



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCORSUALI

11/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'


CUSTODE:

Rag. Primo NESPOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Paolo D'andrea

CF: DNDPLA48P04F158A

con studio in LIPOMO (CO) Via Mascagni n. 30

telefono: 031283224

fax: 031283224

email: dandreapaolo@virgilio.it

PEC: paolo.dandrea@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 11/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a CARUGO Via I Maggio 2, della superficie commerciale di **1.349,19** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili, oggetto di Liquidazione Giudiziale, consistono in diversi corpi di fabbrica adiacenti l'uno all'altro con caratteristiche costruttive ed impiantistiche diverse a seconda della loro destinazione e del periodo di costruzione, ad uso laboratorio di produzione mobili, locali di deposito, locale centrale termica al piano terra oltre a cortile esterno di carico e scarico merci. L'accesso avviene dalla Via 1° Maggio n. 2, in Comune di Carugo. Il complesso immobiliare è stato costruito nel 1966 e, in generale, si presenta in condizioni scarse e presenta finiture tipiche del periodo, caratteristiche generali mediocri e stato di conservazione e manutenzione scadenti con alcune zone dei soffitti e delle pareti ammalorate da umidità proveniente dal tetto. Questa porzione di immobile è individuata, catastalmente e nel suo complesso, dal mapp. 2990 sub. 701, foglio 6, Catasto Fabbricati del Comune di Carugo. Sul lato sud della proprietà, e in aderenza, è posta una palazzina di circa 500,00 mq complessivi su tre piani fuori terra costituita da locali di deposito e magazzino al piano terra, ufficio tecnico, locale riunione, spogliatoi e servizi al piano primo e abitazione del custode e deposito al piano secondo. Le finiture e lo stato di conservazione di questa palazzina sono di tipo basso con pavimenti in ceramica, pareti e soffitti in intonaco civile, porte in legno tamburato, finestre in alluminio con vetri semplici e tapparelle in PVC; l'impianto elettrico è di tipo antico e il riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia centralizzata con il capannone. I sanitari sono in vetrochina costituiti da vaso, bidet, lavabo e orinatoio e docce per gli operai; in alcune zone esistono vaste parti di umidità dovute ad infiltrazioni dal tetto. La facciata è rivestita in piastrelle di ceramica 10x20 di colore verde e la copertura è a soletta piana; l'abitazione del custode è dotata di balcone che guarda sul cortile interno. La parte di laboratorio, adiacente alla palazzina, e compresi locali accessori, è di circa 1.662,00 mq; ha struttura in pilastri, pareti in pannelli di cls prefabbricato e copertura a volta in c.a. con rivestimento esterno in lastre curve di Eternit. Il pavimento è parte in battuto di cemento e parte in piastrelle di ceramica, il riscaldamento è con aerotermini alimentati da caldaia a metano. All'interno di questo sono posti diversi locali adibiti a centrale termica, depositi, officina meccanica, cabina elettrica, locale compressore e locale essiccatoio, oltre a servizi igienici e spogliatoi per gli operai. Le aperture esterne sono a finestre in ferro con vetri semplici e con lucernari a soffitto tra le volte di copertura poste ad altezza diversa; lo stato di conservazione e manutenzione è di tipo medio. In aderenza sul lato ovest del laboratorio vi è una tettoia in c.a. con copertura piana di circa 72,00 mq. Si rileva che fanno parte della stessa Liquidazione Giudiziale altri capannoni e laboratori della stessa tipologia e caratteristiche posti, senza soluzione di continuità, sul lato Est del presente immobile e identificati dal mapp. 295 sub. 701 del Catasto Fabbricati del Comune di Arosio e descritti nel Corpo successivo. La zona in cui ricadono gli immobili è alla periferia di Carugo e vicina alla strada di collegamento con Mariano Comense e con la SP Arosio-Cantù. È dotata di tutti i servizi di primaria importanza costituiti da mezzi di trasporto, strade di collegamento comunali e intercomunali e servizi in genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 3,00 m; 5,00 m; 5,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2990 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16.485,30 Euro, indirizzo catastale: Via I Maggio n. 2, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO

Coerenze: a NO Via I Maggio, a SE mapp. 871 ???, a SE mapp. 295 stessa ditta, a NO mapp. 4829 ???.

L'intero edificio sviluppa uno/tre piano, uno/tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

A capannone industriale a AROSIO Via A. Volta 9, della superficie commerciale di **1.739,77** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Questo immobile, oggetto di Liquidazione Giudiziale, consiste nel proseguimento fisico di quello precedente con la stessa tipologia costruttiva e la stessa destinazione; infatti è adibito a laboratorio di produzione, locali di deposito, tettoia di carico e scarico materiale, da servizi igienici e spogliatoi per gli operai e da porzione di cortile. L'unica differenza è il fatto che ricade nel Comune di Arosio e l'ingresso può avvenire sia dalla Via I Maggio n. 2 del Comune di Carugo che dalla Via Volta n. 9 del Comune di Arosio. Il complesso immobiliare è stato costruito nel 1966 e, in generale, si presenta in condizioni scarse e presenta finiture tipiche del periodo, caratteristiche generali mediocri e stato di conservazione e manutenzione scarse con alcune zone delle pareti e dei soffitti ammalorate da umidità proveniente dalla copertura La struttura è in pilastri di c.a., le pareti in pannelli di cls e il tetto a volta con copertura parte in lastre di eternit e parte in lamiera; gli impianti sono uguali al capannone precedente; la superficie è di circa 1640,00 mq; la tettoia con aperture scorrevoli è di 142,50 mq. Si rileva che al Copo A del Comune di Carugo e al Corpo A del Comune di Arosio, ora descritti, sono collegati, senza soluzione di continuità, altri beni costituiti da capannone, laboratorio e altri immobili destinati ad uffici, locali di esposizione e di rappresentanza, da un appartamento di abitazione e da un box con la stessa tipologia costruttiva e caratteristiche dei precedenti che, però, non fanno parte della presente Liquidazione Giudiziale, posti sul lato Sud-Est del presente immobile e identificati dai mapp. (780 sub. 5, 922 sub. 1 e 796 sub. 1 graffiati), dal mapp. 780 sub. 6 e dal mapp. 780 sub. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Arosio e descritti e valutati in una perizia a parte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00/4.00/5,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 295 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16.485,00 Euro, indirizzo catastale: Via A. Volta n. 9 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a NO mapp. 756; a NE mapp. 795, 796 e 922; a SE mapp. 990 e 2258; a SO mapp. 2990 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.088,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 404.937,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 344.196,51

Data di conclusione della relazione:

23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sopralluogo degli immobili è stato eseguito in data 26.05.2025 e 12.06.2025, alla presenza del sig. [REDACTED] e del rag. Primo Nespoli, Curatore Giudiziale, ed è risultato occupato da macchinari, attrezzature e materiali per produzione mobili della [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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 05/03/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 18 di repertorio, trascritta il 08/07/2025 a Como ai nn. 20439/15008, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale.

