



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCURSUALI

1/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giancarlo Cattaneo

CF:CTTGCR63P27C933J

con studio in FINO MORNASCO (CO) via Vittorio Veneto n. 4

telefono: 031880303

email: cattaneo@fearchitettura.it

PEC: giancarlo.cattaneo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCURSUALI CONCORDATO
SEMPLIFICATO PER LA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO CCII 1/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a VILLA GUARDIA via Monte Bianco 14, della superficie commerciale di **9.060,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare composto da due blocchi distinti, adibiti a capannone industriale, con area cortilizia scoperta di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di ml 5.50 - 5.75 circa. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 206 (catasto terreni), sezione urbana CIV, qualita/classe ente urbano, superficie 16095, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984; fraz. del 31/01/1973 (n. 2.6); fraz. del 03/12/1977 (n. 6.2); tipo mappale del 07/07/1993 (n. 79517.1); fraz. del 09/02/2007 (n. 19027.1); tipo mappale del 23/02/2026 (n. 50633.1);
Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: mappali 201, 215, 1925, 2443, 1893, 1895, 1896, 1897, 1978, 1977, 202, 2660, 3233, e di nuovo 201.
- foglio 4 particella 206 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CIV, categoria D/7, rendita 55.041,68 Euro, indirizzo catastale: via Monte Bianco n. 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per fusione - ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni del 10/03/2026 pratica CO0059320 (n. 59320.1)
Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: mappali 201, 215, 1925, 2443, 1893, 1895, 1896, 1897, 1978, 1977, 202, 2660, 3233, e di nuovo 201.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

B cabina Enel a VILLA GUARDIA via Monte Bianco 14, della superficie commerciale di **11,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cabina Enel posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 206 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CIV, categoria D/1, rendita 48,00 Euro, indirizzo catastale: via Monte Bianco n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/01/1996 per fusione, demolizione parziale, diversa distribuzione (n. 11/1996); Var. nel classamento del 19/01/1996 pratica CO0042230 (n. 11); Var. per codifica piano incoerente del 16/05/2013 pratica CO0075207 (n. 19788.1).
Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: mappali 201, 215, 1925, 2443, 1893, 1895, 1896, 1897, 1978, 1977, 202, 2660, 3233, e di nuovo 201.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.071,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.290.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.500.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto portante convenzione edilizia, stipulata il 29/07/1986 a firma di notaio Carmelo Varrica di Como ai nn. 23740/4058 di repertorio, trascritta il 05/08/1986 ai nn. 10811/8059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Relativamente anche al mapp.206/a (poi sostituito con il mapp.206), e a carico di Bertoli Pietro (28.7.28), relativamente agli originari mapp.203 (dal quale deriva l'originario il mapp.1887) e mapp.347 (dal qual deriva l'originario mapp.1888). Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

Atto portante vincolo urbanistico, stipulato il 30/04/1991 a firma di segretario Comunale di Villa Guardia ai nn. 1868 di repertorio, trascritto il 21/05/1991 ai nn. 10458/7557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da vincolo urbanistico.

Relativamente anche al mapp.206/a (poi sostituito con il mapp.206) e originario mapp.199.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

Atto portante convenzione edilizia, stipulato il 04/02/2009 a firma di notaio Carmelo Varrica di Como ai nn. 56077/16633 di repertorio, trascritto il 18/02/2009 ai nn. 4345/2818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

Relativamente anche al mapp.206.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Scrittura privata in data 24/10/1973 e in data 29/10/1973 a firma di notaio Franco Seveso di Como ai nn. 69231 e 69239 di repertorio, depositata in atti in data 29/10/1973 ai nn. 69240/19105, trascritta il

28/11/1973 ai nn. 15901/13370, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata per servitù.

Concessione di mantenere in perpetuo su questi terreni, tubazioni per lo scarico delle acque provenienti dal punto sud ovest del mapp.215 di proprietà della stessa società, come da tracciato rappresentato nella planimetria allegata all'atto. La società concede il diritto perpetuo di scarico delle acque industriali nella tubazione di cui sopra a favore dei fabbricati che potessero sorgere sui fondi asserviti.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

disciplinare, rilasciato in data 07/07/1975 a firma di _____ , trascritto il 25/10/1975 ai nn. 9538/8434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da nulla osta militare.

Per la costruzione di un fabbricato ad uso opificio con annessa abitazione civile per custode sui mapp.199/b, mapp.206/b e mapp.346/a.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

Atto portante costituzione di servitù, stipulato il 26/10/1977 a firma di notaio Gaetano Salemi Ragusa di Como ai nn. 50076 di repertorio, depositato il 26/10/1977 ai nn. 50077/2815, trascritto il 22/11/1977 ai nn. 12764/9936, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di servitù di cabina elettrica .

