una stima preventiva riguardante l'area, che consideri validi ancora i parametri dettati dalla convenzione, come citata agli atti.

Rimandando interamente alle norme tecniche citate relative alla zona, e prescindendo dalla possibilità che il comune abbia di intervenire sul parametro in merito all'attuazione del piano, si rimanda ai successivi capitoli per la stima/e.

Proprietari:

PER IL BENE 1 E BENE 2

- Società

per la quota di 1/1 di piena proprietà

PER IL BENE 3

- Società

per la quota di 380/1000 di piena proprietà

Provenienza:

TRA.12810/6732 (16.4.2003)

Atto in data 11.4.2003 rep.22923/3382 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba
con il quale la

vende alla

immobili siti in ERBA in Via Como snc e precisamente:

.complesso immobiliare già a destinazione industriale costituito da
fabbricati e relative aree pertinenziali cortilizie, il tutto censito al Catasto
Fabbricati Sez.BUCCINIGO al fg.5 (reale) con:

mapp.275 dal sub.703 al sub.706

mapp.275 dal sub.708 al sub.714

mapp.275 dal sub.716 al sub.719

compresa la piena proprietà dei beni comuni ai mapp.275/701,
mapp.275/702, mapp.205/707 e mapp.275/715

e in Sez.PARRAVICINO fg.1 (reale) con:

mapp.971 – PT,1 – C/2 – cl.1 – mq.10

.area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni
Sez.BUCCINIGO fg.5 (reale) fg.9 (logico) con:

mapp.275 are 53.50 (ex mapp.275/a)

mapp.1395 are 22.50 (ex mapp.275/c)

mapp.1396 are 03.60 (ex mapp.275/d)

e Sez.PARRAVICINO fg.1 (reale) fg.9 (logico) con:

mapp.971 are 01.00 (ex mapp.410/a)

mapp.972 are 12.20 (ex mapp.410/b)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la
vendita risulta essere stata effettuata per L.1.270.000.000 e libera da
qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata

ISC.14958/2645 del 23.7.91 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 29.1.2004 ai nn.3422/1374.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto atto di trasferimento sede della società da Erba a Lecco, in forza di atto in data 22.11.2006 rep.272017 Notaio Alberto Nessi di Como ivi reg. in data 29.11.2006 nr.5357.

TRA.7636/4650 (11.3.2008)

Atto in data 4.3.2008 rep.30044/6654 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba con il quale la vende alla immobili siti in ERBA in Via Como snc e precisamente:

- Sez.BUCCINIGO –

.area censita al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.275/722 – PT – area urbana di mq.182

(insistente su parte del terreno al mapp.275 di mq.2075 ente urbano)

mapp.1449/701 – PT – area urbana di mq.3167

(insistente su parte del terreno al mapp.1449 di mq.3275 ente urbano)

- Sez.PARRAVICINO –

mapp.1010 – PT – area urbana di mq.78

e distinta al Catasto Terreni con il mapp.1010 di mq.100 ente urbano

- Sez.BUCCINIGO –

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.5 (reale) fg.9 (logico) con:

mapp.1395 are 22.50

- Sez.PARRAVICINO –

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 (reale) fg.9 (logico) con:

mapp.972 are 12.20

- Sez.BUCCINIGO –

.piccolo manufatto adibito a cabina elettrica insistente su parte del terreno al mapp.275 e censito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.275/719 – PT – D/1

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto obbligo derivante dalla convenzione edilizia del 5.7.2007, di cui al seguito, relativo al diritto di accesso a favore del Comune di Erba lungo il fronte nord-ovest della proprietà di cui sopra per la larghezza di ml.3,50, tratto sul quale verrà realizzata una strada privata; diritto di accesso finalizzato alla manutenzione del dissabbiatore insistente sul mapp. 1395 e per l'accesso al contiguo immobile denominato "Castello di Pomerio" ai soli mezzi operativi e di servizio, pertanto con esclusione di qualsiasi accesso al pubblico e comunque per una durata temporale di massimo 30 anni dal presente atto e/o fino a quando l'immobile resterà di proprietà del Comune di Erba o se alienato ad altro ente pubblico.