La formalità è riferita solamente a mapp. 2990 sub. 701, Comune di Carugo e mapp. 295 sub. 701, Comune di Arosio

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1962), con atto stipulato il 13/11/1966 a firma di dott. Corrado Giannotti, notaio in Como ai nn. 47660/2228 di repertorio, registrato il 03/12/1962 a Como ai nn. 2200, trascritto il 10/12/1962 a Como ai nn. 10354/9130

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di successione (dal 02/03/2004), con atto stipulato il 02/03/2004, registrato il 10/02/2005 a Cantù ai nn. 58, vol. 2005, trascritto il 04/04/2005 a Como ai nn. 11127/7057.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 295 sub. 701 e mapp. 2990 sub. 701.

- denuncia di successione nei passaggi per causa di morte di [REDACTED] testamento olografo del 02.03.2004, notaio dott. Lori di Giussano (MI) n. rep. 30618, registrato a Desio (MI) al n. 1 in data 20.07.2004

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **55/1965 del Comune di Carugo**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, rilasciata il 15/11/1965 con il n. 55/65 di protocollo

Nulla Osta N. **8/1966 del Comune di Carugo** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione laboratorio, rilasciata il 01/04/1966 con il n. 8/1966 di protocollo

Pratica Edilizia di Condo Edilizio presentata il 29.03.1986, prot. n. 1797 N. **120/1990 del Comune di Carugo** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusive, presentata il 29/03/1986 con il n. 1797 di prot. di protocollo, rilasciata il 13/08/1990 con il n. 120 di protocollo

Nulla Osta N. **15/1966 del Comune di Arosio** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di laboratorio, rilasciata il 13/04/1966 con il n. 15/1966 di protocollo, agibilità del 04/01/1972 con il n. 15/1966 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria - Condo edilizio presentato il 29.03.1986, n 1562 prot. N. **43/1986 del Comune di Arosio** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoia e porticato carico e scarico, presentata il 29/03/1986 con il n. 1562 prot. di protocollo, rilasciata il 08/10/1991 con il n. 43/1986 di protocollo, agibilità del 20/11/1991 con il n. 43/1986 di protocollo

D.I.A. N. **48/99 del Comune di Arosio** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione ordinaria, presentata il 22/11/1999 con il n. 48/99 prot. n. 6160 di protocollo

Autorizzazione N. **25/91 del Comune di Arosio** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione nuovo ingresso carraio in Via Volta, rilasciata il

03/07/1991 con il n. 25/91 di protocollo.
Pratica Edilizia del Comune di Arosio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale di Carugo n. 03 del 08.03.2012 e pubblicazione sul BURL n. 19 del 09.05.2012, l'immobile ricade in zona AAPC - Ambiti per attività produttive e commerciali, Art. 27. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 27 delle NTA: sono ammesse interventi di nuova costruzione in lotti liberi, ampliamento, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica; gli indici sono riportati nelle NTA.

.
Il presente strumento urbanistico è relativo all'immobile del Lotto n. 1 ricadente nel Comune di Carugo.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Arosio del n. 39 del 20.11.2013, l'immobile ricade in zona APC i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti, Art. 21. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 21 delle NTA: è confermata la destinazione in atto e sono ammessi interventi di nuova costruzione in lotti liberi, di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e manutenzione; gli indici sono riportati nelle NTA.

.
Il presente strumento urbanistico è relativo all'immobile del Lotto n. 1 ricadente nel Comune di Arosio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne di alcuni fabbricati con diversa distribuzione dei locali. La copertura di quasi tutti i laboratori con tetto a volta sono ricoperti con lastre curve di Eternit che devono essere rimosse e smaltite. (normativa di riferimento: DM. 380/01 e successive variazioni e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCILA in Sanatoria da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Carugo e di Arosio

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

Costi di regolarizzazione:

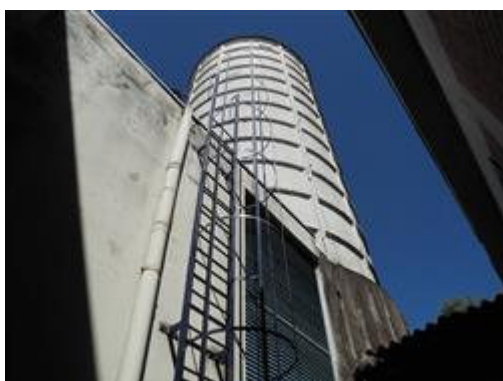
- Sanzione per n. 2 SCILA in Sanatoria da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Carugo e di Arosio per le varie difformità = € 2.064,00 x 1/3 = € 688,00: € 688,00
- Spese tecniche, amministrative e compensi professionali = € 3.000,00 x 1/3 = € 1.000,00: € 1.000,00
- rimozione e smaltimento di Eternit e rifacimento copertura, capannone in Comune di Carugo, per una superficie in pianta di circa 1287,00 mq x 1,2 = 1544,40 mq in sviluppo curvo x 70,48 €/mq = € 108.850,00 x 1/3 = 36283,00: € 36.283,00
- rimozione e smaltimento di Eternit e rifacimento copertura, capannone in Comune di Arosio, per una superficie in pianta di circa 1.492,00 mq x 1,2 = 1.790,00 mq in sviluppo curvo x 70,48 €/mq = € 126.187,40 x 1/3 = € 42.062,00: € 42.062,00



interno capannone



interno capannone



silos raccolta trucioli



interno capannone

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni di tavolati interni e formazione di nuovi vani (normativa di riferimento: quella vigente catastale)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento di n. 4 schede catastali = € 4.000,00 x 1/3 = € 1.333,00: € 1.333,00



planimetria



estratto mappa



cortile di manovra, carico e scarico



loCALE deposito attrezzi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, verifica della rispondenza all'art. 7 del D.M. n. 37/08 ed adeguamento alla normativa vigente. (normativa di riferimento: Legge n. 46/90; D.M. n. 37/08; Legge n. 10/92)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica della rispondenza all'art. 7 del D.M. n. 37/08 ed adeguamento degli impianti con rilascio della dichiarazione di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento alla normativa vigente e rilascio delle dichiarazione di conformità degli

impianti, verifica della rispondenza all'art. 7 del D.M. n. 37/08

I costi di regolarizzazione sono stati considerati nella valutazione degli immobili.



