



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

53/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottor Marco Mancini

CURATORE:

dottorssa Giulia Pusterla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Sampietro architetto Giorgio

CF: SMPGRG78B25C933Q

con studio in COMO (CO) via Giovio, 33

telefono: 031267309

fax: 031267309

email: studio@architettisampietro.it

PEC: giorgio.sampietro@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 53/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a LUISAGO via Alcide De Gasperi 1-3, della superficie commerciale di **14.481,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare a destinazione produttiva costruito negli anni 70, che ha subito negli anni interventi di manutenzione e di ampliamento fino al 2017, attualmente si presenta in un sufficiente stato di manutenzione coerente con la vetustà del fabbricato stesso.

Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica principale e da diversi altri corpi secondari di servizio alla attività principale.

Gli edifici sono stati realizzati con strutture portanti in telaio prefabbricato in C.A. e in parte in C.A. realizzato in opera, con tamponamenti in parete in muratura e in parte in pannelli prefabbricati, con coperture a falde in lamiera coibentata dotate di lucernari. Gli uffici sono presenti maggiori finiture e impianti.

Il riscaldamento risulta centralizzato con caldaie a metano, con radiatori negli uffici, e con aerotermini negli spazi produttivi.

Negli uffici, laboratori e nell'edificio dimostrativo sono presenti singoli impianti di aria condizionata con pompa di calore.

Il corpo principale risulta individuato con la lettera A nell'Elaborato Planimetrico depositato al Catasto dell'Agenzia delle Entrate, gli altri edifici risultano individuati con le lettere da B a G.

Il corpo A è composto da un fabbricato a sud ovest con accesso anche dal civico 3 che ospita Uffici, spogliatoi, mensa, infermeria al Piano Terra, Uffici al Piano Primo e Deposito al Piano primo sottostrada; da un fabbricato a sud est che ospita la centrale termica, l'officina e laboratori con soppalchi; da un fabbricato che si sviluppa sull'asse sud/nord che ospita la zona di ingresso, gli uffici e i laboratori al piano primo; e dai fabbricati in senso antiorario che ospitano le lavorazioni di Impasto, Macinazione, Colori, Finitura, Lavaggio, Confezionamento, Mazazzino, Spedizione.

Il corpo B è composto da una sala dimostrativa, uffici e laboratorio.

Il corpo C è composto da cabina elettrica.

Il corpo D è composto da sala prove e confezionamento.

Il corpo E è composto da locale compressori.

Il corpo F è composto da locale pompe.

Il corpo G è composta dalla vasca di raccolta acque.

Il corpo H è composta dal locale per le pompe antincendio.

Il corpo I è composto dal serbatoio di riserva idrica.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 118 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 131.889,98 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI n. 1, piano: S1-T-1
Coerenze: a nord con il mappale 3102 ex roggia detta "Fontanino", a est con il mappale 3102 ex roggia detta "Fontanino" e con i mappali 313, 147, 836, 827, a sud con la via De Gasperi da cui si accede, a ovest con i mappali 1351, 1204, 1034, 570

B terreno industriale a LUISAGO via Alcide De Gasperi 1-3, della superficie commerciale di **14,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta facente parte del complesso immobiliare a destinazione produttiva costruito negli anni 70.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe PRATO - 3, superficie 288, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 1,19 €

Coerenze: a nord e a est con il mappale 308, a sud e a ovest con il mappale 3102 ex roggia detta "Fontanino"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.496,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.789.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.921.092,00
Data di conclusione della relazione:	08/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 05/09/2025:

GRAVAMI

ISC.16329/2688 (23.6.2017) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 23.6.2017 rep.2387/1535 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Fino Mornasco con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore *** DATO OSCURATO *** e a carico della società *** DATO OSCURATO *** per €.7.500.000,00 di cui €.5.000.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 8 anni)