Si precisa inoltre che tale diritto viene costituito unicamente a favore del Comune di Erba e quindi non è titolo costitutivo per servitù prediale né per il perfezionamento dell'usucapione della relativa servitù di accesso.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.2.400.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.25267/5266 del 6.7.2007 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 1.4.2008 ai nn.9970/1620.

TRA.4493/3045 (3.3.2015)

Atto in data 23.2.2015 rep.39096/12442 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante trasferimento sede della da Milano a Erba.

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in ERBA Sez.BUCCINIGO in Via Como snc e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.275/722 – PT – area urbana di mq.182

mapp.1541/701 – PT – area urbana di mq.1838

- per quota 13411/20000 di piena proprietà –

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.275/724 – PT,1 – D/1

TRA.32676/21816 (14.12.2016)

Atto in data 2.12.2016 rep.41294/13924 Notaio Camilla Pelizzatti di
Erba con il quale la vende alla
immobili siti in ERBA
Sez.BUCCINIGO Via Como snc a parte del complesso immobiliare
facente parte del “Piano Attuativo 202” e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –

.area urbana al piano terra insistente sul terreno al mapp.275 di
mq.2075 ente urbano (ex mapp.275/a), censita al Catasto Fabbricati
fg.5 (reale) con:

mapp.275/722 – PT – F/1 – mq.182

.area urbana al piano terra insistente sul terreno al mapp.1541 di
mq.1895 ente urbano (ex mapp.1449/d), da destinarsi alla
realizzazione di un complesso immobiliare denominato

– utilizzando l'intera volumetria di mc.3800 ancora disponibile come da
piano attuativo - censita al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.1541/701- PT – F/1 – mq.1838

- per quota 380/1000 di piena proprietà –

.manufatto adibito a cabina elettrica insistente sul terreno al mapp.275
di mq.2075 ente urbano (ex mapp.275/a), a servizio dell'intero “Piano
Attuativo 202” censita al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto quanto convenuto nella convenzione edilizia del 5.7.2007, di cui al seguito, relativamente all'utilizzo della strada ai mapp.1540 e mapp.1053 e precisamente in merito al diritto di accesso come già precisato nell'atto di provenienza in data 4.3.2008, di cui sopra.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €639.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.10448/2315 del 4.4.2008 (gravante unicamente sui mapp.275/722 e mapp.1541/701) risulta successivamente svincolata con annotamento in data 6.3.2019 ai nn.5946/1009.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.25265/15403 (6.7.2007) – CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 5.7.2007 rep.29204/6099 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della
relativamente ai mapp.1395, mapp.1396, mapp.275, mapp.1449 Sez.Buccinigo di Catasto Terreni; mapp.1010, mapp.972 Sez. Parravicino di Catasto Terreni; mapp.275/721, mapp.275/722, mapp.275/723, mapp.275/719, mapp.1449/701, mapp.1449/702 Sez. Buccinigo di Catasto Fabbricati e mapp.1010 Sez. Parravicino di Catasto Fabbricati.

OSSERVAZIONI: Si precisa che in adempimento degli obblighi assunti in forza della convenzione edilizia del 5.7.2007 di cui sopra, risultano trasferite a favore del Comune di Erba, in forza dello stesso atto, le aree ai mapp.1396 di Catasto Terreni, mapp.275/721, mapp.275/723, mapp.1449/702 (ora mapp.1541/702) di Catasto Fabbricati; precisando inoltre che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree di proprietà comunale, spetteranno per quota 380/1000 a carico della

TRA.26188/15840 (6.10.2010) – SERVITU'

Atto in data 20.9.2010 rep.418 e in data 28.9.2010 rep.420/281 Notaio Chiara Mariani di Como portante costituzione servitù di cabina elettrica a favore "Enel Distribuzione spa/Roma" a carico della
relativamente all'unità immobiliare al mapp.275/724.