locale caldaia capannoni



cavedio



quadro elettrico locali



ingresso Linea da cabina ENEL



quadro elettrico generale

BENI IN CARUGO VIA I MAGGIO 2
CAPANNONE INDUSTRIALE
DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CARUGO Via I Maggio 2, della superficie commerciale di **1.349,19** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili, oggetto di Liquidazione Giudiziale, consistono in diversi corpi di fabbrica adiacenti l'uno all'altro con caratteristiche costruttive ed impiantistiche diverse a seconda della loro destinazione e del periodo di costruzione, ad uso laboratorio di produzione mobili, locali di deposito, locale centrale termica al piano terra oltre a cortile esterno di carico e scarico merci. L'accesso avviene dalla Via 1° Maggio n. 2, in Comune di Carugo. Il complesso immobiliare è stato costruito nel 1966 e, in generale, si presenta in condizioni scarse e presenta finiture tipiche del periodo, caratteristiche generali mediocri e stato di conservazione e manutenzione scadenti con alcune zone dei soffitti e delle pareti ammalorate da umidità proveniente dal tetto. Questa porzione di immobile è individuata, catastalmente e nel suo complesso, dal mapp. 2990 sub. 701, foglio 6, Catasto Fabbricati del Comune di Carugo. Sul lato sud della proprietà, e in aderenza, è posta una palazzina di circa 500,00 mq complessivi su tre piani fuori terra costituita da locali di deposito e magazzino al piano terra, ufficio tecnico, locale riunione, spogliatoi e servizi al piano primo e abitazione del custode e deposito al piano secondo. Le finiture e lo stato di conservazione di questa palazzina sono di tipo basso con pavimenti in ceramica, pareti e soffitti in intonaco civile, porte in legno tamburato, finestre in alluminio con vetri semplici e tapparelle in PVC; l'impianto elettrico è di tipo antico e il riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia centralizzata con il capannone. I sanitari sono in vetrochina costituiti da vaso, bidet, lavabo e orinatoi e docce per gli operai; in alcune zone esistono vaste parti di umidità dovute ad infiltrazioni dal tetto. La facciata è rivestita in piastrelle di ceramica 10x20 di colore verde e la copertura è a soletta piana; l'abitazione del custode è dotata di balcone che guarda sul cortile interno. La parte di laboratorio, adiacente alla palazzina, e compresi locali accessori, è di circa 1.662,00 mq; ha struttura in pilastri, pareti in pannelli di cls prefabbricato e copertura a volta in c.a. con rivestimento esterno in lastre curve di Eternit. Il pavimento è parte in battuto di cemento e parte in piastrelle di ceramica, il riscaldamento è con aerotermi alimentati da caldaia a metano. All'interno di questo sono posti diversi locali adibiti a centrale termica, depositi, officina meccanica, cabina elettrica, locale compressore e locale essiccatoio, oltre a servizi igienici e spogliatoi per gli operai. Le aperture esterne sono a finestre in ferro con vetri semplici e con lucernari a soffitto tra le volte di copertura poste ad altezza diversa; lo stato di conservazione e manutenzione è di tipo medio. In aderenza sul lato ovest del laboratorio vi è una tettoia in c.a. con copertura piana di circa 72,00 mq. Si rileva che fanno parte della stessa Liquidazione Giudiziale altri capannoni e laboratori della stessa tipologia e caratteristiche posti, senza soluzione di continuità, sul lato Est del presente immobile e identificati dal mapp. 295 sub. 701 del Catasto Fabbricati del Comune di Arosio e descritti nel Corpo successivo. La zona in cui ricadono gli immobili è alla periferia di Carugo e vicina alla strada di collegamento con Mariano Comense e con la SP Arosio-Cantù. È dotata di tutti i servizi di primaria importanza costituiti da mezzi di trasporto, strade di collegamento comunali e intercomunali e servizi in genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 3,00 m; 5,00 m; 5,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2990 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16.485,30 Euro, indirizzo catastale: Via I Maggio n. 2, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a NO Via I Maggio, a SE mapp. 871 ???, a SE mapp. 295 stessa ditta, a NO mapp. 4829 ???.

L'intero edificio sviluppa uno/tre piano, uno/tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.



palazzina ad uso deposito, ufficio tecnico, spogliatoi e abitazione custode



ingresso carraio dalla Via I Maggio, n. 2 alla palazzina e al cortile



cortile di manovra, carico e scarico materiale



corridoio palazzina piano primo



caldaia abitazione piano secondo



sala riunione e mensa piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



copertura capannoni



copertura capannoni



tettoia in c.a.



interno capannone

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km
ferrovia distante 1,5 km
aeroporto distante 35 km



buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica; si rileva, comunque, che ai sensi della Normativa della Regione Lombardia, decreto n. 6480 del 30 luglio 2015 art. 3.4 lett.c9, è escluso l'obbligo di dotazione ed alligazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi, nella fattispecie, di provvedimento di assegnazione della proprietà conseguente a Procedura Esecutiva.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a doppia anta realizzato in Ferro con apertura manuale
infissi esterni: finestre e finestroni realizzati in ferro. con vetri semplici
infissi interni: ad anta unica realizzati in legno tamburato per il locale abitazione e uffici
manto di copertura: realizzato in soletta piana per la palazzina e lastre di eternit per i laboratori a volta con coibentazione in nessuna
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

forati per la palazzina e lastre in cls per i laboratori con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in piastrelle ceramica verdi per la palazzina cls a vista per i laboratori

pavimentazione esterna: realizzata in pietrame per il cortile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica per la palazzina e battuto di cemento e piastrelle per i laboratori al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle per la palazzina realizzate in pvc al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola/doppia a battente realizzato in ferro e vetro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: interna con rivestimento in marmo per la palazzina nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

condizionamento: comune tra la palazzina e i laboratori con alimentazione a gas metano con diffusori in radiatori per la palazzina e aerotermini per i laboratori conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a tubazione in ferro conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in acciaio conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

fondazioni: a platea costruite in c. a. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie interne: a doppia rampa realizzate in c. a. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: archi e/o volte in muratura e laterocemento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in c. a. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in c. a. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



interno capannone



interno capannone



trasformatori elettrici



deposito attrezzi

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratori di produzione, centrale termica, cabina elettrica, officina meccanica e locale compressore	1.662,80	x	50 %	=	831,40
abitazione custode a piano secondo della palazzina	164,30	x	100 %	=	164,30
locali depositi, spogliatoi e ufficio tecnico a piano primo della palazzina	170,30	x	100 %	=	170,30
locali deposito ed essiccatoi a piano terra della palazzina	165,30	x	50 %	=	82,65
tettoia in c.a. piano terra	72,00	x	50 %	=	36,00
ingresso e cortile	615,38	x	10 %	=	61,54
balcone piano secondo della palazzina	6,00	x	50 %	=	3,00
Totale:	2.856,08				1.349,19



parte di capannone ed accessori in Comune di Carugo



piazzale carico, scarico e manovra



locale compressore



locale ripostiglio



cabina elettrica



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei beni si è fatto riferimento

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa.