Relativamente al mapp.206/a (poi sostituito con il mapp.206).

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

Atto portante costituzione di servitù, stipulato il 01/10/1987 a firma di notaio Stefano Giuriani di Bellagio ai nn. 1382 di repertorio, trascritto il 28/10/1987 ai nn. 16828/12149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di servitù di cabina elettrica.

Relativamente al mapp.194/d (poi sostituito con il mapp.1906).

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, emessa il 27/12/2005 a firma di notaio Miriam Mezzanzanica di Legnano ai nn. 63370/8237 di repertorio, iscritta il 16/01/2006 ai nn. 1872/295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 2.625.000,00 €.

Importo capitale: 1.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

ipoteca **giudiziale**, emessa il 26/05/2022 a firma di Tribunale di Como ai nn. 593/2022 di repertorio, iscritta il 24/01/2023 ai nn. 1547/215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 62.853,54 €.

Importo capitale: 47.039,10 €.

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026

in allegato.

ipoteca **giudiziale**, emessa il 05/10/2021 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1615 di repertorio, iscritta il 01/02/2023 ai nn. 2532/333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 215.000,00 €.

Importo capitale: 184.734,35 €.

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

ipoteca **legale**, emessa il 18/04/2023 a firma di _____ ai nn. 17017/2023 di repertorio, iscritta il 06/11/2023 ai nn. 32144/4827, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: 81.741,38 €.

Importo capitale: 40.870,69 €.

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 17/12/2025 ai nn. 38289/7110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in rinnovazione a ISC. 1872/295 del 16/01/2006.

Importo ipoteca: 2.625.000,00 €.

Importo capitale: 1.500.000,00 €.

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

decreto di ammissione concordato preventivo, emesso il 02/07/2013 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1727/2013 di repertorio, trascritto il 02/08/2013 ai nn. 19533/13760, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concordato preventivo.

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

decreto di omologazione del concordato semplificato, emesso il 15/04/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1/2023 di repertorio, trascritto il 13/05/2026 ai nn. 14047/10287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 10.000,00
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:

Si riporta di seguito la Relazione sullo stato ambientale, redatta dal dott. Geologo A. Uggeri del 05/06/2026 (in allegato alla perizia):

RELAZIONE SULLO STATO AMBIENTALE

1. PREMESSA

Il sito è oggetto di Messa in Sicurezza Operativa, ai sensi del DLgs. 152/06, approvata con Determina del Comune di Villa Guardia n. 819 del 26/09/2017.

Il presente documento illustra la situazione ambientale dell'area, lo stato della procedura e gli oneri in essere.

La messa in sicurezza avviene tramite un impianto P&T, monitorato periodicamente da Idrogea. ARPA ha effettuato alcuni sopralluoghi con prelievo di campioni in contraddittorio nel corso delle attività. Annualmente viene redatto un report contenente una sintesi dell'andamento dei controlli da trasmettere agli Enti.

2. STATO DELLA PROCEDURA

Il sito L., ubicato in Via Monte Bianco 14 nel Comune di Villa Guardia, risulta inserito nell'anagrafe regionale dei siti contaminati con identificativo n. 7770 ed è oggetto di procedimento ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/06, Parte Quarta, Titolo V. La procedura trae origine dalla contaminazione da solventi alifatici clorurati riscontrata nella falda acquifera nella porzione sud-occidentale del territorio comunale e dall'Ordinanza del Comune di Villa Guardia n. 79/2015, con la quale è stata richiesta l'attivazione di misure di messa in sicurezza.

A seguito della presentazione del progetto da parte di e delle successive integrazioni, il Comune di Villa Guardia, con Determinazione n. 819 del 26/09/2017, ha approvato il "Progetto Operativo di realizzazione di una Barriera Idraulica di Messa in Sicurezza Operativa presso lo stabilimento ". Il provvedimento ha recepito i pareri favorevoli degli Enti coinvolti, compreso il parere favorevole con prescrizioni di ARPA Lombardia, e ha dichiarato positivamente concluso il procedimento di approvazione del progetto operativo.

La Messa in Sicurezza Operativa risulta tuttora attiva mediante impianto di Pump & Treat, costituito da barriera idraulica, trattamento delle acque emunte e successivo convogliamento delle acque trattate nel circuito aziendale (Figura 1). Il sistema è sottoposto a controlli periodici, con verifiche di funzionamento dell'impianto, misure piezometriche, controllo di volumi e portate emunte e campionamenti delle acque sotterranee e delle acque in ingresso e uscita dall'impianto. Le attività vengono rendicontate mediante report periodici trasmessi agli Enti di controllo.