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

ANN.26712/2914 (6.9.2022) - MODIFICA DI MUTUO

Atto in data 5.9.2022 rep.6504/4490 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Fino Mornasco portante modifica dell'atto di mutuo e precisamente la parte mutuataria ha chiesto alla banca di sospendere il rimborso della sola quota capitale per la durata di 12 mesi a decorrere dalla data del 23.6.2022 e la banca si dichiara disponibile ad accogliere la richiesta. La parte mutuataria si è obbligata a corrispondere alla banca sulla somma capitale residua di €3.032.267,12, alle previste scadenze contrattuali, durante il periodo di sospensione, nr.4 rate trimestrali di soli interessi, sino alla ripresa dell'ammortamento del residuo debito che decorrerà dalla rata con scadenza il 23.6.2023, mediante nr.19 rate trimestrali comprensive di capitale ed interessi l'ultima delle quali scadrà il 23.12.2027.

ISC.25423/4126 (20.9.2019) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 20.9.2019 rep.4054/2703 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Fino Mornasco con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore *** DATO OSCURATO *** e a carico della società *** DATO OSCURATO *** per €750.000,00 di cui €500.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 8 anni)

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

ANN.26713/2915 (6.9.2022) - MODIFICA DI MUTUO

Atto in data 5.9.2022 rep.6505/4491 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Fino Mornasco portante modifica dell'atto di mutuo e precisamente la parte mutuataria ha chiesto alla banca di sospendere il rimborso della sola quota capitale per la durata di 12 mesi a decorrere dalla data del 23.6.2022 e la banca si dichiara disponibile ad accogliere la richiesta. La parte mutuataria si è obbligata a corrispondere alla banca sulla somma capitale residua di €438.453,98, alle previste scadenze contrattuali, durante il periodo di sospensione, nr.4 rate trimestrali di soli interessi, sino alla ripresa dell'ammortamento del residuo debito che decorrerà dalla rata con scadenza il 23.6.2023, mediante nr.27 rate trimestrali comprensive di capitale ed interessi l'ultima delle quali scadrà il 23.12.2029.

TRA.24080/17631 (31.7.2025) - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa in data 7.7.2025 rep.53/2025 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *** DATO OSCURATO *** e a carico della società *** DATO OSCURATO ***.

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/06/2017 a firma di Notaio Elena Cavalleroni di Fino Mornasco ai nn. 2387/1535 di repertorio, iscritta il 23/06/2017 a Como ai nn. 16329/2688 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €7.500.000,00 .

Importo capitale: €5.000.000,00 .

Durata ipoteca: durata 8 anni.

Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento: ANN.26712/2914 (6.9.2022) – MODIFICA DI MUTUO Atto in data 5.9.2022 rep.6504/4490 Notaio Elena Cavalleroni di Fino Mornasco portante modifica dell'atto di mutuo e precisamente la parte mutuataria ha chiesto alla banca di sospendere il rimborso della sola quota capitale per la durata di 12 mesi a decorrere dalla data del 23.6.2022 e la banca si dichiara disponibile ad accogliere la richiesta. La parte mutuataria si è obbligata a corrispondere alla banca sulla somma capitale residua di €3.032.267,12, alle previste scadenze contrattuali, durante il periodo di sospensione, nr.4 rate trimestrali di soli interessi, sino alla ripresa dell'ammortamento del residuo debito che decorrerà dalla rata con scadenza il 23.6.2023, mediante nr.19 rate trimestrali comprensive di capitale ed interessi l'ultima delle quali scadrà il 23.12.2027.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/09/2019 a firma di Notaio Elena Cavalleroni di Fino Mornasco ai nn. 4054/2703 di repertorio, iscritta il 20/09/2019 a Como ai nn. 25423/4126 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €750.000,00 .

Importo capitale: €500.000,00 .

Durata ipoteca: durata 8 anni.

Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento: ANN.26713/2915 (6.9.2022) – MODIFICA DI MUTUO Atto in data 5.9.2022 rep.6505/4491 Notaio Elena Cavalleroni di Fino Mornasco portante modifica dell'atto di mutuo e precisamente la parte mutuataria ha chiesto alla

banca di sospendere il rimborso della sola quota capitale per la durata di 12 mesi a decorrere dalla data del 23.6.2022 e la banca si dichiara disponibile ad accogliere la richiesta. La parte mutuataria si è obbligata a corrispondere alla banca sulla somma capitale residua di €.438.453,98, alle previste scadenze contrattuali, durante il periodo di sospensione, nr.4 rate trimestrali di soli interessi, sino alla ripresa dell'ammortamento del residuo debito che decorrerà dalla rata con scadenza il 23.6.2023, mediante nr.27 rate trimestrali comprensive di capitale ed interessi l'ultima delle quali scadrà il 23.12.2029.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Liquidazione Giudiziale, trascritta il 31/07/2025 a Como ai nn. 24080/17631 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa in data 7.7.2025 rep.53/2025 del Tribunale di Como

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'attività svolta corrisponde secondo il D.P.R. 151/2011 ad attività

- 10.2.C Stabilimenti ed impianti ove si producono e/o impiegano, liquidi infiammabili e/o combustibili con punto di infiammabilità fino a 125 °C, con quantitativi globali in ciclo e/o in deposito superiori a 1 m3
- 70.2.C Locali adibiti a depositi con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5000 kg , di superficie lorda superiore a 3000 mq
- 74.3.C Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 700 kW

ed è catalogata presso il comando provinciale dei Vigili del Fuoco - COMO con il FASCICOLO VVF 11464; in data 18/07/2017 è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi a seguito del sopralluogo dei Vigili del Fuoco di Como.

Esiste la concessione di derivazione da POZZO, DDG n. 18732 del 02/08/2001, rilasciata dalla Regione Lombardia, a derivare acqua pubblica:

- per uso industriale e per un volume annuo massimo di 31.536 m3/anno corrispondenti alla portata media di 1 l/s (0,01 moduli medi), rimanendo invariata la portata massima di 3,5 l/s (0,035 moduli massimi);
- per 30 anni successivi e continui decorrenti dal 10/08/1999, e quindi per tutto il 09/08/2029, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni contenute nella DDG n. 18732 del 02/08/2001, rilasciata dalla Regione Lombardia.

Con SCIA protocollo 7284 del 02/10/2015 sono state eseguite opere di sostituzione coperture in cemento amianto con nuova copertura in lastre coibenti monolitiche.

Con autorizzazione n 49/2018 rilasciata in data 31/01/2018 dalla Provincia di Como, settore ecologia e ambiente, è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica Ambientale per quindici anni, continui e

consecutivi, all' AZIENDA [REDACTED] INSEDIAMENTO SITO IN COMUNE DI LUISAGO, VIA ALCIDE DE GASPERI N. 1 identificata con il numero di azienda 729.

Con autorizzazione n 669/2022 rilasciata in data 12/10/2022 dalla Provincia di Como, settore Tutela Ambientale e pianificazione del territorio, è stata certificata l'avvenuta bonifica dell'area [REDACTED] in conformità al documento progettuale autorizzato relativo all'area ubicata nel Comune di Luisago, Via A. De Gasperi 1 al Foglio 2, particella 118 – sub 703, così come identificato dal Progetto Operativo di Bonifica e successive integrazioni approvati dal competente Comune con determina dirigenziale n. 25/106 del 5.02.2009 e determina dirigenziale n. 24/160 del 21.05.2013; saranno interamente a carico dell'acquirente eventuali formalità, successive a tale data, previste dal Codice dell' Ambiente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 05/09/2025:

PROVENIENZA

TRA.903/704 (11.1.2002)

Atto in data 18.12.2001 rep.40434/14284 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Como portante – in primo luogo - fusione per incorporazione anche della società *** DATO OSCURATO *** nella società *** DATO OSCURATO *** .