Inoltre si evidenzia che:

- il valore di stima attribuito è riferito al metro quadro e tiene conto dello stato attuale del bene, della zona in cui ricade, dell'attuale richiesta del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, del relativo stato di conservazione e manutenzione e della situazione impiantistica;
- le superfici esposte sono al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni;
- la superficie commerciale complessiva è stata ottenuta moltiplicando quella lorda dei singoli componenti (abitazione, balconi, cantina) per un coefficiente riferito alla destinazione. Si evidenzia che per determinare il valore dei beni, vista la tipologia e la destinazione diversa degli immobili si è ritenuto di fare riferimento al valore dell'abitazione del custode e dell'appartamento al piano primo della palazzina riportando lo stesso valore per gli altri manufatti ma con una percentuale di superficie più bassa.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2025, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco si hanno, per immobili della stessa zona, con le stesse caratteristiche e in stato conservativo normale, i seguenti valori:

Borsino Immobiliare: appartamenti del 1975, 800,00 €/mq e considerando la costruzione del 1966 un coefficiente di vetustà di 0,91, le successive manutenzioni e lo stato di conservazione e manutenzione scarso si ritiene ha: $800,00 \text{ €/mq} \times 0,91 = \mathbf{728,00 \text{ €/mq}}$.

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate: per abitazioni in stato conservativo normale si ha un valore di 800,00 €/mq e per la fattispecie, considerato lo stato di conservazione scarso, si ritiene di assumere il valore di: $\mathbf{750,00 \text{ €/mq}}$.

Infine considerando un coefficiente di 0,85 per abitazione economica e popolare e facendo la media dei due valori: $(728,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq})/2 \times 0,85 = \mathbf{628,16 \text{ €/mq}}$

arrotondato ad $\mathbf{\text{€ } 630,00 \text{ €/mq}}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.349,19 x 630,00 = **849.989,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 849.989,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 283.329,90**

BENI IN AROSIO VIA A. VOLTA 9

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a AROSIO Via A. Volta 9, della superficie commerciale di **1.739,77** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Questo immobile, oggetto di Liquidazione Giudiziale, consiste nel proseguimento fisico di quello precedente con la stessa tipologia costruttiva e la stessa destinazione; infatti è adibito a laboratorio di produzione, locali di deposito, tettoia di carico e scarico materiale, da servizi igienici e spogliatoi per gli operai e da porzione di cortile. L'unica differenza è il fatto che ricade nel Comune di Arosio e l'ingresso può avvenire sia dalla Via I Maggio n. 2 del Comune di Carugo che dalla Via Volta n. 9 del Comune di Arosio. Il complesso immobiliare è stato costruito nel 1966 e, in generale, si presenta in condizioni scarse e presenta finiture tipiche del periodo, caratteristiche generali mediocri e stato di conservazione e manutenzione scarse con alcune zone delle pareti e dei soffitti ammalorate da umidità proveniente dalla copertura. La struttura è in pilastri di c.a., le pareti in pannelli di cls e il tetto a volta con copertura parte in lastre di eternit e parte in lamiera; gli impianti sono uguali al capannone precedente; la superficie è di circa 1640,00 mq; la tettoia con aperture scorrevoli è di 142,50 mq. Si rileva che al Copo A del Comune di Carugo e al Corpo A del Comune di Arosio, ora descritti, sono collegati, senza soluzione di continuità, altri beni costituiti da capannone, laboratorio e altri immobili destinati ad uffici, locali di esposizione e di rappresentanza, da un appartamento di abitazione e da un box con la stessa tipologia costruttiva e caratteristiche dei precedenti che, però, non fanno parte della presente Liquidazione Giudiziale, posti sul lato Sud-Est del presente immobile e identificati dai mapp. (780 sub. 5, 922 sub. 1 e 796 sub. 1 graffati), dal mapp. 780 sub. 6 e dal mapp. 780 sub. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Arosio e descritti e valutati in una perizia a parte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00/4,00/5,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 295 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16.485,00 Euro, indirizzo catastale: Via A. Volta n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a NO mapp. 756; a NE mapp. 795, 796 e 922; a SE mapp. 990 e 2258; a SO mapp. 2990 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.



interno capannone con zone di umidità.



interno capannone



interno capannone



spogliatoi e servizi igienici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



interno capannone



cortile di carico, scarico e manovra



portone scorrevole tettoia



interno tettoia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica; si rileva, comunque, che ai sensi della Normativa della Regione Lombardia, decreto n. 6480 del 30 luglio 2015 art. 3.4 lett.c9, è escluso l'obbligo di dotazione ed alligazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi, nella fattispecie, di provvedimento di assegnazione della proprietà conseguente a Procedura Esecutiva.



facciata esterna lato cortile



tettoia a portoni scorrevoli



locale deposito



deposito a soffitto piano con aerotermo e zona con umidità

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio di produzione e spedizione	1.640,62	x	100 %	=	1.640,62
tettoia di carico e scarico	142,50	x	50 %	=	71,25
cortile di carico e scarico	279,00	x	10 %	=	27,90
Totale:	2.062,12				1.739,77



parte di capannone in Comune di Arosio



piano di carico e scarico dalla tettoia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa.

