



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. N° 00263/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa Sanpaolo Spa

Piazza S. Carlo 156, 10121 Torino

Codice Fiscale: 00799960158

GIUDICE

Dott.ssa Sonia PISANO

CUSTODE GIUDIZIARIO

dott.ssa Mariolina Antonelli

e-mail: info@studiofrigerio.it

AUSILIARIO VISURISTA

Angelo Piazzoli s.n.c.

e-mail: piazzoliangel@gmail.com

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
rev.01 del 24/06/2026
LOTTO UNICO - immobili in AROSIO (CO)

DATA

24/06/2026

PERITO

Arch. Mario Angelo Cappelletti

iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Como al N. 1183

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di COMO al n. 758

C.F. CPPMNG64B06C933Y- P.Iva 0210323013

con studio in Mariano Comense (Co), via Pace 4 - telefono: 031 750135

email: arch.cc@gmail.com

PEC: marioangelo.cappelletti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.E. N° 0263/2025
LOTTO UNICO – IMMOBILI IN AROSIO (CO)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Intero compendio immobiliare costituito da fabbricato con annessa area pertinenziale, composto da tre unità immobiliari ad uso commerciale e residenziale, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Arosio al foglio 6 come segue:

- A) mappale 2903 sub. 2 Via Monte San Primo n. 2, P S1-T-1 Cat D/8, r.c. € 13.450,40;
- B) mappale 2903 sub. 4 Via Monte San Primo n. 2, P 1-2, Cat A/2, cl. 2, vani 7, sup. cat. mq 140, r.c. € 596,51;
- C) mappale 2903 sub. 5 Via Monte San Primo n. 2, P 1-2, Cat. A/2, Cl. 1, vani 3,5, sup. cat. mq. 72, r.c. € 253,06;

oltre area di pertinenza al Catasto Terreni del Comune di Arosio al foglio 9:

- D) mappale 2903, Ente urbano di metri quadri 950 derivante dalla p.lla 2021 di mg. 950 giusto Tipo Mappale del 21/07/2004, Pratica n. C00145910, la quale nasce dall'accorpamento dell'originaria p.lla 2021 di mg. 30 con la p.lla 1545 di mg. 920 giusta Variazione del 21/07/2004 Pratica n. C00145910;

L'intero compendio immobiliare risulta di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuta per acquisto degli immobili riportati al catasto terreni particella 2021 di mq. 30 e particella 1545 di mq. 920, in virtù di atto di compravendita notaio Manfredi Giuseppe in data 19/04/1989, rep. 87180/14320, trascritto presso la Conservatoria di Como il 05/05/1989 ai nn.7243/5590.

- Coerenze dell'intero compendio immobiliare (a partire da nord procedendo in senso orario): proprietà al mappale 2020, 2011, 2027, 1544 e 2028.

A **Piena proprietà della quota di 1/1 di RISTORANTE**, parte di fabbricato per attività commerciale edificato tra il 1992 (*Concessione Edilizia n°71/1992*) e il 2005 (*Agibilità e Ultimazione Lavori*) sulle particelle al catasto terreni n. 2021 di 30mq e n. 1545 di 920mq, sito in Via Monte San Primo n.2 nel comune di Arosio (CO) consistente in due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano cantinato.

Il Ristorante sviluppa una Superficie commerciale di circa 938mq e una Superficie lorda complessiva di circa 1.440 mq, di cui circa 630mq di ristorante (di cui 480mq a piano terra e 150mq a piano primo), circa 160mq di terrazzo a piano primo e 650mq al piano interrato destinato ad accessori e autorimessa, oltre area esterna di cui al successivo punto "D" (*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AROSIO (Codice:A430) Provincia di COMO, Foglio 6, **Particella 2903 Subalterno 2**, Categoria D/8, rendita catastale Euro 13.450,40, Indirizzo: Via Monte San Primo n. 2, Piano S1-T- 1

Dati derivanti da:

- *Variazione nel classamento del 06/05/2008 Pratica n. CO0109399 in atti dal 06/05/2008 Variazione di classamento (n. 5770.1/2008)*
- *Variazione nel classamento del 26/04/2006 Pratica n. CO081501 in atti dal 26/04/2006 Variazione di classamento (n. 19770.1/2006)*

Intestazione: [REDACTED], Proprietà 1000/1000. Dati derivanti da Costituzione del 02/05/2005 Pratica n CO0173207 in atti dal 02/05/2005 Costituzione (n. 1126.1/2005)

B **Piena proprietà della quota di 1/1 di APPARTAMENTO** parte di fabbricato edificato tra il 1992 (*Concessione Edilizia n°71/1992*) e il 2005 (*Agibilità e Ultimazione Lavori*) sulle particelle al catasto terreni n. 2021 di 30mq e n. 1545 di 920mq, sito in Via Monte San Primo n.2 nel comune di Arosio (CO) consistente in due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano cantinato.

L'Appartamento sviluppa una Superficie commerciale di circa 140mq e una Superficie lorda complessiva di circa 155,7 mq, di cui circa 77,2mq di abitazione al piano primo e circa 78,5mq di abitazione con accessori a piano sottotetto (*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AROSIO (Codice:A430) Provincia di COMO, Foglio 6, **Particella 2903 Subalterno 4**, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 140mq escluse aree scoperte 135mq, rendita catastale Euro 596,51, Indirizzo: Via Monte San Primo n. 2, Piano 1-2

Dati derivanti da:

- *Variazione nel classamento del 26/04/2006 Pratica n. CO081506 in atti dal 26/04/2006 Variazione di classamento (n. 19771.1/2006)*
- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie*
Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1000/1000. *Dati derivanti da Costituzione del 02/05/2005 Pratica n CO0173207 in atti dal 02/05/2005 Costituzione (n. 1126.1/2005)*

C **Piena proprietà della quota di 1/1 di APPARTAMENTO** parte di fabbricato edificato tra il 1992 (*Concessione Edilizia n°71/1992*) e il 2005 (*Agibilità e Ultimazione Lavori*) sulle particelle al catasto terreni n. 2021 di 30mq e n. 1545 di 920mq, sito in Via Monte San Primo n.2 nel comune di Arosio (CO) consistente in due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano cantinato.

L'Appartamento sviluppa una Superficie commerciale di circa 73mq e una Superficie lorda complessiva di circa 73 mq, di cui abitazione al piano primo. (*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AROSIO (Codice:A430) Provincia di COMO, Foglio 6, **Particella 2903 Subalterno 5**, Categoria A/2, Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72mq escluse aree scoperte 72mq, rendita catastale Euro 253,06, Indirizzo: Via Monte San Primo n. 2, Piano 1

Dati derivanti da:

- *Variazione nel classamento del 26/04/2006 Pratica n. CO081506 in atti dal 26/04/2006 Variazione di classamento (n. 19771.1/2006)*
- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie*
Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1000/1000. *Dati derivanti da Costituzione del 02/05/2005 Pratica n CO0173207 in atti dal 02/05/2005 Costituzione (n. 1126.1/2005)*

D **Piena proprietà della quota di 1/1 di Ente urbano** riportato nel Catasto Terreni di AROSIO al Foglio 9 **Mappale 2903**, Ente urbano di metri quadri 950, derivante dalla particella 2021 di mq. 950, giusto Tipo Mappale del 21/07/2004 Pratica n. C00145910, la quale nasce dall'accorpamento dell'originaria particella 2021 di mq. 30 con la particella 1545 di mq. 920, giusta *Variazione del 21/07/2004 Pratica n. C00145910*, di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti in virtù di atto di compravendita notaio Manfredi Giuseppe in data 19/04/1989, rep. 87180/14320, trascritto presso la Conservatoria di Como il 05/05/1989 ai nn.7243/5590 dalla società venditrice [REDACTED] con sede in [REDACTED]

su detto terreno, riportato al Foglio 9 **Mappale 2903** di mq. 950, è stato edificato il fabbricato costituito dai cespiti ai precedenti punti A – B – C.