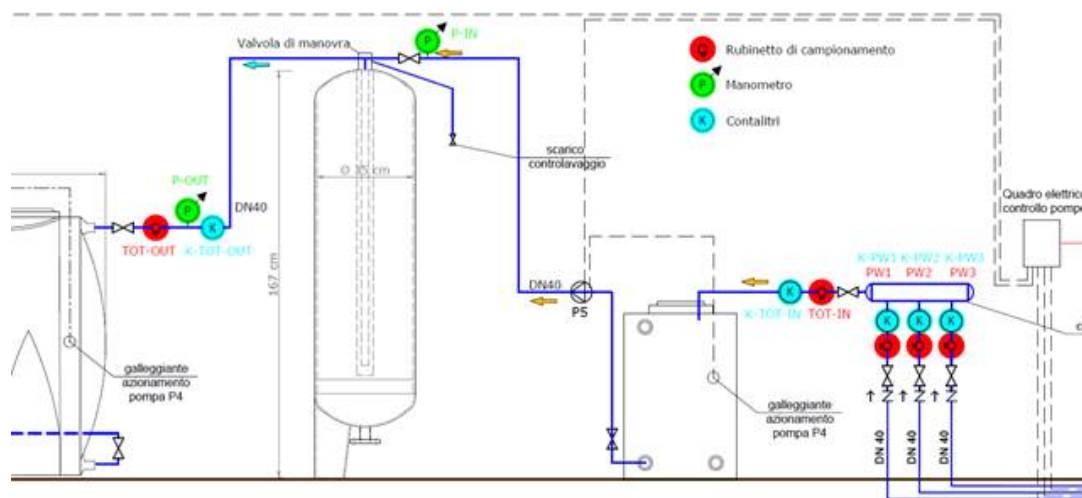


Figura 1. Impianto trattamento acque con identificazione punti di campionamento

3. ONERI A CARICO DELLA PROPRIETA'

Gli oneri in carico alla proprietà discendono dalle prescrizioni contenute nella Determinazione n. 819/2017 e dalla necessità di mantenere operativa la MISO sino a diversa determinazione degli Enti competenti. In particolare, la proprietà è tenuta a garantire il funzionamento e la manutenzione dell'impianto di barriera idraulica e trattamento, nonché l'esecuzione dei monitoraggi periodici previsti dal piano approvato.

Tra gli obblighi specifici risultano compresi: la tenuta presso il sito di un registro delle verifiche periodiche di funzionamento dell'impianto, con annotazione dei principali parametri chimico-fisici, dei volumi e delle portate emunte e delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria; la comunicazione preventiva ad ARPA delle date di monitoraggio, con almeno 15 giorni di anticipo, per consentire l'eventuale organizzazione dei prelievi in contraddittorio; la predisposizione e trasmissione agli Enti dei report periodici, comprensivi degli esiti analitici, delle verifiche trimestrali, della valutazione del bilancio dei contaminanti rimossi e della documentazione cartografica attestante l'efficacia dello sbarramento idraulico.

La Determinazione n. 819/2017 ha inoltre previsto la prestazione di una fidejussione a favore del Comune di Villa Guardia, pari a Euro 4.660,40, corrispondente al 20% dell'importo da computo metrico estimativo delle opere. A tali oneri procedurali e gestionali si aggiungono i costi ricorrenti connessi alla conduzione dell'impianto, alle analisi di laboratorio, alla consulenza tecnica, alla redazione dei report e alle eventuali ulteriori attività richieste dagli Enti di controllo. L'importo annuo per l'esecuzione di queste attività è quantificabile in Euro 10.000 circa.

Per quanto riguarda la matrice suolo, le indagini preliminari svolte nel 2022 non hanno evidenziato superamenti dei limiti previsti dal D.Lgs. 152/06, Tabella 1, Colonna B, per siti ad uso commerciale/industriale. Tuttavia, in via cautelativa, sulla base delle informazioni storiche e dei dati disponibili, sono state individuate alcune aree potenzialmente critiche, in particolare in corrispondenza dell'area PZSW4 per i solventi clorurati e dell'area MC09 per gli idrocarburi pesanti (Figura 2). La stima preliminare delle eventuali passività connesse ai terreni, da verificare mediante ulteriori approfondimenti e solo nell'ambito di un eventuale intervento di bonifica, è stata valutata nell'ordine di Euro 130.000 per lo smaltimento dei terreni, oltre a circa Euro 15.000 per attività professionali e analisi di laboratorio.