Inoltre si evidenzia che:

- il valore di stima attribuito è riferito al metro quadro e tiene conto dello stato attuale del bene, della zona in cui ricade, dell'attuale richiesta del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, del relativo stato di conservazione e manutenzione e della situazione impiantistica;
- le superfici esposte sono al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni;
- la superficie commerciale complessiva è stata ottenuta moltiplicando quella lorda dei singoli componenti per un coefficiente riferito alla destinazione.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2025, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco si hanno, per capannoni, laboratori e magazzini della stessa zona, con le stesse caratteristiche e in stato conservativo scarso, i seguenti valori:

Borsino Immobiliare: per immobili nuovi, un valore minimo di 500,00 €/mq e valore massimo di 800,00 €/mq e considerando che gli immobili in oggetto sono stati costruiti nel 1966 e considerando, nella fattispecie, il valore più basso di 500,00 €/mq e un coefficiente di vetustà di 0,7 e lo stato di conservazione scarso si ritiene di assumere un valore di: **350,00 €/mq.**

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate: per abitazioni in stato conservativo normale si ha un valore max. di 800,00 €/mq e uno minimo di 500,00 €/mq e per la fattispecie, considerato lo stato di conservazione scarso, si ritiene di assumere il valore più basso di: 500,00 €/mq x 0,70 = **350,00 €/mq**

Per cui in definitiva il valore assunto è di: **350,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.739,77 x 350,00 = **608.919,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 608.919,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.973,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene pignorato, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade, e tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima comparativo in base al mercato immobiliare della zona (**stima sintetica**) per immobili della stessa tipologia e condizioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Carugo e Arosio, agenzie: Carugo, Arosio e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Carugo, Arosio e zone limitrofe, ed inoltre: Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2025; Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Como e ricerche effettuate in loco

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	1.349,19	0,00	849.989,70	283.329,90
A	capannone industriale	1.739,77	0,00	608.919,50	202.973,17
				1.458.909,20 €	486.303,07 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili non sono comodamente divisibili per la loro conformazione, struttura e per il loro sistema impiantistico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 81.366,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 404.937,07**

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 60.740,56**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 344.196,51**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 11/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARUGO Via Giuseppe Garibaldi 56, della superficie commerciale di **219,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento di abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2) posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra più piano interrato situato al centro di Carugo, Via G. Garibaldi n. 56; al piano primo è posta altra unità immobiliare di proprietà di terzi simile a quella oggetto di stima servita da scala comune e al piano interrato esistono dei locali autonomi ad uso accessori di proprietà delle due unità serviti sempre da scala comune. L'edificio è stato costruito nel 1966 e, nel suo complesso, si presenta in condizioni sufficienti e con finiture tipiche del periodo, caratteristiche generali sufficienti e stato di conservazione e manutenzione discreti. La presente unità immobiliare è costituita da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, disimpegno, due bagni e balcone. Le finiture sono di tipo discreto, lo stato di conservazione e mandamento è buono; il riscaldamento è comune con il piano primo di proprietà di terzi con caldaia a gas metano ad uso anche acqua calda sanitaria posta in apposito locale al piano interrato; i canali e i pluviali sono in rame e il tetto è in c.a a falde e copertura in tegole canadesi. Le camere da letto hanno il pavimento in parquet, i bagni in piastrelle di ceramica con rivestimento dello stesso tipo e dotati di vasi, bidet, lavabi, vasca e doccia e miscelatori in acciaio, le pareti e i soffitti in intonaco fino, le porte in legno tamburato, le finestre e porte finestre in legno con vetri semplici e tapparelle in legno; i radiatori sono alcuni in acciaio e altri in ghisa. La zona in cui si trova è centrale dotata di tutti i servizi di primaria importanza, con mezzi di trasporto provinciali disponibili e strade comunali e intercomunali. E' parte dello stesso immobile una porzione del piano interrato costituito da locale di sgombero, lavanderia e cantina; il pavimento di questo piano è in ceramica, pareti e soffitti in intonaco rustico, porte in legno tamburato, finestre in ferro e vetro semplice, riscaldamento con radiatori in ghisa oltre ad ampio giardino condominiale con prato ed alberi di medio e alto fusto e area di manovra e sosta per auto. L'accesso pedonale avviene dalla Via G. Garibaldi al n. 56 e quello carraio dalla Via A. Gramsci al n. 2 attraverso cancelli in ferro ad apertura elettrica. I contatori di energia elettrica sono separati per le due unità ed unico per le parti comuni; il contatore acqua è comune e il riscaldamento e acqua calda sanitaria sono in comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4896 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 956,74 Euro, indirizzo catastale: Via G. Garibaldi n. 56, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770

Coerenze: - dell'appartamento al piano terra: ente comune al sub. 1 per tutti i lati, con interposto vano scala comune al sub. 2; - del locale di sgombero al piano seminterrato:

terrapieno, ente comune al sub. 2, altra unità al sub. 5, ente comune al sub. 2; - della lavanderia al piano seminterrato: ente comune al sub. 2, terrapieno per 2 lati, altra unità al sub. 5; - della cantina al piano seminterrato: ente comune al sub. 2 per due lati, altra unità al sub. 5, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

B box doppio a CARUGO Via Giuseppe Garibaldi 56 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile del presente corpo consiste in un box auto doppio adiacente ad altro box singolo di proprietà sul lato NE del lotto di terreno in cui ricade il fabbricato di cui al corpo A; è posto in corpo staccato con altri box di proprietà di terzi; è con struttura in muratura portante, copertura piano a solaio in latero cemento, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in intonaco fino, porta basculante in lamiera, canali e pluviali in rame ed è dotato di energia elettrica e altezza interna di 2,30 m; l'accesso carraio avviene dalla Via A. Gramsci al n. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4896 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via G. Garibaldi n. 56, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770
Coerenze: in corpo delle due autorimesse al piano terra: ente comune al sub. 1, altra unità al sub. 7, mapp. 476, enti comuni ai sub. 1 e 3

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.

C box singolo a CARUGO Via Giuseppe Garibaldi 56 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile del presente corpo consiste in un box auto singolo adiacente al box di cui al corpo B e ad altri box di proprietà di terzi al piano terra sul lato NE del lotto di terreno in cui ricade il fabbricato di cui al corpo A; è posto in corpo staccato con struttura in muratura portante, copertura piano a solaio in latero cemento, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in intonaco fino, porta basculante in lamiera e altezza interna di 2,30 m ed è dotata di energia elettrica; l'accesso avviene dalla Via A. Gramsci al n. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4896 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via G. Garibaldi n. 56, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770
Coerenze: in corpo delle due autorimesse al piano terra: ente comune al sub. 1, altra unità al sub. 7, mapp. 476, enti comuni ai sub. 1 e 3

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.

D tettoia a CARUGO Via Giuseppe Garibaldi 56, della superficie commerciale di **53,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile del presente corpo consiste in una tettoia al piano terra del lotto di terreno in cui ricade il fabbricato di cui al corpo A sul lato SE; è posto in corpo staccato e adiacente ad altra tettoia di proprietà di terzi, ha la struttura verticale in c.a., struttura di copertura a falda unica in c.a e tegole di cotto, pavimento in piastrelle di cotto, pareti in intonaco rustico con Hmin. = 3,15 m. e Hmax = 4.60 m. Sul fronte sono presenti degli archi aperti in muratura di accesso al locale; i canali e i pluviali sono in rame, è dotata di energia elettrica e l'accesso avviene dalla Via A. Gramsci n.2 oppure dalla Via G. Garibaldi . 56.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,15/4,60. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4896 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770, categoria C/2, classe 3, consistenza 56 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via G. Garibaldi n. 56, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770
Coerenze: mapp.1853, ente comune al sub. 1, altra unità al sub. 10, mapp. 12784 e mapp. 4861

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	272,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 314.463,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 267.293,72
Data di conclusione della relazione:	23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sopralluogo dell'immobile è stato eseguito in data 01.07.2025 alla presenza del sig. [REDACTED] e occupante l'immobile e del dott. Riccardo Giussani, collaboratore del rag. Primo Nespoli, Liquidatore Giudiziale.