Risultano di proprietà della società incorporata, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in LUISAGO Via Alcide De Gasperi nr.1 e precisamente:

.complesso immobiliare costituito da area e soprastanti fabbricati ad uso ufficio, laboratorio analisi chimiche, produzione e stoccaggio merci con annessi i relativi locali disimpegno; il tutto distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.118 are 389.80

mapp.1083 are 03.80

e censiti al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.118-119-143/3-332-369

mapp.143/4 – A/2 – v.4,5

TRA.904/705 (11.1.2002)

Atto in data 18.12.2001 rep.40434 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Como portante – in secondo luogo - trasformazione della società *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO ***

Risultano di proprietà della società, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in LUISAGO Via Alcide De Gasperi nr.1 e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.118 are 389.80

mapp.1083 are 03.80

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.2 (reale)

con:

mapp.118-119-143/3-332-369

mapp.143/4 - A/2 - v.4,5

TRA.19407/12632 (6.8.2015)

Atto in data 5.8.2015 rep.1114/664 con il quale la società *** DATO OSCURATO *** vende alla società *** DATO OSCURATO *** anche immobili siti in LUISAGO Via Alcide De Gasperi nr.1 e precisamente:

.complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica ad uso produttivo, deposito, lavorazione ed uffici; il tutto edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.118 are 389.80 ente urbano e censito al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.118/702 - PT,1,S1 - D/1

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

mapp.1083 are 03.80

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto quanto segue:

* il materiale godimento degli immobili è già in capo alla società acquirente in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 30.9.2006 reg. a Como in data 28.11.2005 al nr.3249 serie 3;

* la società venditrice ha dichiarato di avere verificato la presenza di amianto negli immobili facenti parte del complesso immobiliare oggetto di compravendita, come risulta da comunicazione inviata all'A.S.L. competente in data 14.1.2013, ai sensi della normativa regionale vigente. A tal proposito la società acquirente ha dichiarato di essere edotta di tale circostanza, di voler comunque acquistare il complesso immobiliare oggetto di compravendita e che ciò si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo. La società venditrice, si è assunta l'onere economico dello smaltimento e/o trattamento di bonifica necessario nonché' ogni eventuale incombenza venisse imposta dalla normativa in materia fino alla concorrenza dell'importo di €.248.000,00 a condizione che tali costi siano fatturati alla medesima entro e non oltre il 31.12.2015, indipendentemente dal fatto che i lavori per la rimozione siano integralmente terminati entro tale data o continuino anche nel corso degli anni successivi. La società acquirente, si è assunta l'onere economico dello smaltimento e/o trattamento di bonifica necessario ulteriore. La società venditrice ha reso noto alla società acquirente, che ha dichiarato di essere esaustivamente informata, che in relazione a quanto

oggetto della vendita è in corso un progetto di bonifica ed a tal fine la società acquirente si è impegnata a continuare l'attività di relazione, di sorveglianza e di monitoraggio con le competenti autorità.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €3.903.104,07 di cui €1.936.755,78 mediante accollo di mutuo garantito da ISC.8058/1641 del 26.3.2009 successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 23.9.2019 ai nn.25478/3739

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto ma unicamente volturato atto di trasformazione e trasferimento sede della *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** , in data 20.12.2016 rep.2048/1295 Notaio *** DATO OSCURATO *** di Fino Mornasco reg. a Como in data 21.12.2016 rep.22545 serie 1t.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.12601/10447 (6.12.69) - NULLA OSTA MILITARE

Nulla osta militare rilasciato dalla Regione Militare Nord-Ovest di Torino in data 25.11.69 a favore Demanio dello Stato e a carico della società *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione del fabbricato ad uso industriale, relativamente ai mapp.143, mapp.145, mapp.119, mapp.332, mapp.120, mapp.118 e mapp.369

TRA.4163/3359 (22.3.83) - SERVITU'

Atto in data 10.3.83 rep.8505/3100 Notaio Francesco Peronese di Como portante costituzione servitù di cabina elettrica a favore *** DATO OSCURATO *** e a carico della società *** DATO OSCURATO *** , relativamente all'originario mapp.369/a.