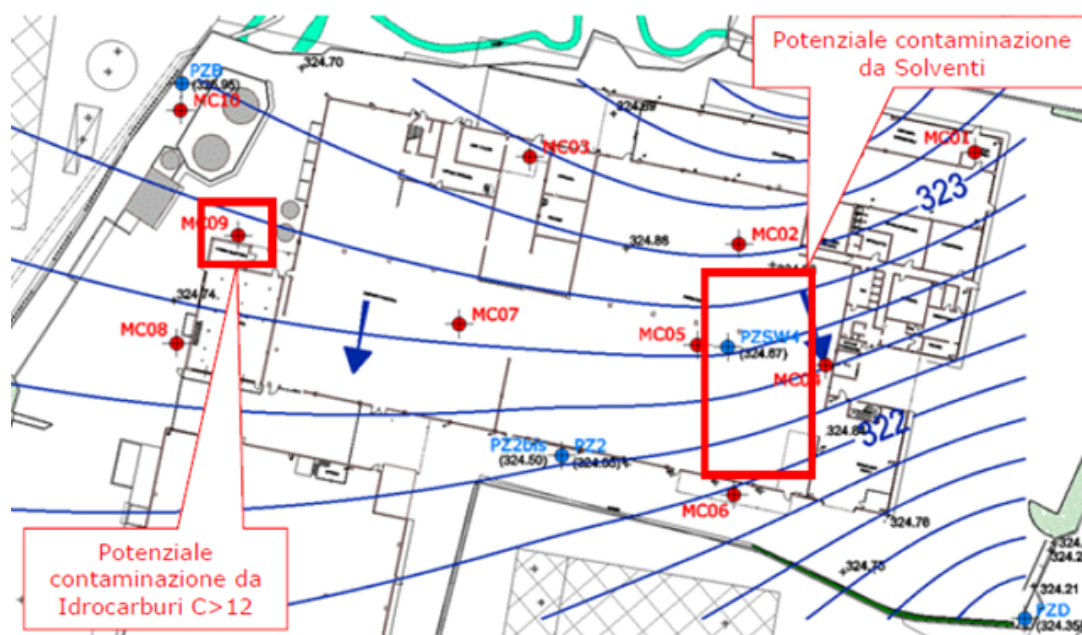


Figura 2. Suoli aree critiche

4. SITUAZIONE AMBIENTALE

La situazione ambientale del sito è caratterizzata principalmente dalla presenza di contaminazione da solventi clorurati nella matrice acque sotterranee. Le campagne di monitoraggio confermano superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla Tabella 2, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs. 152/06, con riferimento in particolare a tetracloroetilene, tricloroetilene, 1,2-dicloroetilene e, localmente, cloruro di vinile.

La rete di monitoraggio (Figura 3) è costituita da piezometri storici, da piezometri realizzati nel 2017 nell'ambito della MISO e da piezometri esterni realizzati successivamente per il controllo dell'assetto idrogeologico e della qualità delle acque. I dati più recenti indicano che le concentrazioni più elevate sono state rilevate nei punti PW4, SW4, PW3 e PZ1. In particolare, PW4 e PZ1 rappresentano punti posti a monte idrogeologico del sito e mostrano valori significativi di contaminazione, elemento che evidenzia un quadro ambientale articolato e non riconducibile in modo univoco alla sola area interna allo stabilimento.

Il Punto di Conformità, inizialmente individuato in PZD, è stato successivamente sostituito con PW7. Tale punto presenta concentrazioni generalmente inferiori rispetto a quelle rilevate in ingresso al sito e a monte della barriera, pur con occasionali superamenti dei limiti normativi. Il gradiente idraulico medio, calcolato lungo la direttrice PW4–PW7, risulta pari a circa 2,1%, con direzione di flusso sostanzialmente NO-SE e relativamente costante nelle diverse campagne di misura.



Figura 3. Ubicazione punti della rete di monitoraggio

Ad integrazione del quadro sopra descritto, sulla base dei dati disponibili non si esclude la possibilità che la contaminazione rilevata in falda possa essere influenzata anche da apporti esterni al sito L., con particolare riferimento al corso d'acqua localizzato in prossimità del confine nord dello stabilimento, potenzialmente in grado di alimentare la falda idrica sotterranea.