TRA.32375/19812 (6.12.2010) - SERVITU'

Atto in data 29.11.2010 rep.33723/9087 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba con il quale viene inoltre stipulato quanto segue:

*costituzione di servitù unicamente pedonale a carico della strada privata ai mapp.1540 e mapp.1053 e del vialetto che insiste sui mapp.1449/708 e mapp.1010/701 e a favore del mapp.1541/701.

*costituzione di servitù di passaggio unicamente pedonale a carico del mapp.275/722 e della parte che verrà lasciata scoperta del mapp.1541/701, a favore (ai mapp.1449, mapp.1010, mapp.1540 e mapp.1053), pertanto attraverso il mapp.1396, mapp.275/722 e mapp.1541/701; servitù che potrà essere esercitata unicamente una volta che saranno stati ultimati i lavori di realizzazione del

* servitù perpetua di passaggio nel sottosuolo di tubazioni per le acque nere nonché di sottoservizi e in genere reti tecnologiche per l'allacciamento ai pubblici servizi a carico del mapp.1541/701 e a favore dello stesso mapp.1541/701 per la realizzazione del
e del

TRA.6890/4376 (15.3.2011) - CONVENZIONE

Atto in data 4.3.2011 rep.34116/9342 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante anche convenzione per la realizzazione del "Fabbricato E" sul mapp.1541/701 – con un'altezza massima prevista dalla convenzione edilizia di cui sopra - a confine dell'area di pertinenza del "Fabbricato D" al mapp.1449/774 (già sub.712); precisando che la gronda del lato nord della falda del tetto di copertura del "Fabbricato E" potrà sporgere per circa ottanta cm. sull'area al mapp.1449/712 (ora mapp.1449/774).

Pratiche edilizie:

D.I.A. N. 475/2007

Presentata il 01.10.2007

Intestata a

Oggetto: realizzazione palazzina multipiano e lotti di ville tipo a schiera
con riferimento al Piano Attuativo Pomerio P.A. n. 202

D.I.A. N. 137/2008

Presentata il 29.03.2008

Intestata a

Oggetto: demolizione e ricostruzione di un muro a livello interrato degli
edifici A e B (oggetto della D.I.A. n. 475/2007)

AGIBILITA'

Richiesta il 15.11.2008

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 232/2008

Rilasciato il 11.11.2008

Intestata a

Oggetto: realizzazione n. 3 palazzine multipiano e n. 1 lotto di ville tipo
schiera con riferimento al Piano Attuativo Pomerio (P.A. n. 202)

AGIBILITA'

Richiesta il 15.02.2011

D.I.A. N. 453/2009 (variante alla D.I.A. n. 457/2007)

Presentata il 15.10.2009

Intestata a

Oggetto: realizzazione n. 1 palazzina multipiano e n. 1 lotto di ville tipo
schiera con riferimento al Piano Attuativo Pomerio (P.A. n. 202)

AGIBILITA'

Richiesta il 15.02.2011

D.I.A. N. 334/2010 (variante alla D.I.A. n. 457/2007)

Presentata il 12.07.2010

Intestata a

Oggetto: realizzazione n. 1 palazzina multipiano e n. 1 lotto di ville tipo
schiera con riferimento al Piano Attuativo Pomerio (P.A. n. 202)

AGIBILITA'

Richiesta il 15.02.2011

D.I.A. N. 344/2010 (variante al P. di C. n. 232/2008)

Presentata il 19.07.2010

Intestata a

Oggetto: realizzazione n. 2 palazzine multipiano con riferimento al Piano Attuativo Pomerio (P.A. n. 202) – variante per palazzine C e D

AGIBILITA'

Richiesta il 15.02.2011

Destinazione urbanistica:

I beni oggetto di valutazione attualmente ricadono in ambito di Pianificazione e programmazione in corso - Art. 38 secondo lo strumento urbanistico vigente: PGT approvato con D.C.C. n. 86 del 16.10.2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 52 del 29.12.2010, sua Variante Generale n.7 approvata con D.C.C. n.101 del 28/12/2016 e n.1 del 5/01/2017, sua Variante n.8 del PGT approvata con D.C.C. n.11 del 28/02/2022, sua Variante Parziale 1/2024 approvata con D.C.C. n.33 del 06/05/2025.