Sviluppa una superficie commerciale di circa 300mq "area libera di pertinenza"

OSSERVAZIONI

*) *Si precisa che nella nota sopra descritta i terreni sono riportati privi dell'indicazione del numero del foglio catastale.*

- Coerenze dell'intero compendio immobiliare (a partire da nord procedendo in senso orario): proprietà al mappale 2020, 2011, 2027, 1544 e 2028.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Descrizione fabbricato:	Le unità immobiliari oggetto della presente (ristorante e appartamenti) costituenti Lotto Unico, sono parte e costituiscono il fabbricato edificato tra il 1992 (<i>Concessione Edilizia n°71/1992</i>) e il 2005 (<i>Agibilità e Ultimazione Lavori</i>) sulle particelle al catasto terreni n. 2021 di 30mq e n. 1545 di 920mq, sito in Via Monte San Primo n.2 nel comune di Arosio (CO) consistente in due piani fuori terra, oltre sottotetto e un piano cantinato Il fabbricato consta di un piano interrato (primo sotto strada) per servizi (autorimesse, accessori e cantine) e tre piani fuori terra destinati a commercio “ristorante” al piano terra (primo fuori terra) e parte del piano primo (secondo fuori terra), oltre ad abitazioni ai piani primo (parte) e secondo sottotetto (secondo e terzo fuori terra). Il compendio immobiliare, nel suo complesso, è in discreto stato manutentivo.
Caratteristiche zona:	Residenziale e mista commerciale / produttiva La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il compendio è sito all’intersezione tra Via Monte San Primo e Via Don Sirtori, in prossimità della Via Valassina SP41, asta di collegamento provinciale Arosio / Erba.
Distanze (km):	Como (20), Milano (30)

Consistenza commerciale complessiva del LOTTO UNICO A. Ristorante - sviluppa una Superficie commerciale di circa 938mq e una Superficie lorda complessiva di circa 1.440 mq, di cui circa 630mq di ristorante (480mq a piano terra e 150mq a piano primo), circa 160mq di terrazzo a piano primo e 650mq al piano interrato destinato ad accessori e autorimessa B. Appartamento - sviluppa una Superficie commerciale di circa 140mq e una Superficie lorda complessiva di circa 155,7 mq, di cui circa 77,2mq di abitazione al piano primo e circa 78,5mq di abitazione con accessori a piano sottotetto C. Appartamento - sviluppa una Superficie commerciale di circa 73mq e una Superficie lorda complessiva di circa 73 mq, di cui abitazione al piano primo. D. Ente urbano mappale 2903 - Sviluppa una superficie commerciale di circa 300mq “area libera di pertinenza” (pari a circa 950mq superficie di sedime catastale – 650mq impronta del fabbricato)	938 mq 140 mq 73 mq 30 mq
Valore di Mercato della Proprietà del compendio immobiliare del LOTTO UNICO per la quota di 1000/1000 di A + B + C + D (<i>Ristorante, n.2 Appartamenti e Area di pertinenza</i>) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.578.567,70
Valore di vendita giudiziaria della Proprietà del compendio immobiliare del LOTTO UNICO per la quota di 1000/1000 di A + B + C + D (<i>Ristorante, n.2 Appartamenti e Area di pertinenza</i>) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; il valore stimato tiene conto dell’opponibilità per 9 anni del contratto di locazione relativo all’unità sub 2 “ristorante” - contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall’abitativo, registrato in data 06.10.2025 anteriore al pignoramento, non trascritto ma opponibile per i nove anni dall’inizio del contratto, per un valore dichiarato del canone annuo di euro 60.000,00 oltre I.V.A.:	€ 1.340.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'accesso agli immobili effettuato in data 2 marzo 2026, è stato reso possibile dalla presenza della signora [REDACTED] Amministratrice della [REDACTED] proprietaria del bene, del signor [REDACTED] affittuario degli immobili, con la presenza del dott. Frigerio Giacomo in sostituzione del Custode Giudiziario Dott.ssa Mariolina Antonelli.

Risulta altresì che:

- a seguito dell'istanza di accesso agli atti prot. n. 35209 del 6 marzo 2026, presentata dal sottoscritto CTU, in capo al debitore esecutato [REDACTED] sulla base delle informazioni presenti nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 26 marzo 2026, risultano registrati i seguenti contratti:
 - in data 06.10.2025, il contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo al n. 1541, serie 3T, valore imponibile euro 60.000,00, durata dal 22.09.2025 al 21.09.2035, dati catastali: cod.cat. A430, foglio 6, part. 2903, sub 2, **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**
 - 1) La parte locatrice [REDACTED] concede in locazione a migliorare e non a deteriorare, alla parte conduttrice [REDACTED] che accetta, gli immobili di sua proprietà siti in comune di Arosio (CO), Via Don Sirtori, 1. L'unità immobiliare affittata - di proprietà della società locatrice - posta nel Comune di Arosio (CO) in Via Sirtori n. 1 (catastalmente Via Monte San Primo n. 2 e precisamente: porzione di fabbricato adibita a ristorante disposta su tre livelli, identificata catastalmente: Fg. 6, Mappale 2903 Sub. 2, Cat. D/8, Piano S1-T-1,
 - 2) La locazione ha durata di 10 anni (dieci), con inizio dal 22/09/2025 e termine al 21/09/2035
 - 4) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive €60.000,00 (€ sessantamila) annue, oltre I.V.A 22%.
- risulta:
- **antecedente al verbale di pignoramento** immobili del Tribunale di Como, notificato in data 19.11.2025 cron. n. 5694 e trascritto ai nn. 38701/28263 del 19.12.2025
 - **di importo del canone** – pari a euro 60.000,00 di valore imponibile - *ritenuto congruo*
 - **non trascritto**. Detta Locazione, essendo antecedente alla data del pignoramento (data certa di Registrazione 06.10.2025), risulta opponibile per i nove anni dall'inizio del contratto, anche se la durata residua sarebbe maggiore.

Oltre a quanto sopra si riscontrano gli ulteriori contratti di affitto d'azienda:

- in data 30.12.2025, atto di modifica a contratto di affitto di azienda (del 5 agosto 2022 registrato al n. 18488) **registrato al n. 63575**, serie 1T, valore imponibile euro 25.008,00, registrato presso l'Ufficio TP4 - DPBG UT AAPP Successioni Rimborsi IVA di Bergamo dal Notaio Corsico Davide (CRSDVD92D04M109S), stipulato il 30/12/2025, repertorio n. 1259, raccolta n. 1137, durata di anni 10 con decorrenza dal 30/12/2025 e sino al giorno 29.12.2035, tacitamente rinnovabile per il medesimo periodo.
- in data 05.08.2022, contratto di locazione di azienda n. 18488 serie 1T, valore imponibile euro 90.000,00, registrato presso l'Ufficio TP6 -DPCO UT AAPP Successioni Rimborsi IVA di Como dal Notaio Leoni Stefano (LNEFSN66A19C933R), stipulato il 04/08/2022, repertorio 106690/29912, dati catastali: sez. urb. foglio 6, part. 2903, sub. 2, durata di anni 12 con decorrenza dal giorno 08.08.2022 e sino al giorno 07.07.2034, tacitamente rinnovabile per il medesimo periodo. "AFFITTO D'AZIENDA":
 - 1) Oggetto - La parte locatrice [REDACTED] concede in affitto, alla parte conduttrice [REDACTED], che accetta, il complesso aziendale per l'esercizio della attività di ristorante corrente nei Comuni di: a) Arosio (CO), Via Don Sirtori n. 1, con insegna [REDACTED] b) Oggiono (LC), Via per Dolzago n. 1, con insegna [REDACTED]

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano e riconoscono che, nell'azienda concessa in affitto, si intendono ricompresi:

*i) l'unità immobiliare posta in Comune di Arosio, di proprietà della società locatrice, dati catastali: sez. urb. foglio 6, **part. 2903, sub.2**;*
ii) l'unità immobiliare posta in Comune di Oggiono e condotta in locazione in forza del contratto sottoscritto in data 8 ottobre 2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Lecco in data 21 ottobre 2014 al n. 3673, con successivi rinnovi;
iii) i beni mobili di cui si compone l'attività e, precisamente, l'arredamento, le attrezzature e le relative suppellettili, il tutto così come risultante dagli elenchi che, debitamente sottoscritti, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" per formarne parte integrante e sostanziale.