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: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 05/03/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 18 di repertorio, trascritta il 08/07/2025 a Como ai nn. 20439/15008, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale

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: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali relative alle parti comuni (luci giardino, cancelli d'ingresso, luci scale ed energia elettrica per pompe caldaia) sono divise a metà tra i due appartamenti con contatore separato dalle abitazioni; ogni unità immobiliare è dotata di contatore di energia elettrica singolo. Il gas metano per la caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria ha unico contatore con spesa, al momento, divisa a metà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 17/11/2016), con atto stipulato il 17/11/2016 a firma di dott. Cesare Spreafico, notaio in Mariano Comense ai nn. 15754/10790 di repertorio, registrato il 22/11/2016 a Como ai nn. 20294, Serie 1T, trascritto il 22/11/2016 a Como ai nn. 30609/20363

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di decreto di trasferimento (dal

02/12/1965 fino al 17/11/2016), con atto stipulato il 02/12/1965 a firma di Tribunale di Como ai nn. 193 R. G. di repertorio, registrato il 17/12/1965 a Como ai nn. 2321, Mod. 71/M, Vol. 17, trascritto il 24/12/1965 a Como ai nn. 10251/8728

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **43/1966** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa di abitazione, rilasciata il 03/08/1966 con il n. 43 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a 4896 sub. 4 e sub. 5

Licenza Edilizia N. **92/1970** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un locale di abitazione con bagno, sistemazione interna piano interrato, rifacimento intonaco di facciata e costruzione di autorimesse, rilasciata il 23/12/1970 con il n. 92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 4896 sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9

Licenza Edilizia N. **84/75** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione copertura, rilasciata il 16/02/1976 con il n. 84 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a tettoia al mapp. 4896 sub.10 e sub. 11.

Per tale tettoia non è stato possibile recuperare la pratica edilizia iniziale di costruzione, ma essendo stata inoltrata in Comune la presente pratica n. 84/75 di "sostituzione copertura" si ritiene che la tettoia sia stata già autorizzata in precedenza; è, comunque, una costruzione ante 01 settembre 1967 in quanto lo stesso proprietario, [REDACTED] ha dichiarato che esisteva già nel 1966 alla data del decreto di trasferimento dell'immobile dal Tribunale di Como.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale di Carugo n. 03 del 08.03.2012 e pubblicazione sul BURL n. 19 del 09.05.2012, l'immobile ricade in zona Art. 23.1 - "C" - Classe 1 - alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Per interventi di completamento nuova costruzione: ITP = IFP = 0,35 mq/mq; IT = IF 0 0,40 mq/mq, RC = 40 %; H =),00 m.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazione conforme al PR, sono confermati la SLP esistente, anche se superiore a IF, e l'altezza.

. Il titolo è riferito solamente al mapp. 4896 e relativi subalterni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: esistenza di locali esterni in corpo staccato ad uso ripostigli non autorizzati da condonare o demolire. (normativa di riferimento: DM. 380/01 e successive variazioni e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costo di demolizione e smaltimento del manufatto abusivo: €3.000,00

Per la regolarizzazione di questi locali bisogna richiedere in Comune una SCILA in sanatoria pagando una oblazione di € 1.032,00 oltre il doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e le spese tecniche e professionali; costo complessivo in prima approssimazione di circa € 10.000,00. Per l'eventuale demolizione del suddetto manufatto e lo smaltimento del materiale si stima un costo approssimato di circa € 3.000,00. Per cui in accordo con il Custode Giudiziario si è deciso di considerare il manufatto in oggetto come opera da demolire.



locali esterni ad uso ripostigli



fabbricato di abitazione



locali tettoia



autorimesse

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

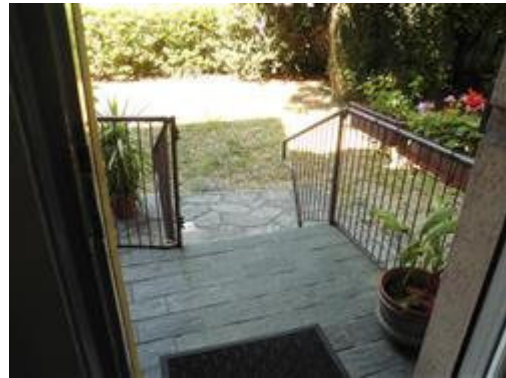
(normativa di riferimento: legge n. 1249/39)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale

L'immobile risulta **conforme**.



scala per piano interrato



balconcino di uscita in giardino



giardino adiacente il fabbricato



ingresso dalla Via G. Garibaldi n. 56

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, verifica della rispondenza all'art. 7 del D.M. n. 37/08 ed adeguamento alla normativa vigente. (normativa di riferimento: Legge n. 46/90; D.M. n. 37/08; Legge n. 10/92)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il costo è stato considerato nella valutazione globale dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento alla normativa vigente e rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti, verifica della rispondenza all'art. 7 del D.M. n. 37/08. Il costo di adeguamento è stato considerato nella valutazione complessiva dell'immobile.



bagno al piano terra



locale caldaia al piano interrato



quadro elettrico caldaia



locale soggiorno

 ASTALEGALE.NET

BENI IN CARUGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 56

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARUGO Via Giuseppe Garibaldi 56, della superficie commerciale di **219,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento di abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2) posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra più piano interrato situato al centro di Carugo, Via G. Garibaldi n. 56; al piano primo è posta altra unità immobiliare di proprietà di terzi simile a quella oggetto di stima servita da scala comune e al piano interrato esistono dei locali autonomi ad uso accessori di proprietà delle due unità serviti sempre da scala comune. L'edificio è stato costruito nel 1966 e, nel suo complesso, si presenta in condizioni sufficienti e con finiture tipiche del periodo, caratteristiche generali sufficienti e stato di conservazione e manutenzione discreti. La presente unità immobiliare è costituita da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, disimpegno, due bagni e balcone. Le finiture sono di tipo discreto, lo stato di conservazione e manutenzione è buono; il riscaldamento è comune con il piano primo di proprietà di terzi con caldaia a gas metano ad uso anche acqua calda sanitaria posta in apposito locale al piano interrato; i canali e i pluviali sono in rame e il tetto è in c.a a falde e copertura in tegole canadesi. Le camere da letto hanno il pavimento in parquet, i bagni in piastrelle di ceramica con rivestimento dello stesso tipo e dotati di vasi, bidet, lavabi, vasca e doccia e miscelatori in acciaio, le pareti e i soffitti in intonaco fino, le porte in legno tamburato, le finestre e porte finestre in legno con vetri semplici e tapparelle in legno; i radiatori sono alcuni in acciaio e altri in ghisa. La zona in cui si trova è centrale dotata di tutti