TRA.7169/4874 (13.4.99) - VINCOLO URBANISTICO

Atto in data 15.3.99 rep.1680 Dott. *** DATO OSCURATO *** di Luisago portante vincolo urbanistico a favore del Comune di Luisago e a carico della società *** DATO OSCURATO *** , relativamente agli originari mapp.118, mapp.119, mapp.120, mapp.143/a, mapp.145, mapp.332, mapp.369/a, mapp.1083, mapp.1084 e mapp.1086; precisando che la nota di trascrizione non riporta l'indicazione della parte a favore.

TRA.9579/6148 (13.4.2017) - VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

Atto in data 12.4.2017 rep.2254/1450 Notaio *** DATO

OSCURATO *** di Fino Mornasco portante vincolo di asservimento volumetrico a favore del Comune di Luisago e a carico della società *** DATO OSCURATO *** , relativamente anche agli immobili in premessa.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Agibilità N. **Agibilità 1971**, agibilità del 16/08/1971

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **art 26 24/04/1986**, presentata il 24/04/1986

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **art 26 07/05/1986**, presentata il 07/05/1986 con il n. 2328/2329 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **art 26 30/04/1986**, presentata il 30/04/1986 con il n. 2190 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **art 26 12/12/1988**, presentata il 12/12/1988

Concessione Edilizia N. **230-1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso industriale

Concessione Edilizia N. **246-1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione

Concessione Edilizia N. **257-1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al progetto approvato

Concessione Edilizia N. **327-1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio industriale.

L'opera non è stata costruita

Concessione Edilizia N. **512-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento edifici industriali

Concessione Edilizia N. **527-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione cabina di controllo

Concessione edilizia N. **664-1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento in variante alla C.E. 512

Concessione Edilizia N. **728-1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione e cunettone per smaltimento acque

Concessione Edilizia N. **815-1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato industriale- zona uffici

Concessione Edilizia N. **834-1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento zona uffici e rinnovo C.E. 664-1981

Concessione edilizia N. **885-1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione finestra e variante bacino

Concessione edilizia N. **949-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione alloggio custode

Concessione edilizia N. **961-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione deposito materie prime

Concessione edilizia N. **1010-1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica destinazione

Concessione edilizia N. **1098-1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione scala di sicurezza

Concessione edilizia N. **1099-1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione uscita di sicurezza

Concessione edilizia N. **1336-1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione uffici

Costruzione fabbricato ad uso sala dimostrativa con uffici N. **1382-1998**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Denuncia inizio attività N. **1490-2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione uffici

Denuncia inizio attività N. **1504-2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia

Denuncia inizio attività N. **1704-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo manto di copertura su edificio industriale

Denuncia inizio attività N. **1707-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione tettoia

Denuncia inizio attività N. **1759-2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di struttura pressostatica

Denuncia inizio attività N. **1762-2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione ed ampliamento

Comunicazione inizio lavori N. **2027-2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria fognatura

Denuncia inizio attività N. **2102-2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione locale tecnico

Segnalazione certificata inizio attività N. **2103-2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione fabbricati temporanei

Segnalazione certificata inizio attività N. **2139-2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria coperture- sostituzione coperture in cemento amianto con nuova copertura in lastre coibenti monolitiche

Comunicazione inizio lavori asseverata N. **2162-2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione copertura deposito temporaneo mastelle

Segnalazione certificata inizio attività N. **2170-2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione platea in C.A.