2) Durata - Il presente contratto avrà durata di anni 12 (dodici) con decorrenza dal giorno 8 agosto 2022 e sino al giorno 7 luglio 2034, tacitamente rinnovabile per il medesimo periodo, ove non fosse disdetto da una delle parti almeno 12 (dodici) mesi prima della sua scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

3) Canone - Il canone dell'affitto è stabilito nell'importo annuo complessivo di Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero centesimi), oltre I.V.A., di cui Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero centesimi) riferiti all'unità locale posta in Comune di Arosio - imputabili per Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero centesimi) alla locazione dell'immobile - ed Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero centesimi) riferiti all'unità locale posta in Comune di Oggiono.

Risulta, per il contratto di locazione in data 05.08.2022 di cui sopra, quanto segue:

- ▶ antecedente al verbale di pignoramento
- ▶ di importo del canone – pari a euro 60.000,00 di valore imponibile – imputabile per euro 24.000,00 alla locazione dell'immobile
- ▶ trascritto ai nn.25657/18275 del 05/08/2022
- ▶ non risulta cessazione
- ▶ risulta superato dal successivo contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo registrato al n. 1541 in data 06.10.2025
- ▶ si precisa altresì che in considerazione del tenore letterale del contratto stipulato nel dicembre 2025, che nulla precisa in ordine al perimetro dell'azienda oggetto d'affitto ed al canone ivi pattuito, emerge che il contratto di affitto di azienda stipulato in data 05.08.2022 è modificato dal contratto stipulato 30.12.2025 e che *medio tempore* le parti hanno regolato la **locazione della parte immobiliare del compendio con contratto di locazione immobiliare ad uso diverso dall'abitazione registrato in data 06.10.2025.**

• **RIEPILOGO:**

1. **06.10.2025** - il contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, registrato al n. 1541 serie 3T in data 06.10.2025, **non trascritto**, risulta opponibile per i nove anni dall'inizio del contratto, per un valore dichiarato di euro 60.000,00 oltre I.V.A. *valore ritenuto congruo*; **riguarda solo il "ristorante" alla particella n. 2903 sub. 2 e non le particelle n. 2903 sub. 4 e sub. 5 "abitazioni"**
2. **05.08.2022** - il contratto di locazione di azienda, registrato in data 05.08.2022 al n. 18488 serie 1T, valore imponibile euro 90.000,00 oltre I.V.A., di cui Euro 60.000,00 riferiti all'unità locale posta in Comune di Arosio - imputabili per Euro 24.000,00 alla locazione dell'immobile - **risulta superato avendo le parti regolato la locazione della parte immobiliare del compendio con contratto di locazione immobiliare ad uso diverso dall'abitazione registrato in data 06.10.2025** (di cui al punto precedente 1.)
3. **si precisa, in considerazione del tenore letterale del contratto stipulato a dicembre 2025 che nulla precisa in ordine al perimetro dell'azienda oggetto d'affitto ed al canone ivi pattuito, che il contratto di affitto di azienda stipulato in data 05.08.2022 è modificato dal contratto stipulato 30.12.2025 e che medio tempore le parti hanno**

regolato la locazione della parte immobiliare del compendio con contratto di locazione immobiliare ad uso diverso dall'abitazione registrato in data 06.10.2025

4. **30.12.2025** atto di modifica a contratto di affitto di azienda registrato in data 30.12.2025 al n.63575, serie 1T, valore imponibile euro 25.008,00, **risulta pertinente ai beni mobili aziendali.**
 5. **non risulta idoneo titolo per l'occupazione dei subb. 4 e 5 "abitazioni" e che si possano considerare "liberi"**
- a seguito istanza di accesso agli atti prot.n.2610 del 6.3.2026, presentata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Anagrafe del comune di Arosio risulta che:
 - il sig. [REDACTED] risulta residente dal [REDACTED] tutt'oggi Via Monte S.Primo Nr. 2 come attestato dal Certificato di Residenza Storico rilasciato in data 06-03-2026
 - mentre da Certificato di Stato di Famiglia, nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, all'indirizzo Via Monte S.Primo N. 2 nel Comune Arosio (CO), risulta iscritta la seguente famiglia:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuno

4.1.2. Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate a cura e spese della procedura:

- **TRASCRIZIONE nn.7028/5268 del 20/05/1986 = Convenzione** a rogito dr. Alberto Giordano, segretario comunale di Arosio del 24.04.1986 rep.n.6, registrato a Cantù il 30.04.1986 n.778 vol. 92, tra il Comune di Arosio e la società [REDACTED], che regola l'attuazione del Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Arosio n.99 del 29.12.1983.

Avvertenza: Obblighi, per quanto ancora attuali, derivanti dalla convenzione per lottizzazione trascritta a Como in data 20.05.1986 ai nn. 7028/5268

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: **GRAVAMI**

4.2.1. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE nn. 19471/4275 del 20.06.2008** = ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per Euro 2.400.000,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. con sede in Torino, atto notarile pubblico per notar VARRICA CARMELO (COMO) del 17/06/2008, rep.55627/16287, per EURO 2.400.000,00 a garanzia di EURO 1.200.000,00 contro [REDACTED] con sede [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 gravante sugli immobili in oggetto

- **ISCRIZIONE nn. 26261/4506 del 5.10.2018** = ipoteca iscritta per Euro 2.992.395,56 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, derivante da Ipoteca della Riscossione emesso dal Tribunale di ROMA il 03/10/2018 per EURO 2.992.395,56 a garanzia di EURO 1.496.197,78 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 6 particella 2903 sub. 2, sub. 4 e sub. 5.
- **ISCRIZIONE nn. 18853/3112 del 9.07.2019** = ipoteca iscritta per Euro 357.104,24 a favore di Creset s.p.a. con sede in Milano, derivante da RUOLO emesso dal Tribunale di MILANO il 19/02/2019 per EURO 357.104,24 a garanzia di EURO 178.552,12 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 6 particella 2903 sub. 2, sub. 4 e sub. 5.
- **ISCRIZIONE nn. 3176/480 del 9.02.2022** = ipoteca iscritta per Euro 299.767,28 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE emesso dal Tribunale di ROMA il 08/02/2022 per EURO 299.767,28 a garanzia di EURO 149.883,64 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 6 particella 2903 sub. 2, sub. 4 e sub. 5.
- **ISCRIZIONE nn. 12387/1801 del 28.04.2023** = ipoteca iscritta per Euro 1.342.618,82 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma. Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da RUOLO emesso dal Tribunale di ROMA il 27/04/2023 per EURO 1.342.618,82 a garanzia di EURO 671.309,41 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 6 particella 2903 sub. 2, sub. 4 e sub. 5.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **TRASCRIZIONE nn. 38701/28263 del 19.12.2025** = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 19.11.2025 cron. n. 5694, trascritto a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino, emesso dal Tribunale di COMO e notificato il 19/11/2025 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 gravante sugli immobili in oggetto.
- **TRASCRIZIONE nn. 1523/1106 del 23.01.2026** = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como; rettifica della nota di TRASCRIZIONE nn. 38701/28263 del 19.12.2025.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE nn.25657/18275 del 05/08/2022** = **Locazione** ultranovennale trascritta a Como, scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar LEONI STEFANO (PORLEZZA) del 04/08/2022, rep.106690/29912, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in AROSIO gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Foglio 6 particella 2903 sub. 2 - Ristorante.