In merito alle acque campionate nei piezometri ubicati presso il sito GBD, posto a monte idrogeologico di L., si osserva che il piezometro PW5 presenta contaminazioni confrontabili con quelle rilevate all'interno del sito L., mentre il piezometro PW8 evidenzia contaminazioni relative ai medesimi parametri, ma con concentrazioni inferiori. Tali elementi confermano la necessità di considerare, nell'interpretazione complessiva del quadro ambientale, anche le condizioni di monte idrogeologico e gli eventuali centri di pericolo esterni al perimetro dello stabilimento.

In merito ai centri di pericolo e alle contaminazioni individuate a monte del sito, si rimanda agli approfondimenti richiesti a GBD dagli Enti nel corso del sopralluogo del 13/02/2024.

L'impianto di Pump & Treat risulta efficace nell'abbattimento della contaminazione. I dati relativi alle acque trattate in uscita dall'impianto evidenziano la compatibilità con i limiti previsti per lo scarico in pubblica fognatura, con riferimento alla Tabella 3, Allegato 5, Parte Terza del D.Lgs. 152/06. Le acque trattate vengono successivamente convogliate al sistema aziendale di adduzione delle acque di processo e poi allo scarico.

Per la matrice terreni, le indagini eseguite nel 2022 mediante 10 microcarotaggi spinti fino a circa 1 m da piano campagna, con analisi su metalli, idrocarburi e solventi clorurati, non hanno evidenziato superamenti dei limiti previsti per destinazione d'uso industriale/commerciale. Restano tuttavia individuate, in via preliminare e cautelativa, alcune aree potenzialmente critiche sulla base delle risultanze storiche e dei valori prossimi ai limiti rilevati localmente. Alla luce del quadro complessivo, la principale criticità ambientale attualmente in essere rimane pertanto riferita alla falda, per la quale risulta necessario mantenere attiva la barriera idraulica e proseguire il monitoraggio secondo le modalità approvate dagli Enti.

Gavirate (VA), 05/06/2026

Dr. Geol. A. Uggeri

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto portante trasformazione societaria, con atto stipulato il 28/11/2017 a firma di notaio Mattia D'Amato di Carugate ai nn. 29036/12122 di repertorio, trascritto il 19/12/2017 ai nn. 33195.

Immobili siti in VILLA GUARDIA Sez. CIVELLO Via Monte Bianco nr.14 e precisamente:

unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

- mapp.206/4 – PT,1 – D/7
- mapp.206/5 – P1 - A/2 – v.6 mapp.206/6 – PT - D/1

Come da relazione ipotecaria e catastale ultravventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

Ad oggi i fabbricati risultano con la seguente identificazione catastale, a seguito di denuncia di variazione n. CO0059320 del 11/03/2026 per fusione-ampliamento-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 59320.1/2026):

Catasto fabbricati , foglio 4 (reale) con:

- mapp. 206/701-PT,1-D/7
- mapp. 206/6 - PT - D/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/12/1974 a firma di notaio Andrea Fabi in Como ai nn. 20228/5339 di repertorio, trascritto il 21/12/1974 ai nn. 14891/12689.

Immobili siti in VILLA GUARDIA Sez. CIVELLO e precisamente:

- terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.199 are 10.00 mapp.206/a are 152.00 (poi sostituito con il mapp.206)

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto che i mapp.206/a e mapp.346/a (oggi parte dei mapp.1976, mapp.1977 e mapp.1978), lungo il lato sud, parallelo alla Ferrovia Como – Varese sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carroia a favore di terzi.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.58.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultravventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di cessione a titolo di permuta, con atto stipulato il 09/06/2026 a firma di notaio Achille Cornelio di Como ai nn. 14188 e 17326 di repertorio, trascritto il 05/12/1980 ai nn. 16628/13348.

Immobili siti in VILLA GUARDIA Sez. CIVELLO e precisamente:

- terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.207/a are 02.15 (poi sostituito con il mapp.207) mapp.200/a are 04.80 (è invece mapp.209/a poi sostituito con il mapp.209) mapp.194/d are

00.25 (poi sostituito con il mapp.1906) (identificati in colore blu nella planimetria allegata all'atto)

AVVERTENZA: Si precisa che mentre la nota di trascrizione riporta erroneamente indicato il mapp.200/a anziché il mapp.209/a, in atto risulta esattamente indicato il mapp.209/a; pertanto, in caso di futura aggiudicazione/assegnazione, verrà effettuata la trascrizione in rettifica

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la permuta risulta avere un valore complessivo di L.2.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di cessione a titolo di permuta, con atto stipulato il 13/07/1989 a firma di notaio Carmelo Varrica di Como ai nn. 31151 di repertorio, trascritto il 09/08/1989 ai nn. 13477/10308.