Denuncia inizio attività N. **2171-2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione serbatoio per impianto antincendio

Segnalazione certificata inizio attività N. **2176-2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di manutenzione straordinaria per sostituzione copertura deposito

Denuncia inizio attività **N. 2177-2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione Locale impianto schiuma antincendio e tettoia

Denuncia inizio attività **N. 2179-2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione area lavaggio mastelle

Segnalazione certificata inizio attività **N. 2200-2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla SCIA 2139/2015

Segnalazione certificata inizio attività **N. 2205-2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla SCIA 2176/2016

Denuncia inizio attività **N. 2206-2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 2177/2016

Denuncia inizio attività **N. 2207-2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 2179/2016

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. 2267-2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento parziale pavimentazione interna fabbricato 14

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. 2375-2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento parziale pavimentazione fabbricato 5A

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Luisago, n° 18 del 10/10/2013, l'immobile ricade in zona D1 - Ambiti produttivi esistenti a vocazione manifatturiera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

In questi ambiti è ammesso unicamente l'insediamento delle attività

- B) produttiva (artigianale e industriale)
- E) deposito di materiali a cielo libero
- F) direzionale e terziaria specifica
- H) ricovero di autovetture

Gli interventi di nuova edificazione, nonché quelli di ampliamento o demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto del maggiore dei seguenti indici e valori:

- Rc max (Rapporto di copertura) = 50 % di S.f. o esistente
- Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 1 mq/mq di S.f. (Superficie fondiaria) o esistente
- H max = 8,5 mt per funzioni produttive manifatturiere
10,50 mt per funzioni terziario direzionali o per gli edifici interessati da mix funzionale produttivo/manifatturiero e terziario/direzionale, ivi compresa la realizzazione degli uffici o delle attività terziarie connesse alle attività alle produttive (esistenti o di nuovo insediamento).
Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaioli, camini, ecc..) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente urbano, a giudizio del Responsabile del Settore Territorio o della locale Commissione del Paesaggio.
- Dc (distanza minima dai confini di proprietà) = 5,00 mt.
- Df (distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)= 10,00 mt.

Una piccola porzione a sud ricade in zona FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.

Una piccola porzione a nord est, in corrispondenza della vasca, ricade in zona FASCIA DI RISPETTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE PRINCIPIALE, ANCHE CON FUNZIONE DI CONCESSIONE O MITIGAZIONE AMBIENTALE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state realizzate delle pareti in muratura di divisione interna per necessità lavorative senza ottenere le necessarie autorizzazioni: al piano primo del corpo A uffici porzione a nord dopo la scala di collegamento con la produzione al piano primo sottostrada del corpo A nel ripostiglio adiacente al deposito carrelli al piano terra del corpo A all'interno della mensa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €8.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state realizzate delle pareti in muratura di divisione interna per necessità lavorative senza ottenere le necessarie autorizzazioni: al piano primo del corpo A uffici porzione a nord dopo la scala di collegamento con la produzione al piano primo sottostrada del corpo A nel ripostiglio adiacente al deposito carrelli al piano terra del corpo A all'interno della mensa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LUISAGO VIA ALCIDE DE GASPERI 1-3

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a LUISAGO via Alcide De Gasperi 1-3, della superficie commerciale di **14.481,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare a destinazione produttiva costruito negli anni 70, che ha subito negli anni interventi di manutenzione e di ampliamento fino al 2017, attualmente si presenta in un sufficiente stato di manutenzione coerente con la vetustà del fabbricato stesso.

Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica principale e da diversi altri corpi secondari di servizio alla attività principale.

Gli edifici sono stati realizzati con strutture portanti in telaio prefabbricato in C.A. e in parte in C.A. realizzato in opera, con tamponamenti in parete in muratura e in parte in pannelli prefabbricati, con coperture a falde in lamiera coibentata dotate di lucernari. Gli uffici sono presenti maggiori finiture e impianti.

Il riscaldamento risulta centralizzato con caldaie a metano, con radiatori negli uffici, e con aerotermini negli spazi produttivi.

Negli uffici, laboratori e nell'edificio dimostrativo sono presenti singoli impianti di aria condizionata con pompa di calore.

Il corpo principale risulta individuato con la lettera A nell'Elaborato Planimetrico depositato al Catasto dell'Agenzia delle Entrate, gli altri edifici risultano individuati con le lettere da B a G.