***Avvertenza:** formalità relativa alla locazione ultranovennale trascritta che riguarda solo il ristorante alla particella n. 2903 sub. 2 e non le particelle n. 2903 sub. 4 e sub. 5 (abitazioni); il Contratto di locazione non risulta cessato ma risulta superato dal successivo contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, registrato al n. 1541 serie 3T in data 06.10.2025.*

**Non si rilevano ulteriori gravami in essere nel ventennio, fino a tutto il 20.04.2026
Nulla osta al proseguimento delle attività successive**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobili oggetto della presente Relazione sono parte di fabbricato che non risulta costituito in condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	<i>non pervenute</i>
Spese straordinarie di gestione già deliberate:	<i>non pervenute</i>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	<i>non pervenute</i>

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gli immobili oggetto della presente risultano di proprietà, alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **20.04.2026**, sin dal ventennio a: [REDACTED] con sede in Erba [REDACTED].

Provenienza dell'area su cui sorgono i beni oggetto di procedura:

- **TRASCRIZIONE nn. 7243/5590 del 05.05.1989** = Atto di compravendita in data 19.04.1989 n. 87180/14320 di rep. a rogito dott. Giuseppe Manfredi, Notaio in Cantù, ivi registrato il 04.05.1989 al n. 342, per acquisto degli immobili riportati al catasto terreni particella 2021 di mq. 30 e particella 1545 di mq. 920 dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Amministratore Unico [REDACTED].

Avvertenza: nella nota summenzionata i terreni sono riportati privi dell'indicazione del numero del foglio catastale.

Si segnala inoltre il contenuto di quanto riportato dai "Patti e Condizioni" e dai "Patti Speciali" dell'atto di provenienza summenzionato: atto in data 19.04.1989 n. 87180/14320 di rep. a rogito dott. Giuseppe Manfredi, Notaio in Cantù, ivi registrato il 04.05.1989 al n. 342 e trascritto a Como in data 5.05.1989 ai nn. 7243/5590.

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO:

PROVENIENZA

La proprietà degli immobili provengo alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in virtù di:

- **TRASCRIZIONE nn. 10581/8481 del 29.03.1983** = Atto di compravendita in data 20.07.1982 n. 42105/8262 di rep. a rogito dott. Giuseppe Manfredi, Notaio in Cantù, ivi registrato il 09.08.1982 al n. 1182 vol.84.
- **TRASCRIZIONE nn. 5171/4084 del 09.04.1983** = Atto di compravendita in data 29.03.1983 n. 45502/8697 di rep. a rogito dott. Giuseppe Manfredi, Notaio in Cantù, ivi registrato il 18.04.1983 al n. 658 vol.85.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- In data 30.03.2026, il sottoscritto CTU recandosi presso la sede comunale ha avuto accesso agli atti di fabbrica presso l'Archivio comunale del comune di Anzano del Parco.

Si riscontrano le seguenti pratiche edilizie:

- **P.E.n°71/92 Concessione Edilizia** rilasciata in data 11.02.1994 a [redacted] Amministratore unico della società [redacted] per la costruzione di “Ristorante con annessi e N° 2 appartamenti” in via Monte San Primo in Arosio e in riferimento alla destinazione urbanistica di cui al “Piano di Lottizzazione residenziale [redacted] Lotto n° 11.
- **P.E.n°56/96 Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata in data 15.11.2001 a [redacted] Amministratore unico della società [redacted] per Lavori di Variante in Sanatoria alla C.E. n°71/92 “Fabbricato ad uso Ristorante per aumento della superficie interrata pari a 167,62mq” in via Monte San Primo in Arosio e in riferimento alla destinazione urbanistica di cui al “Piano di Lottizzazione residenziale [redacted] Lotto n° 11.
- **Condono Edilizio n°15/2004** - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005 alla società [redacted] per Lavori di “Chiusura portico con aumento superficie utile ad uso Ristorante” ubicati in via Monte S.Primo in Arosio; istanza presentata in data 10.12.2004 con protocollo n. 0007761.
- **Condono Edilizio n°16/2004** - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005 alla società [redacted] per lavori di “Aumento superficie utile ad uso Residenziale per recupero sottotetto” ubicati in via Monte S.Primo in Arosio; istanza presentata in data 10.12.2004 con protocollo n. 0007762.
- **Condono Edilizio n°17/2004** - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005 alla società [redacted] per lavori di “Cambio destinazione d’uso da Residenziale a Ristorante” ubicati in via Monte S.Primo in Arosio; istanza presentata in data 10.12.2004 con protocollo n. 0007763.
- **Condono Edilizio n°18/2004** - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005 alla società [redacted] per lavori di lavori di “Aumento di superficie e cambio destinazione d’uso da Autorimessa a pertinenze commerciali” ubicati in via Monte S.Primo in Arosio; istanza presentata in data 10.12.2004 con protocollo n. 0007764.
- **Certificato di Agibilità N. 9/05** rilasciato in data 19.09.2005 – riferita alle summenzionate pratiche edilizie “C.E. n. 71/92 - C.E. 56/96 - Condono edilizio n. 15/04 - 16/04 - 17/04 – 18/04”, domanda del 30-07-2005 prot n. 5369/2005, presentata dal Sig. [redacted] in qualità di Amministratore unico della Società [redacted], con sede nel Comune di Erba (CO) in Corso Bartesaghi 5, P.Iva 01721740130, certifica che il fabbricato ad “Uso Ristorante Con Annesse Abitazioni” ubicato in Via Monte San Primo, catastalmente identificato al Foglio 6 mappale 2903 sub. 2 - 4 -5 della sezione censuaria di Arosio è Agibile.
- **DIA n°49/2007** prot.n.0003831 del 16.05.2007 – Il sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico della società [redacted] Denuncia l’Inizio Attività per lavori di “Posa in opera di pensilina in ferro sul prospetto sud in corrispondenza dell’ingresso”, ubicati in via Monte S.Primo in Arosio.
- **DIA n°66/2008** prot.n.0008820 del 11.12.2008 – Il sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico della società [redacted] Denuncia l’Inizio Attività per lavori di “Realizzazione finestra in deposito alimentare”, ubicati in via Monte S.Primo in Arosio a piano interrato.
- **DIA n°38/2010** prot.n.0006978 del 16.09.2010 – Il sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico della società [redacted] Denuncia l’Inizio Attività per lavori di “Nuova Costruzione di portico coperto senza aumento di superficie coperta”, ubicati in via Monte S.Primo in Arosio a piano primo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel P.G.T. - Piano di Governo del Territorio, Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 20/12/2023 immediatamente eseguibile, approvazione *Variante Generale al P.G.T. ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i. quale nuovo documento di piano approvato con bilancio ecologico inferiore a zero*, il fabbricato oggetto della presente è inserito in Ambiti Residenziali a Media Densità.

Nel documento “PDR 1.0” - Norme di attuazione del Piano delle Regole ai sensi dell’art. 33 sono definiti gli Ambiti Residenziali a Media Densità, come segue:

Sono gli ambiti edificati che si caratterizzano per densità edilizie non omogenee, nei quali sono comunque ammessi interventi di completamento e/o ampliamento sino ai parametri massimi di seguito indicati. Oltre alle destinazioni indicate al precedente art. 29 è ammesso anche l’insediamento di medie superfici di vendita sino al limite dimensionale di 400 mq di superficie di vendita.