Immobili siti in VILLA GUARDIA Sez. CIVELLO e precisamente:

- terreni distinti al Catasto Terreni fg.4 (logico) con: mapp.1887 are 03.20 (ex mapp.203/b) mapp.1888 are 00.50 (ex mapp.347/b)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la permuta risulta avere un valore complessivo di L.20.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Come da relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 08/06/2026 in allegato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie relative al periodo antecedente al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4453/2024 ed alla Certificazione di compatibilità ambientale n. 678/2025, sono state fornite dalla proprietà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **686/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di opificio con annessa abitazione del custode, rilasciata il 30/10/1974 con il n. 686/1974 di protocollo

N. **798/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, **non rilasciata**

Concessione edilizia N. **1963/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione in ampliamento ad uso tettoia per ricovero materiali, rilasciata il 27/05/1986 con il n. 1963/1986 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **458/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione manufatto in calcestruzzo prefabbricato ad uso industriale da adibire a cabina elettrica di trasformazione, presentata il 21/01/1987, rilasciata il 17/03/1987 con il n. 1247 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **1752/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di adeguamento normativa VV.FF. impianti tecnologici, presentata il 11/09/1989 con il n. 6838 di protocollo, rilasciata il 26/10/1989 con il n. 6838/1609 di protocollo

Concessione edilizia N. **2267/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone industriale uso magazzino tessile, rilasciata il 13/11/1989 con il n. 2267/89 di protocollo.

Annullata e sostituita dalla successiva Concessione Edilizia rilasciata in data 15/01/1991

Concessione edilizia N. **2267/91** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di capannone industriale uso magazzino tessile, rilasciata il 15/01/1991 con il n. 2267/91 di protocollo, agibilità del 18/06/1997 con il n. 401 prot. 7441-1450 di protocollo.

Variante in corso d'opera rilasciata in data 09/11/1994.

Concessione edilizia **N. 2369/90** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento capannone, rilasciata il 12/12/1990 con il n. 2369/90 di protocollo.

Variante in corso d'opera rilasciata in data 14/03/1992.

Concessione edilizia **N. 2388/90** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione impianti tecnologici per il recupero dell'acqua tramite osmosi, presentata il 20/10/1990 con il n. 8382 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 2000/90** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione manto copertura in coppi esistenti per posa isolante e rifacimento intonaci interni, presentata il 26/09/1990, rilasciata il 11/10/1990 con il n. 2000/90 prot. 7425/1939 di protocollo

Autorizzazione **N. 2203/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allacciamento alla fognatura comunale, presentata il 06/06/1991 con il n. 5674 di protocollo, rilasciata il 16/06/1992 con il n. 2203/92 prot. 2132 di protocollo

Autorizzazione **N. 2884/94** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione cabina Enel esistente, presentata il 04/10/1994 con il n. 11607/3076 di protocollo, rilasciata il 13/12/1994 con il n. 2884/94 prot. 14587/3716 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 3835/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di opere di completamento al piano di lottizzazione via Monte Bianco, Monte Rosa, Varesina, Belvedere, presentata il 23/11/2007 con il n. 15908 di protocollo

Autorizzazione **N. 129/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo autorizzazione allo scarico di acque reflue, presentata il 06/03/2008, rilasciata il 21/05/2008 con il n. 129/2008 prot. 7772/2008 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 4845/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione e completamento, realizzazione nuovo tratto stradale di collegamento via Monte Rosa/Belvedere, Piano di Lottizzazione vie Monte Bianco, Monte Rosa, Belvedere, presentata il 25/05/2009 con il n. 9081 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 5202/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuovo tratto di strada di collegamento via Belvedere - via Monte Rosa, all'interno del PL denominato "Veresina/Monterosa, Montebianco", presentata il 26/03/2013 con il n. 4798 di protocollo

Condono edilizio **N. 144-145-146 /1986** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1) costruzione industriale in difformità da Licenza Edilizia n. 686/74; 2) Ampliamento fabbricato industriale e costruzione tettoia annessa al fabbricato; 3) Costruzione vol. tecnologici; 4) Costruzione uffici mediante soppalco interno, presentata il 21/03/1986 con il n. 2118 di protocollo, rilasciata il 18/05/1990 con il n. 4217-1032 di protocollo

Pratica VV.F **N. 106026/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta approvazione progetto, presentata il 09/05/2002 con il n. 106026/2002 di protocollo