i servizi di primaria importanza, con mezzi di trasporto provinciali disponibili e strade comunali e intercomunali. E' parte dello stesso immobile una porzione del piano interrato costituito da locale di sgombero, lavanderia e cantina; il pavimento di questo piano è in ceramica, pareti e soffitti in intonaco rustico, porte in legno tamburato, finestre in ferro e vetro semplice, riscaldamento con radiatori in ghisa oltre ad ampio giardino condominiale con prato ed alberi di medio e alto fusto e area di manovra e sosta per auto. L'accesso pedonale avviene dalla Via G. Garibaldi al n. 56 e quello carraio dalla Via A. Gramsci al n. 2 attraverso cancelli in ferro ad apertura elettrica. I contatori di energia elettrica sono separati per le due unità ed unico per le parti comuni; il contatore acqua è comune e il riscaldamento e acqua calda sanitaria sono in comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4896 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 956,74 Euro, indirizzo catastale: Via G. Garibaldi n. 56, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770

Coerenze: - dell'appartamento al piano terra: ente comune al sub. 1 per tutti i lati, con interposto vano scala comune al sub. 2; - del locale di sgombero al piano seminterrato: terrapieno, ente comune al sub. 2, altra unità al sub. 5, ente comune al sub. 2; - della lavanderia al piano seminterrato: ente comune al sub. 2, terrapieno per 2 lati, altra unità al sub. 5; - della cantina al piano seminterrato: ente comune al sub. 2 per due lati, altra unità al sub. 5, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.



zona ingresso



camera da letto



soggiorno



locale piano interrato



portone d'ingresso



locale bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



cucina/angolo cottura



disimpegno piano interrato



lavanderia piano interrato



bagno piano interrato

SERVIZI

farmacie
municipio
scuola elementare
scuola media inferiore
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km
aeroporto distante 30 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica; si rileva, comunque, che ai sensi della Normativa della Regione Lombardia, decreto n. 6480 del 30 luglio 2015 art. 3.4 lett.c9, è escluso l'obbligo di dotazione ed alligazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi, nella fattispecie, di provvedimento di assegnazione della proprietà conseguente a Procedura Esecutiva.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica da citofono
infissi esterni: anta singola o doppia a battente realizzati in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto



con coibentazione in inesistente

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in intonaco fino. canali e pluviali in rame

nella media

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato e piastrelle di ceramica

nella media

plafoni: realizzati in intonaco fino

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno con vetro semplice

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

rivestimento interno: posto in cucina zona lavoro realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare. L'immobile è dotato di contatore autonomo singolo.

nella media

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubazione PVC con recapito in pozzo perdente conformità: da verificare

nella media

gas: sottotraccia con alimentazione a rete del fornitore conformità: da verificare

citofonico: sonoro conformità: da verificare

nella media

telefonico: sottotraccia ; il centralino è inesistente conformità: da verificare

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in acciaio conformità: da verificare. L'edificio condominiale è dotato di unico contatore acqua.

nella media

termico: comune condominiale con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa e acciaio conformità: da verificare. La caldaia comune è posta in apposito locale del piano interrato.

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a.. ringhiera in ferro lavorato

nella media

copertura: a falde inclinate costruita in c. a.

nella media

fondazioni: a platea e travi rovesce costruite in c. a.

nella media

scaie interne: a doppia rampa realizzate in c. a.

nella media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media

strutture verticali: costruite in c. a.

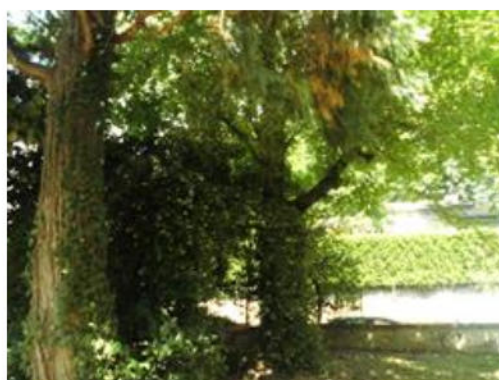
nella media

travi: costruite in c. a.

nella media



fabbricato lato est



giardino



giardino



zona ingresso carraio al n. 2 di Via Gramsci e area di manovra



disimpegno piano interrato



locale taverna

CONSISTENZA:

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

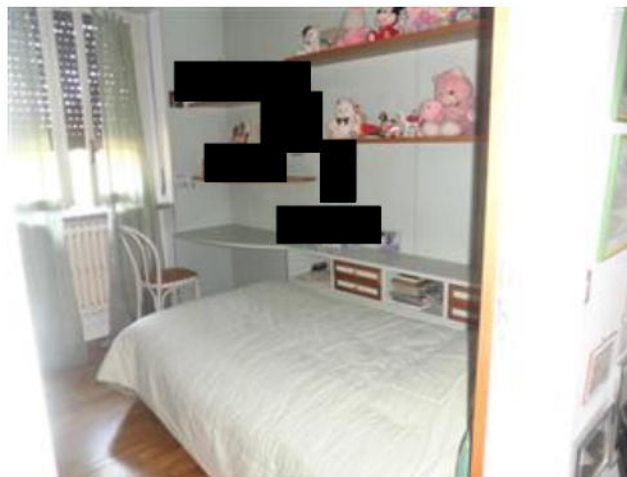
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento di abitazione piano terra	177,39	x	100 %	=	177,39
balcone	5,95	x	40 %	=	2,38

locali al piano interrato (lavanderia, cantina, taverna e sgombero)	80,00	x	50 %	=	40,00
Totale:	263,34				219,77



appartamento di abitazione al piano terra e locali accessori al piano interrato



camera da letto singola



zona soggiorno



locale cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa.