L’edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- ☐ *indice fondiario totale IF tot = esistente o 0,45 mq/mq se superiore*
- ☐ *indice fondiario proprio IFp = esistente o 0,35 mq/mq se superiore*
- ☐ *indice fondiario derivato IFd = 0,10 mq/mq*
- ☐ *altezza massima del fronte fuori terra degli edifici H max = 10,50 m – 3 piani fuori terra.*
- ☐ *indice di copertura IC = 35% o esistente se superiore;*
- ☐ *superficie a verde minima Ve min = 0,60 mq/mq*

Nel caso di attività economiche già insediate alla data di adozione della Variante, con SL non superiore a 500 mq, l’Indice Fondiario o la SL esistente, di cui al comma precedente, possono essere ulteriormente incrementati del 10% per la realizzazione di spazi di servizio alla destinazione principale (uffici, spogliatoi, spazi tecnologici, ecc.), fatto salvo il rispetto dell’IC e dell’altezza massima prescritte al precedente comma. In ogni caso tali ampliamenti non debbono comunque determinare una diminuzione della dotazione di posti auto esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

Premesso che il fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto della presente sono parte, risulta essere stato costruito in forza dei summenzionati Atti di Fabbrica al precedente punto 7.1 “Pratiche Edilizie”, si riscontrano le seguenti difformità nello stato di fatto dei luoghi visionati oggetto di consulenza e qui sintetizzate:

- Ristorante particella 2903 sub.2, in riferimento alla Pratica Edilizia Condono Edilizio n°15/2004 - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005 e all’Agibilità N. 9/05 rilasciata in data 19.09.2005, risulta quanto segue:
 - piano terra: sull’elaborato grafico allegato alla pratica edilizia (e neppure sulla planimetria catastale in banca dati CO0173207 del 02.05.2005) non risulta riportato montacarichi in sostituzione di uno dei tre forni “pizzeria”;
 - piano interrato: difformità inerenti la distribuzione interna dei locali di servizio: formazione di un disimpegno tra lo spogliatoio “donne” e spogliatoio “uomini”, diversa distribuzione tra vani “latrina” e vani “doccia”, difformità sulla posizione di alcune aperture interne, presenza di divisori interni per formazione di due magazzini.
- Appartamento particella 2903 sub.4, in riferimento alla Pratica Edilizia Condono Edilizio n°16/2004 - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005 e all’Agibilità N. 9/05 rilasciata in data 19.09.2005, risulta quanto segue:
 - piano primo: dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi e l’elaborato grafico allegato alla pratica edilizia (e sulla planimetria catastale in banca dati CO0173207 del 02.05.2005) risulta la seguente difformità: il locale cucina (presente sugli elaborati grafici), risulta ora destinato ad “ufficio”, con porta di ingresso frontale al vano ascensore, nello stato di fatto, anziché verso il soggiorno che risulta chiusa, negli elaborati grafici;
 - a piano secondo di sottotetto il vano destinato a “camera” risulta suddiviso in due vani.

- Appartamento particella 2903 sub.5, in riferimento alla Pratica Edilizia Condoni Edilizio n°17/2004 - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005 e all'Agibilità N. 9/05 rilasciata in data 19.09.2005 - risulta quanto segue:
 - piano primo: nello stato di fatto l'unità immobiliare risulta essere funzionalmente e sostanzialmente unita alla porzione dell'unità immobiliare sub.4 (di cui sopra), quest'ultima senza cucina e costituenti unica abitazione.

Tali difformità, tra lo stato di fatto dei luoghi visionati e gli Atti di fabbrica (Concessione Edilizia in Sanatoria ai nn° 15-16-17-18), relative a modifiche della distribuzione degli spazi, possono essere regolarizzati con deposito di SCIA postuma in Sanatoria.

Inoltre successivamente al rilascio degli Atti di Fabbrica "Concessione Edilizia in Sanatoria nn° 15 - 16 - 17 - 18 anno 17.06.2005" e al rilascio dell'Agibilità N. 9/05 rilasciata in data 19.09.2005, è stata depositata DIA n°38/2010 prot.n.0006978 del 16.09.2010 per lavori di "Nuova Costruzione di portico coperto senza aumento di superficie coperta", opere che risultano non realizzate.

Si riscontra inoltre la presenza di manufatti con carattere di "provvisorietà" (gazebo) sull'area di pertinenza. Il D.P.R. 380/2001, testo unico edilizia, stabilisce ai sensi dell'Art. 6, comma 2, lettera e-bis che *"le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale; [...]"*

In riferimento alle suddette strutture amovibili risulta quanto segue:

- devono essere rimosse entro un termine legale, non superiore a 180 giorni dall'installazione;
- sono soggette a una comunicazione preventiva al Comune (Comunicazione di Inizio Lavori - CIL).

In assenza delle suddette condizioni tali manufatti non possono essere considerati conformi e devono essere rimossi con ripristino dei luoghi. Il valore stimato del corpo D) Aree esterne di pertinenza non tiene conto della presenza tali manufatti.

Per quanto espresso sopra la regolarizzazione dell'intero comparto presuppone deposito di SCIA in Sanatoria e successivo aggiornamento dell'Agibilità con SCIA per l'Agilità (SCA) completa di variazioni catastali, con i relativi tempi e costi stimati:

- Deposito di SCIA in sanatoria (segnalazione certificata di inizio attività postuma) per opere già eseguite, riferite a ciascuna unità immobiliare, comprensive di diritti e spese accessorie
- Spese tecniche per redazione e presentazione della suddetta SCIA in sanatoria per opere già eseguite e successivo collaudo finale, comprensivo di rilievo e accertamenti, pari a 1.750 euro oltre iva e accessori per ciascuna unità immobiliare, oltre oblazione pari 1.000 euro cad, complessivamente ammontante a 5.250 € + Iva e accessori per spese tecniche e 3.000 € per oblazione per le tre unità immobiliari

COSTI complessivi per la regolarizzazione edilizia (INDICATIVI): 10.000,00€

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Risulta quanto segue:

- RISTORANTE. U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AROSIO (Codice:A430) Provincia di COMO, Foglio 6, **Particella 2903 Subalterno 2**, Categoria D/8, rendita catastale Euro 13.450,40, Indirizzo: Via Monte San Primo n. 2, Piano S1-T- 1, Costituzione del 02/05/2005 Pratica n CO0173207 in atti dal 02/05/2005 Costituzione (n 1126.1/2005).
 - piano terra: sulla planimetria catastale in banca dati CO0173207 del 02.05.2005 non risulta riportato montacarichi in sostituzione di uno dei tre forni "pizzeria"

- piano interrato: difformità inerenti la distribuzione interna dei locali di servizio: formazione di un disimpegno tra lo spogliatoio “donne” e spogliatoio “uomini”, diversa distribuzione tra vani “latrina” e vani “doccia”, difformità sulla posizione di alcune aperture interne, presenza di divisori interni per formazione di due magazzini.
- APPARTAMENTO. U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AROSIO (Codice:A430) Provincia di COMO, Foglio 6, **Particella 2903 Subalterno 4**, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 140mq escluse aree scoperte 135mq, rendita catastale Euro 596,51, Indirizzo: Via Monte San Primo n. 2, Piano 1-2, Costituzione del 02/05/2005 Pratica n CO0173207 in atti dal 02/05/2005 Costituzione (n. 1126.1/2005)
 - piano primo: sulla planimetria catastale in banca dati CO0173207 del 02.05.2005) risulta la seguente difformità: il locale cucina (presente sugli elaborati grafici), risulta ora destinato ad “ufficio”, con porta di ingresso frontale al vano ascensore, nello stato di fatto, anziché verso il soggiorno che risulta chiusa, negli elaborati grafici;
 - a piano secondo di sottotetto il vano destinato a “camera” risulta suddiviso in due vani.
- APPARTAMENTO. U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AROSIO (Codice:A430) Provincia di COMO, Foglio 6, **Particella 2903 Subalterno 5**, Categoria A/2, Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72mq escluse aree scoperte 72mq, rendita catastale Euro 253,06, Indirizzo: Via Monte San Primo n. 2, Piano 1, Costituzione del 02/05/2005 Pratica n CO0173207 in atti dal 02/05/2005 Costituzione (n. 1126.1/2005)
 - piano primo: nello stato di fatto l’unità immobiliare risulta essere funzionalmente e sostanzialmente unita alla porzione dell’unità immobiliare sub.4 (di cui sopra), quest’ultima senza cucina e costituenti unica abitazione.