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

NESSUNA DISCORDANZA RISCONTRATA

Valutazione:

PREMESSA

La valutazione viene eseguita considerando:

- la possibilità di riconferma dei parametri dettati dal Piano Attuativo

Non si è invece considerata l'ipotesi di appartenenza alla c.d. "zona bianca" in quanto la zona non risulta priva di programmazione d'uso del territorio.

Stima

La formula utilizzata per il calcolo è la seguente:

$$Va = Vmp * Ia$$

Vmp = valore di mercato post trasformazione

Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione
(generalmente considerata 10% - 30%)

Dove:

$$Vmp = Ve * If * S$$

Ve = valore di mercato dell'edificazione

If = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

Quindi:

Vmp = €uro 2.700,00/mq (parametro esposto già considerando le caratteristiche proprie riferite alla zona) x 1 x 1.317,02 mq = €uro 3.555.954,00 (circa realizzabile come da ultimo documento fornito)

$$Va = 3.555.954,00 * Ia \text{ (considerata al 25\%)} = \underline{\text{€uro 888.988,50}}$$

Al valore indicato in €uro 888.988,50 viene applicato un abbattimento pari al 25% ai fini degli adempimenti previsti relativi alle opere di urbanizzazione ed altri adempimenti derivanti da Convenzione ad oggi non valutabili analiticamente.

Pertanto:

$$\text{€uro 888.988,50} - \text{€uro 222.247,12} = \underline{\text{€uro 666.741,38}}$$

**Da aggiungersi il valore in quota della cabina elettrica identificata
con il mappale 275 sub. 724:**

valore stimato già rappresentante la quota in proprietà alla Società
sommato pari ad €uro 3.800,00

totale complessivo valore € 670.541,38

TOTALE QUOTA
APPARTENENTE ALLA SOCIETA'
(al lordo delle regolarizzazioni)

ARROTONDATO AD **€ 670.000,00**

Stato di possesso:

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere libero.

Gravami rilevati:

ISC.4630/613 (21.2.2024) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 9.2.2024 rep.381 del Tribunale di Como a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BRIANZA E LAGHI SOC. COOP./ALZATE BRIANZA e a carico della

per €.306.466,11 di cui €.244.466,11 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

ISC.9031/1302 (2.4.2024) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 16.1.2024 rep.38 del Tribunale di Como a favore AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA/NAPOLI e a carico della

per

€.484.845,56 a garanzia del capitale di pari importo.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

TRA.35744/26569 (3.12.2024) – CONCORDATO PREVENTIVO

Decreto di apertura di concordato preventivo emesso in data 23.9.2024 rep.72/2024 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO IMPRESA CICERI – COSTRUZIONI EDILIZIE – SPA IN LIQUIDAZIONE e a carico della

Grava anche su beni di cui alla premessa.

AVVERTENZA: Si precisa che risulta inoltre iscritta ipoteca giudiziale in data 7.4.2004 ai nn.12372/2150 per €.209.500,00 di cui €.181.149,93 di capitale a favore “Banco di Desio e della Brianza spa/Desio” e a carico dell’originaria proprietaria

la quale aveva già venduto gli immobili di cui in premessa.