Certificazione di compatibilità paesaggistica **N. 678/2025** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere accessorie in parte in assenza di autorizzazione ed in parte in difformità in area pertinenziale di edificio esistente, presentata il 26/03/2024 con il n. prot. 4757

pratica edilizia n. 17/2024 di protocollo, rilasciata il 17/01/2025 con il n. 17/2024 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria N. **4453/2024** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuove tettoie, spostamento di locali tecnici e modifiche interne ed esterne, presentata il 26/03/2024 con il n. 4786 di protocollo, rilasciata il 29/01/2026 con il n. 4453/2024 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona IA - Aree ed ambiti a prevalente destinazione produttiva (art. 27) ed in parte in PAV - Aree ed ambiti a prescrizione speciale (art. 41)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti esistenti e gli eventuali collaudi, ai sensi della normativa in materia. 2) Relativamente alla sicurezza antincendio, si precisa che la proprietà non dispone di Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VVF di Como. 3) Si ribadiscono le criticità ambientali precedentemente descritte e la necessità, a carico dell'aggiudicatario, dello smaltimento dei materiali

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso immobiliare composto da due blocchi distinti, adibiti a capannone industriale, con area cortilizia scoperta di pertinenza.

Al piano terra si trova:

un primo capannone, suddiviso in settori adibiti a reparto tintoria, finissaggio, spalmatura, laboratorio spalmatura, deposito infiammabili, locale travaso, locale macchine, ricambi, officina, deposito colori, ufficio tintoria, depositi vari, spogliatorio/bagni, cucina, refettorio, archivio, infermeria, centrali termiche, cabina elettrica, portico, della superficie lorda di mq 6.160 circa;

un secondo capannone, adibito a magazzino e vasca interrata, della superficie lorda di mq 1.770 circa;

Complessivamente, la superficie lorda dei due capannoni risulta essere di mq 7.930 circa. Altezza interna ml 5,75 circa.

A completamento, sono inoltre presenti:

- cabina Enel della superficie di mq 49 circa;
- tettoie/portici vari della superficie di mq 437 circa;
- centrale idrica/locale pompe della superficie di mq 45 circa;
- vasca interrata della superficie di mq 446 circa;

Al piano primo, sono presenti vari uffici della superficie lorda complessiva di mq 784 circa. Altezza interna ml 3,00 / 2,70 e tre lastrici solari della superficie complessiva di mq 200 circa.

Completa la consistenza della porzione immobiliare, oggetto della presente valutazione, l'area esterna pertinenziale della superficie di mq 6.200 circa, utilizzata come area di parcheggio, manovra ed aiuole verdi.

Lo stato degli immobili è da ritenersi MEDIOCRE, correlato alla vetustà degli stessi (L.E. n. 686 del 1974) ed allo stato di manutenzione e conservazione.

Alcune parti della copertura si presentano in cemento-amianto (eternit) attualmente trattato, gli impianti risultano vetusti e non a norma e vi è la necessità di una riqualificazione ambientale descritta nella "Relazione sullo stato ambientale" del geologo Uggeri.

Sono presenti inoltre, materiali di risulta, rifiuti, olii e vernici, prodotti chimici vari ecc. , il cui smaltimento è a carico dell'aggiudicatario e quantificato nella presente perizia.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pannelli prefabbricati

nella media 

solai: falde in cemento precompresso

nella media 

copertura: il corpo principale con copertura a falde in lastre di alluminio preverniciato, i corpi secondari con copertura piana in guaina bituminosa

nella media 

lastrici solari: costruiti in pavimento galleggiante in pvc con sottostante guaina impermeabilizzante

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti in parte in alluminio

nella media 

anodizzato ed in parte in vetro semplice (parte produttiva)

pavimentazione interna: realizzata in pavimento industriale tranne che nella parte uffici, cucina, bagni ecc..., in piastrelle di ceramica

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannoni al piano terra	7.930,00	x	100 %	=	7.930,00
cabina Enel	49,00	x	30 %	=	14,70
tettoie/portici	437,00	x	25 %	=	109,25
centrale idrica/locale pompe	45,00	x	25 %	=	11,25
vasca interrata	446,00	x	15 %	=	66,90
blocco uffici al piano primo	784,00	x	100 %	=	784,00
lastrici solari al piano primo	200,00	x	10 %	=	20,00
area esterna pertinenziale	6.200,00	x	2 %	=	124,00
Totale:	16.091,00				9.060,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare città di Como e Provincia _ edizione 2026

Descrizione: capannone

Indirizzo: via Monte Bianco, 14 - Villa Guardia

Superfici principali e secondarie: 9060

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.115.500,00 pari a 675,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate _ Anno 2025 _ Semestre 2

Descrizione: capannone

Indirizzo: via Monte Bianco, 14 _ Villa Guardia

Superfici principali e secondarie: 9060

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.662.500,00 pari a 625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (€) per la superficie lorda equivalente complessiva(mq).