Per una rappresentazione conforme allo stato di fatto dei luoghi si dovrà procedere con le attività di seguito illustrate, con i relativi tempi e costi stimati:

- Deposito di Variazione scheda planimetrica catastale con versamento di diritti catastali pari a € 70,00 CAD, complessivamente pari a 210€
- Spese tecniche per redazione e presentazione della suddetta Variazione, pari a 1.000 euro cad, complessivamente pari a 3.000€ oltre iva e accessori

COSTI complessivi per la regolarizzazione edilizia (*INDICATIVI*): 4.000,00€

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN AROSIO (CO), VIA MONTE SAN PRIMO N. 2

RISTORANTE E APPARTAMENTI

DI CUI AI PRECEDENTI CORPI A - B - C - D

Intero compendio immobiliare costituito da fabbricato con annessa area pertinenziale, composto da tre unità immobiliari ad uso commerciale e residenziale, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Arosio al foglio 6 come segue:

- A) mappale 2903 sub. 2 Via Monte San Primo n. 2, P S1-T-1 Cat D/8, r.c. € 13.450,40;
- B) mappale 2903 sub. 4 Via Monte San Primo n. 2, P 1-2, Cat A/2, cl. 2, vani 7, sup. cat. mq 140, r.c. € 596,51;
- C) mappale 2903 sub. 5 Via Monte San Primo n. 2, P 1-2, Cat. A/2, Cl. 1, vani 3,5, sup. cat. mq. 72, r.c. € 253,06;

oltre area di pertinenza al Catasto Terreni del Comune di Arosio al foglio 9:

- D) mappale 2903, Ente urbano di metri quadri 950 derivante dalla p.lla 2021 di mg. 950 giusto Tipo Mappale del 21/07/2004, Pratica n. C00145910, la quale nasce dall’accorpamento dell’originaria p.lla 2021 di mg. 30 con la p.lla 1545 di mg. 920 giusta Variazione del 21/07/2004 Pratica n. C00145910;

A **Piena proprietà della quota di 1/1 di RISTORANTE**, parte di fabbricato per attività commerciale edificato tra il 1992 (*Concessione Edilizia n°71/1992*) e il 2005 (*Agibilità e Ultimazione Lavori*) sulle particelle al catasto terreni n. 2021 di 30mq e n. 1545 di 920mq, sito in Via Monte San

Primo n.2 nel comune di Arosio (CO) consistente in due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano cantinato.

Il Ristorante sviluppa una Superficie commerciale di circa 938mq e una Superficie lorda complessiva di circa 1.440 mq, di cui circa 630mq di ristorante (di cui 480mq a piano terra e 150mq a piano primo), circa 160mq di terrazzo a piano primo e 650mq al piano interrato destinato ad accessori e autorimessa, oltre area esterna di cui al successivo punto "D" (*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AROSIO (Codice:A430) Provincia di COMO, Foglio 6, **Particella 2903 Subalterno 2**, Categoria D/8, rendita catastale Euro 13.450,40, Indirizzo: Via Monte San Primo n. 2, Piano S1-T- 1

Dati derivanti da:

- *Variazione nel classamento del 06/05/2008 Pratica n. CO0109399 in atti dal 06/05/2008*
Variazione di classamento (n. 5770.1/2008)
 - *Variazione nel classamento del 26/04/2006 Pratica n. CO081501 in atti dal 26/04/2006*
Variazione di classamento (n. 19770.1/2006)
- Intestazione: [redacted] sede in [redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà 1000/1000. *Dati derivanti da Costituzione del 02/05/2005 Pratica n CO0173207 in atti dal 02/05/2005 Costituzione (n. 1126.1/2005)*

B Piena proprietà della quota di 1/1 di APPARTAMENTO parte di fabbricato edificato tra il 1992 (*Concessione Edilizia n°71/1992*) e il 2005 (*Agibilità e Ultimazione Lavori*) sulle particelle al catasto terreni n. 2021 di 30mq e n. 1545 di 920mq, sito in Via Monte San Primo n.2 nel comune di Arosio (CO) consistente in due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano cantinato.

L'Appartamento sviluppa una Superficie commerciale di circa 140mq e una Superficie lorda complessiva di circa 155,7 mq, di cui circa 77,2mq di abitazione al piano primo e circa 78,5mq di abitazione con accessori a piano sottotetto (*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AROSIO (Codice:A430) Provincia di COMO, Foglio 6, **Particella 2903 Subalterno 4**, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 140mq escluse aree scoperte 135mq, rendita catastale Euro 596,51, Indirizzo: Via Monte San Primo n. 2, Piano 1-2

Dati derivanti da:

- *Variazione nel classamento del 26/04/2006 Pratica n. CO081506 in atti dal 26/04/2006*
Variazione di classamento (n. 19771.1/2006)
 - *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie*
- Intestazione: [redacted] sede in [redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà 1000/1000. *Dati derivanti da Costituzione del 02/05/2005 Pratica n CO0173207 in atti dal 02/05/2005 Costituzione (n. 1126.1/2005)*

C Piena proprietà della quota di 1/1 di APPARTAMENTO parte di fabbricato edificato tra il 1992 (*Concessione Edilizia n°71/1992*) e il 2005 (*Agibilità e Ultimazione Lavori*) sulle particelle al catasto terreni n. 2021 di 30mq e n. 1545 di 920mq, sito in Via Monte San Primo n.2 nel comune di Arosio (CO) consistente in due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano cantinato.

L'Appartamento sviluppa una Superficie commerciale di circa 72mq e una Superficie lorda complessiva di circa 73 mq, di cui abitazione al piano primo. (*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature e accessori... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

U.I. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di AROSIO (Codice:A430) Provincia di COMO, Foglio 6, **Particella 2903 Subalterno 5**, Categoria A/2, Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72mq escluse aree scoperte 72mq, rendita catastale Euro 253,06, Indirizzo: Via Monte San Primo n. 2, Piano 1

Dati derivanti da:

- *Variazione nel classamento del 26/04/2006 Pratica n. CO081506 in atti dal 26/04/2006*
Variazione di classamento (n. 19771.1/2006)
- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie*

Intestazione: [redacted] sede in [redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà 1000/1000. *Dati derivanti da Costituzione del 02/05/2005 Pratica n CO0173207 in atti dal 02/05/2005 Costituzione (n. 1126.1/2005)*

D **Piena proprietà della quota di 1/1 di Ente urbano** riportato nel Catasto Terreni di AROSIO al Foglio 9 **Mappale 2903**, Ente urbano di metri quadri 950, derivante dalla particella 2021 di mq. 950, giusto Tipo Mappale del 21/07/2004 Pratica n. C00145910, la quale nasce dall'accorpamento dell'originaria particella 2021 di mq. 30 con la particella 1545 di mq. 920, giusta Variazione del 21/07/2004 Pratica n. C00145910, di proprietà della società [redacted] con sede in [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti in virtù di atto di compravendita notaio Manfredi Giuseppe in data 19/04/1989, rep. 87180/14320, trascritto presso la Conservatoria di Como il 05/05/1989 ai nn.7243/5590 dalla società venditrice Immobiliare [redacted] [redacted] con sede in [redacted] su detto terreno, riportato al Foglio 9 **Mappale 2903** di mq. 950, è stato edificato il fabbricato costituito dai cespiti ai precedenti punti A – B – C.

Sviluppa una superficie commerciale di circa 300mq "area libera di pertinenza"

OSSERVAZIONI

**) Si precisa che nella nota sopra descritta i terreni sono riportati privi dell'indicazione del numero del foglio catastale.*

- Coerenze dell'intero compendio immobiliare (a partire da nord procedendo in senso orario): proprietà al mappale 2020, 2011, 2027, 1544 e 2028.