Il corpo A è composto da un fabbricato a sud ovest con accesso anche dal civico 3 che ospita Uffici, spogliatoi, mensa, infermeria al Piano Terra, Uffici al Piano Primo e Deposito al Piano primo sottostrada; da un fabbricato a sud est che ospita la centrale termica, l'officina e laboratori con soppalchi; da un fabbricato che si sviluppa sull'asse sud/nord che ospita la zona di ingresso, gli uffici e i laboratori al piano primo; e dai fabbricati in senso antiorario che ospitano le lavorazioni di Impasto, Macinazione, Colori, Finitura, Lavaggio, Confezionamento, Mazazzino, Spedizione.

Il corpo B è composto da una sala dimostrativa, uffici e laboratorio.

Il corpo C è composto da cabina elettrica.

Il corpo D è composto da sala prove e confezionamento.

Il corpo E è composto da locale compressori.

Il corpo F è composto da locale pompe.

Il corpo G è composta dalla vasca di raccolta acque.

Il corpo H è composta dal locale per le pompe antincendio.

Il corpo I è composto dal serbatoio di riserva idrica.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 118 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 131.889,98 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI n. 1, piano: S1-T-1
Coerenze: a nord con il mappale 3102 ex roggia detta "Fontanino", a est con il mappale 3102 ex roggia detta "Fontanino" e con i mappali 313, 147, 836, 827, a sud con la via De Gasperi da cui si accede, a ovest con i mappali 1351, 1204, 1034, 570

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[51,73 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1313500003615 registrata in data 31/07/2015

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
A - Uffici PT civico 3	121,00	x	100 %	=	121,00
A - Mensa PT	215,00	x	100 %	=	215,00
A - Spogliatoi PT	143,00	x	100 %	=	143,00
A - Infermeria PT	29,00	x	100 %	=	29,00
A - Portico Spogliatoi PT	41,00	x	50 %	=	20,50
A - Ufficio ingresso PT	40,00	x	100 %	=	40,00
A - Ufficio ingresso P1	54,00	x	100 %	=	54,00
A - Deposito PS1 h 2.60	53,00	x	80 %	=	42,40
A - Tettoie ingresso PT	147,00	x	30 %	=	44,10
A - Centrale Termica PT	88,00	x	100 %	=	88,00
A - Deposito PT	67,00	x	100 %	=	67,00
A - Deposito Soppalco	28,00	x	60 %	=	16,80
A - Officina PT	78,00	x	100 %	=	78,00
A - Officina Soppalco	20,00	x	60 %	=	12,00
A - Reception Uffici PT	186,00	x	100 %	=	186,00
A - Portico Reception Uffici PT	144,00	x	50 %	=	72,00
A - Deposito Carrelli PS1 h 2.55	98,00	x	80 %	=	78,40
A - Uffici P1	994,00	x	100 %	=	994,00
A - Impasti	1.193,00	x	100 %	=	1.193,00
A - Deposito Impasti h 2.50	13,00	x	80 %	=	10,40
A - Cabina Elettrica Impasti	21,00	x	100 %	=	21,00
A - Bagni Impasti	6,00	x	100 %	=	6,00