Gravami rilevati che resteranno in carico all'aggiudicatario:

TRA.25265/15403 (6.7.2007) – CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 5.7.2007 rep.29204/6099 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della _____ relativamente ai mapp.1395, mapp.1396, mapp.275, mapp.1449 Sez.Buccinigo di Catasto Terreni; mapp.1010, mapp.972 Sez. Parravicino di Catasto Terreni; mapp.275/721, mapp.275/722, mapp.275/723, mapp.275/719, mapp.1449/701, mapp.1449/702 Sez. Buccinigo di Catasto Fabbricati e mapp.1010 Sez. Parravicino di Catasto Fabbricati.

OSSERVAZIONI: Si precisa che in adempimento degli obblighi assunti in forza della convenzione edilizia del 5.7.2007 di cui sopra, risultano trasferite a favore del Comune di Erba, in forza dello stesso atto, le aree ai mapp.1396 di Catasto Terreni, mapp.275/721, mapp.275/723, mapp.1449/702 (ora mapp.1541/702) di Catasto Fabbricati; precisando inoltre che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree di proprietà comunale, spetteranno per quota 380/1000 a carico della _____

TRA.26188/15840 (6.10.2010) – SERVITU'

Atto in data 20.9.2010 rep.418 e in data 28.9.2010 rep.420/281 Notaio Chiara Mariani di Como portante costituzione servitù di cabina elettrica a favore "Enel Distribuzione spa/Roma" a carico _____ relativamente all'unità immobiliare al mapp.275/724.

TRA.32375/19812 (6.12.2010) - SERVITU'

Atto in data 29.11.2010 rep.33723/9087 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba con il quale viene inoltre stipulato quanto segue:

*costituzione di servitù unicamente pedonale a carico della strada privata ai mapp.1540 e mapp.1053 e del vialetto che insiste sui mapp.1449/708 e mapp.1010/701 e a favore del mapp.1541/701.

*costituzione di servitù di passaggio unicamente pedonale a carico del mapp.275/722 e della parte che verrà lasciata scoperta del mapp.1541/701, a favore del _____ (ai mapp.1449, mapp.1010, mapp.1540 e mapp.1053), pertanto attraverso il mapp.1396, mapp.275/722 e mapp.1541/701; servitù che potrà essere

esercitata unicamente una volta che saranno stati ultimati i lavori di realizzazione del

* servitù perpetua di passaggio nel sottosuolo di tubazioni per le acque nere nonché di sottoservizi e in genere reti tecnologiche per l'allacciamento ai pubblici servizi a carico del mapp.1541/701 e a favore dello stesso mapp.1541/701 per la realizzazione del
e del

TRA.6890/4376 (15.3.2011) - CONVENZIONE

Atto in data 4.3.2011 rep.34116/9342 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante anche convenzione per la realizzazione del "Fabbricato E" sul mapp.1541/701 – con un'altezza massima prevista dalla convenzione edilizia di cui sopra - a confine dell'area di pertinenza del "Fabbricato D" al mapp.1449/774 (già sub.712); precisando che la gronda del lato nord della falda del tetto di copertura del "Fabbricato E" potrà sporgere per circa ottanta cm. sull'area al mapp.1449/712 (ora mapp.1449/774).

6. RIEPILOGO VALORI

LOTTO 13

Immobili siti in Erba (Co) Via Como - Località Pomerio

VALORI

Considerando che il bene oggetto di stima ricade all'attualità in Pianificazione e Programmazione in corso – Art. 38 N.T.A.

LOTTO 13

Quota di piena proprietà

BENE 1. per 1/1

BENE 2. per 1/1

BENE 3 per 380/1000

Al lordo delle regolarizzazioni = **Euro 670.000,00**

Al netto delle regolarizzazioni = Euro 670.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del 5%

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

	=	Euro	33.500,00
--	---	------	-----------

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

= **€uro 636.500,00**

7. ULTERIORI SPECIFICHE

Si consiglia nel caso specifico l'acquisizione di un parere scritto da parte del comune a seguito di un quesito posto.

8. CONCLUSIONI

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 06 maggio 2026

Arch. Raffaella Nespoli