NOTE GENERALI

- **gli impianti** (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas) posti a servizio degli immobili in oggetto risultano essere corredati dalla prevista documentazione tecnica – dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore e allegata al Certificato di Agibilità N. 9/05 rilasciato in data 19.09.2005 – riferita alle pratiche edilizie "C.E. n. 71/92 - C.E. 56/96 - Condono edilizio n. 15/04 - 16/04 - 17/04 - 18/04", domanda del 30-07-2005 prot n. 5369/2005, presentata dal Sig. Sala Mario in qualità di Amministratore unico della Società [redacted], con sede nel Comune di [redacted] in [redacted] [redacted], certifica che il fabbricato ad "Uso Ristorante Con Annesse Abitazioni" ubicato in Via Monte San Primo, catastalmente identificato al Foglio 6 mappale 2903 sub. 2 - 4 - 5 della sezione censuaria di Arosio. Si riscontra comunque che a far seguito dalla data del 19.09.2005, sono state depositate successive pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto e altresì effettuate opere (anche in difformità) che hanno modificato la distribuzione degli spazi interni comportando la necessità di verifica degli impianti ed eventualmente l'adeguamento e l'integrazione degli stessi anche con la parte documentale;
- **classe energetica** Risulta Attestazione di Prestazione Energetica da visura presso il catasto energetico come segue:
 - ristorante A) cod. identif.1301200003222 valido fino al 05/05/2032 Classe Energ. C
 - appartamento B) cod. identif.1301200003322 valido fino al 05/05/2032 Classe Energ. G
 - appartamento C) cod. identif.1301200003422 valido fino al 05/05/2032 Classe Energ. F
- **L'accesso**: l'accesso all'attività commerciale avviene da pubblica via "Via Monte San Primo"

DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL FABBRICATO DI CUI GLI IMMOBILI SONO PARTE

Il compendio immobiliare oggetto della presente (ristorante, due appartamenti e area di pertinenza) costituenti Lotto Unico, sono parte di fabbricato edificato in forza di:

- P.E.n°71/92 Concessione Edilizia rilasciata in data 11.02.1994
- P.E.n°56/96 Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 15.11.2001
- Condono Edilizio n°15/2004 - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005
- Condono Edilizio n°16/2004 - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005
- Condono Edilizio n°17/2004 - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005

- Condono Edilizio n°18/2004 - Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 17.06.2005
- Certificato di Agibilità N. 9/05 rilasciato in data 19.09.2005
- DIA n°49/2007 prot.n.0003831 del 16.05.2007
- DIA n°66/2008 prot.n.0008820 del 11.12.2008
- DIA n°38/2010 prot.n.0006978 del 16.09.2010

Il fabbricato consta di un piano seminterrato (primo sotto strada) per accessori (autorimessa, servizi e depositi) e tre piani fuori terra, di cui per ristorante (piano terra, piano primo e interrato) e abitazioni (primo e secondo di sottotetto).

Il compendio immobiliare, nel suo complesso, è in discreto stato manutentivo.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al fabbricato avviene da via Monte San Primo.

Epoca di costruzione del fabbricato: tra il 1992 (*Concessione Edilizia n°71/1992*) e il 2005 (*Agibilità e Ultimazione Lavori*).

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore.

Altezza interna dell'unità immobiliare Ristorante: 320 p.t, 270 p.1°, 2,50 p.i.;

Delle Strutture:

strutture verticali: c.a.

strutture orizzontali: laterocemento

struttura copertura: a falde

Delle Componenti Edilizie:

copertura: tegole in laterizio;

pareti esterne: intonacate

infissi esterni: ante a battente con vetrocamera;

protezioni infissi esterni: scuri a battente in legno;

porta ingresso: portoncino robusto con specchiature all'inglese"

infissi interni: porte a battente in legno tamburato

pavimenti interni: in piastrelle di gres

rivestimenti interni: in ceramica

pavimenti balcone: in piastrelle

intonaci interni: pareti al civile

citofonico: presente

antenna tv: presente

elettrico: presente; tipologia sottotraccia, condizioni discrete. Risulta dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore: da verificare e controllare

gas metano: presente. Risulta dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore: da verificare e controllare

termico: presente centralizzato per l'intero compendio con centrale termica a piano interrato con caldaia a basamento per riscaldamento ambiente e produzione acqua calda sanitaria – distribuzione a pannelli radianti a pavimento sui tre livelli fuori terra (p.t., p.1° e p.2° sottotetto) a radiatori nella porzione di servizi a piano interrato, come risulta da *dichiarazione di conformità anno 2005 rilasciata dall'installatore*: da verificare e controllare

idrico: presente sottotraccia. Risulta dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore: da verificare e controllare

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza: Superficie Lorda di Pavimento:

descrizione	piano	Superfici lorde		coefficienti	Superficie commerciale
A) ristorante	piano terra	480	630	1	480,0
	piano primo	150		1	150,0
	terrazzo p.1	160	160	0,3	48,0

	interrato	650	650	0,4	260
totale ristorante A)		1440			938

Superficie commerciale di 938mq e Superficie lorda complessiva (ingombro complessivo dell'immobile) di circa mq 1440, di cui 480mq di ristorante a p.T., 150mq di ristorante a p.1°, 160mq di terrazzo a p.1° e 650mq di accessori (servizi autorimessa e depositi) a p.S1

descrizione	piano	Superfici lorde	coefficienti	Superficie commerciale
B) appartamento	piano primo	77,2	1	77,2
	Piano secondo sottotetto	78,5	0,8	62,8
totale appartamento B)		155,7		140

Superficie commerciale di 140mq e Superficie lorda complessiva di circa mq 155,7, di cui 77,2mq di appartamento a p.1°, 78,5mq di appartamento a p.2° di sottotetto

descrizione	piano	Superficie lorda	coefficienti	Superficie commerciale
C) appartamento	piano primo	73	1	73
totale appartamento C)		73		73

Superficie commerciale di 73mq e Superficie lorda complessiva di circa mq 73

descrizione	piano	Superficie lorda	coefficienti	Superficie commerciale
D) area libera	piano terra	300	0,1	30
totale area libera pertinenziale D)		300		30

Superficie commerciale di 30mq e Superficie lorda complessiva di circa mq 300

VALUTAZIONE RISTORANTE:

CRITERIO DI STIMA:

Metodo di stima: Il sottoscritto C.T.U ha deciso di procedere nella stima con metodo di tipo comparativo, basato dall'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona aventi caratteristiche simili a quello da stimare, tenendo come riferimento i coefficienti correttivi in funzione: della specifica ubicazione, dell'età dell'immobile e dell'attuale conservazione e manutenzione; della situazione amministrativa; dell'insieme complessivo del comparto e del suo livello qualitativo; della collocazione sul territorio nel rapporto con i servizi, le urbanizzazioni e le presenze al contorno; delle peculiarità costruttive dell'immobile e delle sue finiture; della disciplina urbanistica locale; dei rilievi in loco e sulla scorta di considerazioni basate sull'esperienza personale. Il valore stimato è espressione di tale sintesi.

La superficie, intesa come superficie lorda comprese le murature perimetrali e metà dei muri d'ambito, è il parametro quantitativo base per la determinazione della consistenza degli immobili per la stima dell'abitazione comprensiva degli accessori.

Il valore dell'unità immobiliare Ristorante e delle relative pertinenze e accessori è determinato quindi in ragione della dimensione (SLP - superficie lorda di pavimento di cui sopra) ragguagliata con i relativi coefficienti correttivi in funzione delle specifiche destinazioni dei vani e/o porzioni dell'immobile, con applicazione di un valore medio unitario di mercato desunto dalle informazioni raccolte presso le fonti di prassi.