A - Tettoia Sud Impasti	120,00	x	30 %	=	36,00
A - Tettoia Nord Impasti	64,00	x	30 %	=	19,20
A - Portico Impasti/Macinazione	88,00	x	50 %	=	44,00
A - Macinazione	369,00	x	100 %	=	369,00
A - Bagni Macinazione	6,00	x	100 %	=	6,00
A - Colori	338,00	x	100 %	=	338,00
A - Quadri Elettrici Colori	25,00	x	100 %	=	25,00
A - Tettoia Est Colori	12,00	x	30 %	=	3,60
A - Bagni Colori	6,00	x	100 %	=	6,00
A - Portico Colori/Finitura	127,00	x	50 %	=	63,50
A - Deposito Colori/Finitura	92,00	x	100 %	=	92,00
A - Ufficio Colori/Finitura	35,00	x	100 %	=	35,00
A - Bagni Finitura	8,00	x	100 %	=	8,00
A - Finitura	691,00	x	100 %	=	691,00
A - Cabina Elettrica Finitura	24,00	x	100 %	=	24,00
A - Ufficio Finitura	14,00	x	100 %	=	14,00
A - Soppalco Finitura	43,00	x	60 %	=	25,80
A - Tettoia Sud Finitura	43,00	x	30 %	=	12,90
A - Tettoia Finitura/Lavaggio	159,00	x	30 %	=	47,70
A - Lavaggio	219,00	x	100 %	=	219,00
A - Portico Lavaggio	54,00	x	50 %	=	27,00
A - Confezionamento	685,00	x	100 %	=	685,00
A - Ufficio Confezionamento	15,00	x	100 %	=	15,00
A - Cabina Elettrica Confezionamento	12,00	x	100 %	=	12,00
A - Tettoia Nord Confezionamento	28,00	x	30 %	=	8,40
A - Magazzino	3.348,00	x	100 %	=	3.348,00
A - Tettoia Nord Magazzino	76,00	x	30 %	=	22,80
A - Locale Pompe	33,00	x	100 %	=	33,00
A - Bagni Magazzino	12,00	x	100 %	=	12,00
A - Portico Magazzino/Finitura	82,00	x	50 %	=	41,00
A - Soppalco Magazzino	36,00	x	60 %	=	21,60
A - Tettoie centrali	540,00	x	30 %	=	162,00
A - Spedizione	495,00	x	100 %	=	495,00

A - Bagni Spedizione	7,00	x	100 %	=	7,00
A - Uffici Spedizione	37,00	x	100 %	=	37,00
A - Tettoia Sud Spedizione	121,00	x	30 %	=	36,30
A - Sottopasso PS1	31,00	x	80 %	=	24,80
B - Edificio Dimostrativo	515,00	x	100 %	=	515,00
C - Cabina Enel PT	65,00	x	80 %	=	52,00
C - Cabina Enel P1	14,00	x	80 %	=	11,20
D - Deposito	117,00	x	100 %	=	117,00
D - Tettoia Ovest Deposito	36,00	x	30 %	=	10,80
D - Tettoia Est Deposito	32,00	x	30 %	=	9,60
E - Compressori	39,00	x	100 %	=	39,00
F - Locale Pompe PT	23,00	x	100 %	=	23,00
F - Locale Pompe P1	23,00	x	100 %	=	23,00
G - Vasca	530,00	x	50 %	=	265,00
H - Locale Pompe	40,00	x	100 %	=	40,00
I - Serbatoio	120,00	x	50 %	=	60,00
Area Scoperta - Piazzali - Parcheggi - Strade - Prati	27.171,00	x	10 %	=	2.717,10
Totale:	40.599,00				14.481,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.481,90 x 400,00 = **5.792.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.792.760,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.792.760,00

BENI IN LUISAGO VIA ALCIDE DE GASPERI 1-3

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno industriale a LUISAGO via Alcide De Gasperi 1-3, della superficie commerciale di **14,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta facente parte del complesso immobiliare a destinazione produttiva costruito negli anni 70.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe PRATO - 3, superficie 288, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 1,19 €
Coerenze: a nord e a est con il mappale 308, a sud e a ovest con il mappale 3102 ex roggia detta "Fontanino"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area Scoperta - porzione di prato	288,00	x	5 %	=	14,40
Totale:	288,00				14,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,40 x 400,00 = **5.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati utilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili simili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Luisago, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Como, ed inoltre: Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Como

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	14.481,90	0,00	5.792.760,00	5.792.760,00
B	terreno industriale	14,40	0,00	5.760,00	5.760,00
				5.798.520,00 €	5.798.520,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.789.520,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 868.428,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.921.092,00**

data 08/09/2025

il tecnico incaricato
Sampietro architetto Giorgio