La superficie lorda equivalente è data da:

1. Calcolo della superficie dell'immobile, comprendendo i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel computo, si considera l'intera superficie del muro perimetrale.

2. Calcolo della superficie equivalente, data dal prodotto dei valori di superficie per i coefficienti di adeguamento, che nel nostro caso sono:

- capannoni al piano terra: 1,00
- cabina Enel: 0,30
- tettoie/portici: 0,25
- centrale idrica/locale pompe: 0,25
- vasca interrata: 0,15
- blocco uffici al piano primo: 1,00
- Lasrici solari al piano primo: 0,10
- area esterna pertinenziale: 0,02

3. Calcolo della superficie ragguagliata moltiplicando le singole superfici per gli indici indicati.

Vengono inoltre considerati lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, le dimensioni e destinazioni dei locali, la conformità o meno degli impianti tecnologici presenti rispetto alla normativa.

Per i valori espressi dal Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia (min. €/mq 450, max. €/mq 900), è stato preso in considerazione il valore medio di €/mq 675, da cui:

$\text{mq } 9.060,10 \times \text{€/mq } 675 = \text{€ } 6.115.567,50$ da arrotondarsi ad € 6.120.000,00

Per i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min. €/mq 500, max. €/mq 750) è stato preso in considerazione il valore medio di €/mq 625, da cui:

$\text{mq } 9.060,10 \times \text{€/mq } 625 = \text{€ } 5.662.562,50$ da arrotondarsi ad € 5.670.000,00

Procedendo con la media delle valutazioni sopra espresse, si ottiene il valore di € 5.895.000,00:

Considerato lo stato di conservazione e manutenzione e la vetustà dell'immobile, si ritiene congruo, ai fini della presente valutazione, il valore di € 5.895.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.895.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.895.000,00
---	-----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.895.000,00
--	-----------------------

BENI IN VILLA GUARDIA VIA MONTE BIANCO 14

CABINA ENEL

DI CUI AL PUNTO B

cabina Enel a VILLA GUARDIA via Monte Bianco 14, della superficie commerciale di **11,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Cabina Enel posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 206 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CIV, categoria D/1, rendita 48,00 Euro, indirizzo catastale: via Monte Bianco n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/01/1996 per fusione, demolizione parziale, diversa distribuzione (n. 11/1996); Var. nel classamento del 19/01/1996 pratica CO0042230 (n. 11); Var. per codifica piano incoerente del 16/05/2013 pratica CO0075207 (n. 19788.1).
Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: mappali 201, 215, 1925, 2443, 1893, 1895, 1896, 1897, 1978, 1977, 202, 2660, 3233, e di nuovo 201.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

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 (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada distante 13 km dall'autostrada A9 e 2
Km dalla Pedemontana
ferrovia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cabina Enel posta al piano terra, della superficie lorda di mq 11,50 circa. Altezza interna ml 2,50 circa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cabina Enel (sub. 6)	11,50	x	100 %	=	11,50
Totale:	11,50				11,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile, si ritiene congruo ai fini della presente valutazione il valore a corpo di € 5.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Villa Guardia, agenzie: Como e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia

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	9.060,10	0,00	5.895.000,00	5.895.000,00
B	cabina Enel	11,50	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.900.000,00 €	5.900.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stima preliminare delle eventuali passività connesse ai terreni nell'ordine di € 130.000 oltre ad € 15.000 per attività professionali e analisi di laboratorio (vedi relazione sullo stato ambientale della società Idrogea Servizi Srl del 05.06.2026)	-145.000,00
Stima approssimativa, con costi a carico dell'aggiudicatario, relativa allo smaltimento di materiali di risulta, rifiuti, olii e vernici, prodotti chimici vari ecc. in allegato alla presente perizia	-86.000,00
Costi di gestione ambientale quantificati in €/anno 10.000,00 per un periodo di 10 anni (vedi Relazione Ambientale allegata alla perizia)	-100.000,00
Decurtazione del 5% per vetusta dell'immobile (L.E. n. 686 del 1974), presenza di eternit (trattato) su alcune parti di copertura del capannone più grande, impianto elettrico esterno manomesso e non a norma , ecc. € 5.569.000 - 5% = € 278.450	-278.450,00
	609.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.290.550,00**

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: **€. 793.582,50**

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: **€. -3.032,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.500.000,00**

data 08/07/2026

il tecnico incaricato
Giancarlo Cattaneo