Il valore unitario per l'attività commerciale è stato desunto dalle seguenti indicazioni, proposte da:

- *BORSINO immobiliare della provincia di Como, edito da F.I.A.I.P. Anno 2022 per attività commerciali in comune di Arosio riporta un valore medio di Negozi da 1.000,00 a 1.800,00€/mq*
- *Coefficienti per Negozi:*
 - *Negozi ubicati in zone commerciali privilegiate: 1,20 – 1,40*

- Si ritiene congruo un valore medio $(1.000+1800)/2 = 1.400$ in ragione dell'età del fabbricato e dal livello medio delle finiture, al quale applicare
 - il coefficiente correttivo di 1,20 per le condizioni generali favorevoli del contorno e il coefficiente riduttivo di 0,8 per immobili commerciali locati (fonte Borsino immobiliare della Provincia di Como: deprezzamento per l'indisponibilità del bene sino alla chiusura del contratto di locazione in essere e opponibile per la durata del novennio, d'altra parte anche in rapporto al possibile aumento del valore in conseguenza dei flussi di reddito prevedibili che genera il canone di locazione), ottenendo un valore pari a $1.400€/mq * 1,2 * 0,8 = 1.344,00€/mq$.
 - il valore stimato tiene conto dell'opponibilità per 9 anni del contratto di locazione relativo all'unità sub 2 "ristorante" - contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, registrato al n. 1541 serie 3T in data 06.10.2025 anteriore al pignoramento, non trascritto ma opponibile per i nove anni dall'inizio del contratto, per un valore dichiarato del canone annuo di euro 60.000,00 oltre I.V.A. (valore canone ritenuto congruo).
- Coefficienti Energetici: il valore di 1.344,00€/mq tiene già conto della classe energetica dell'immobile in Classe C, come da visura presso il catasto energetico cod. identif.1301200003222 valido fino al 05/05/2032. Non risultano altri ulteriori successivi interventi di efficientamento energetico del fabbricato.
- Tale valore medio di mercato risulta altresì allineato con i Valori riportati dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta per il 2° semestre dell'anno 2025, nel comune di Arosio in zona di Territorio edificato un valore medio per immobili a destinazione commerciale da 1.000 (min) a 1.700€/mq (max)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO RISTORANTE "A"

Valore di mercato dell'unità immobiliare	
A) RISTORANTE	Mq 938,0 x €/mq 1.344,00€/mq = € 1.260.672,00
(1000/1000 di piena proprietà):	

VALUTAZIONE APPARTAMENTI:

CRITERIO DI STIMA:

Metodo di stima: Il sottoscritto C.T.U ha deciso di procedere nella stima con metodo di tipo comparativo, basato dall'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona aventi caratteristiche simili a quello da stimare, tenendo come riferimento i coefficienti correttivi in funzione: della specifica ubicazione, dell'età dell'immobile e dell'attuale conservazione e manutenzione; della situazione amministrativa; dell'insieme complessivo del comparto e del suo livello qualitativo; della collocazione sul territorio nel rapporto con i servizi, le urbanizzazioni e le presenze al contorno; delle peculiarità costruttive dell'immobile e delle sue finiture; della disciplina urbanistica locale; dei rilievi in loco e sulla scorta di considerazioni basate sull'esperienza personale. Il valore stimato è espressione di tale sintesi.

La superficie, intesa come superficie lorda comprese le murature perimetrali e metà dei muri d'ambito, è il parametro quantitativo base per la determinazione della consistenza degli immobili per la stima dell'abitazione comprensiva degli accessori.

Il valore dell'unità immobiliare Appartamenti è determinato quindi in ragione della dimensione (SLP - superficie lorda di pavimento di cui sopra) ragguagliata con i relativi coefficienti correttivi in funzione delle specifiche destinazioni dei vani e/o porzioni dell'immobile, con applicazione di un valore medio unitario di mercato desunto dalle informazioni raccolte presso le fonti di prassi.

Il valore unitario per l'attività commerciale è stato desunto dalle seguenti indicazioni, proposte da:

- BORSINO immobiliare della provincia di Como, edito da F.I.A.I.P. Anno 2022 per abitazioni in comune di Arosio riporta un valore medio di Appartamenti costruiti nel 2007 di 1.690,00 €/mq
- Coefficienti correttivi per appartamenti:
 - Vetustà circa 10 anni dalla costruzione al 2007: 0,9

- Qualità promiscuità con l'attività commerciale: 0,9
- Si ritiene congruo un valore medio di 1.690 con applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:
 - vetustà 0,9 e qualità generale 0,9 ottenendo un valore pari a $1.690 \times 0,9 \times 0,9 = 1.368,90 \text{ €/mq}$
- Coefficienti Energetici: il valore di 1.368,90€/mq tiene già conto della classe energetica degli immobili in Classe G appartamento B) e Classe F appartamento C), rispettivamente cod. identif.1301200003322 e cod. identif.1301200003422 validi fino al 05/05/2032. Non risultano altri ulteriori successivi interventi di efficientamento energetico del fabbricato.
- Tale valore medio di mercato risulta altresì allineato con i Valori riportati dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta per il 2° semestre dell'anno 2025, nel comune di Arosio in zona di Territorio edificato un valore medio per immobili a destinazione residenziale da € 1.150,00 € 1.400,00 €/mq
- N.B.: non risulta idoneo titolo per l'occupazione dei subb. 4 e 5 – abitazioni a piano primo e secondo - e che pertanto si possano considerare “liberi cioè occupati senza titolo”

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO “B”

Valore di mercato dell'unità immobiliare				
B) APPARTAMENTO	Mq 140,0	x €/mq	1.368,9€/mq	= € 191.646,00
(1000/1000 di piena proprietà):				

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO “C”

Valore di mercato dell'unità immobiliare				
C) APPARTAMENTO	Mq 73,0	x €/mq	1.368,9€/mq	= € 99.929,70
(1000/1000 di piena proprietà):				

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO AREA LIBERA PERTINENZIALE “D”

Si ritiene di applicare il valore medio commerciale pari 1.512,00€/mq, essendo spazio utilizzato massimamente al servizio dell'attività Ristorante

Valore di mercato dell'unità immobiliare				
D) AREA LIBERA PERTINENZIALE	Mq 30,0	x €/mq	1.344,0€/mq	= € 40.320,00
(1000/1000 di piena proprietà):				

- il valore stimato dell'Area libera Pertinenziale, come al precedente punto “A” della presente relazione, **tiene già conto dell'opponibilità per 9 anni del contratto di locazione**, registrato al n. 1541 serie 3T in data 06.10.2025 anteriore al pignoramento, non trascritto ma opponibile per i nove anni dall'inizio del contratto.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 VALUTAZIONE DI MERCATO INTERO LOTTO - corpi A + B + C + D

Determinazione del Valore di mercato della quota di 1000/1000 dell'Intera Proprietà

	Immobile	Consistenza Superficie commerciale	Valore unitario a mq rettificato e corretto	Valore intera proprietà 1.000/1.000
A	Ristorante p.T-1°- I	938,0 mq	1.344,00€/mq	€ 1.260.672,00
B	Appartamento p.1° e 2°	140,0 mq	1.368,9€/mq	€ 191.646,00
C	Appartamento p.1°	73,0 mq	1.368,9€/mq	€ 99.929,70
D	Area libera pertinenziale	30 mq	1.344,00€/mq	€ 40.320,00

TOTALE LOTTO € 1.592.567,70

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico/edilizie: - € 10.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità catastali: - € 4.000,00

Valore di Mercato dell'intero Lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.578.567,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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: *arrotondato a*

- € 238.567,70

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 C.P.C. : non pervenute

Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare – Proprietà intera per la quota di 1000/1000 di RISTORANTE (A) + N.2 APPARTAMENTI (B) e (C) e AREA PERTINENZIALE (D) - al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 1.340.000,00

precisando che:

- il valore stimato tiene conto dell'opponibilità per 9 anni del contratto di locazione relativo all'unità sub 2 "ristorante" - contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, registrato al n. 1541 serie 3T in data 06.10.2025 anteriore al pignoramento, non trascritto ma opponibile per i nove anni dall'inizio del contratto, per un valore dichiarato del canone annuo di euro 60.000,00 oltre I.V.A. (valore ritenuto congruo).*
- non risulta idoneo titolo per l'occupazione dei subb. 4 e 5 - abitazioni a piano primo e secondo (B) e (C) - e che pertanto si possano considerare "liberi, occupati senza titolo"*

Data 24/06/2026 (rev.01)

il tecnico incaricato
Arch. Mario Cappelletti