Inoltre si evidenzia che:

- il valore di stima attribuito è riferito al metro quadro e tiene conto dello stato attuale del bene, della zona in cui ricade, dell'attuale richiesta del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, del relativo stato di conservazione e manutenzione e della situazione impiantistica;

- le superfici esposte sono al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni;

- la superficie commerciale complessiva è stata ottenuta moltiplicando quella lorda dei singoli componenti (abitazione, balconi, cantina) per un coefficiente riferito alla destinazione.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2025, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco si hanno, per abitazioni della stessa zona, con le stesse caratteristiche e in stato conservativo normale, i seguenti valori:

Borsino Immobiliare: per immobili in stato conservativo normale del 1970, classe G, 800,00 €/mq; per immobili del 1985, classe F, 1.100,00 €/mq e considerando che l'immobile è in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e con finiture di tipo medio si ritiene di assumere un valore medio di: 800,00 €/mq + 1.100,00 €/mq = 950,00 €/mq.

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate: per abitazioni in stato conservativo normale si ha un valore max. di 1.200,00 €/mq e uno minimo di 1.550,00 €/mq e per la fattispecie, considerato lo stato di conservazione, si ritiene di assumere il valore medio di: $(1.200,00 \text{ €/mq} + 1.550,00) / 2 = 1.375,00 \text{ €/mq}$

Infine facendo la media dei valori di cui sopra e considerando le dotazioni condominiali, si ha: $(950,00 \text{ €/mq} + 1.375,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1.162,50 \text{ €/mq}$. arrotondato a **1.160,00 €/mq**

ASTALEGALE.NET

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 219,77 x 1.160,00 = **254.933,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 254.933,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 254.933,20**

BENI IN CARUGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 56

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CARUGO Via Giuseppe Garibaldi 56 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile del presente corpo consiste in un box auto doppio adiacente ad altro box singolo di proprietà sul lato NE del lotto di terreno in cui ricade il fabbricato di cui al corpo A; è posto in corpo staccato con altri box di proprietà di terzi; è con struttura in muratura portante, copertura piano a solaio in latero cemento, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in intonaco fino, porta basculante in lamiera, canali e pluviali in rame ed è dotato di energia elettrica e altezza interna di 2,30 m;

l'accesso carraio avviene dalla Via A. Gramsci al n. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4896 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Via G. Garibaldi n. 56, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770
Coerenze: in corpo delle due autorimesse al piano terra: ente comune al sub. 1, altra unità al sub. 7, mapp. 476, enti comuni ai sub. 1 e 3

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.



area di ingresso e manovra dalla Via Gramsci n. 2



corpo autorimesse



locali autorimesse



locali autorimesse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



cucina/angolo cottura



disimpegno piano interrato



lavanderia piano interrato



bagno piano interrato

ASTALEGALE.NET

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante 1,5 km
- aeroporto distante 30 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



fabbricato e giardino



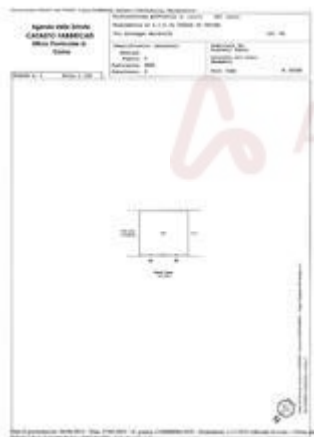
area di manovra

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



box doppio



giardino antistante il box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa.

Inoltre si evidenzia che:

- il valore di stima attribuito è riferito al metro quadro e tiene conto

dello stato attuale del bene, della zona in cui ricade, dell'attuale richiesta del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, del relativo stato di conservazione e manutenzione e della situazione impiantistica;

- le superfici esposte sono al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni;

- la superficie commerciale complessiva è stata ottenuta moltiplicando quella lorda dei singoli componenti per un coefficiente riferito alla destinazione.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2025, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco si ritiene che abbiano, per autorimesse della stessa zona, con le stesse caratteristiche e in stato conservativo a corpo, i seguenti valori:

- Borsino Immobiliare: a corpo da € 10.000,00 a € 15.000,00 per box singoli

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate: a corpo da € 12.000,00 a € 18.000,00 per box singoli

E considerando la zona con pochi parcheggi si assume il valore medio massimo di: € 13.750,00 x 2 = **€ 27.500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

27.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 27.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 27.500,00

BENI IN CARUGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 56

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CARUGO Via Giuseppe Garibaldi 56 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile del presente corpo consiste in un box auto singolo adiacente al box di cui al corpo B e ad altri box di proprietà di terzi al piano terra sul lato NE del lotto di terreno in cui ricade il fabbricato di cui al corpo A; è posto in corpo staccato con struttura in muratura portante, copertura piano a solaio in latero cemento, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in intonaco fino, porta basculante in lamiera e altezza interna di 2,30 m ed è dotata di energia elettrica; l'accesso avviene dalla Via A. Gramsci al n. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4896 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via G. Garibaldi n. 56, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770

Coerenze: in corpo delle due autorimesse al piano terra: ente comune al sub. 1, altra unità al sub. 7, mapp. 476, enti comuni ai sub. 1 e 3

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.



locale box



area di manovra antistante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



cucina/angolo cottura



disimpegno piano interrato



lavanderia piano interrato



bagno piano interrato

SERVIZI

farmacie
municipio
scuola elementare
scuola media inferiore
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km
aeroporto distante 30 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



giardino contiguo



ingresso carraio dalla Via Gramsci n. 2

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



planimetria box singolo



giardino comune



basculante box



area di manovra e sosta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa.

Inoltre si evidenzia che:

- il valore di stima attribuito è riferito al metro quadro e tiene conto dello stato attuale del bene, della zona in cui ricade, dell'attuale

richiesta del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, del relativo stato di conservazione e manutenzione e della situazione impiantistica;

- le superfici esposte sono al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni;

- la superficie commerciale complessiva è stata ottenuta moltiplicando quella lorda dei singoli componenti (abitazione, balconi, cantina) per un coefficiente riferito alla destinazione.

- Borsino Immobiliare: a corpo da € 10.000,00 a € 15.000,00 per box singoli

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate: a corpo da € 12.000,00 a € 18.000,00 per box singoli

E considerando la zona con pochi parcheggi si assume il valore medio massimo di: **€ 13.750,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.750,00**

ASTALEGALE.NET

BENI IN CARUGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 56

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO D

tettoia a CARUGO Via Giuseppe Garibaldi 56, della superficie commerciale di **53,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile del presente corpo consiste in una tettoia al piano terra del lotto di terreno in cui ricade il fabbricato di cui al corpo A sul lato SE; è posto in corpo staccato e adiacente ad altra tettoia di proprietà di terzi, ha la struttura verticale in c.a., struttura di copertura a falda unica in c.a e tegole di cotto, pavimento in piastrelle di cotto, pareti in intonaco rustico con Hmin. = 3,15 m. e Hmax = 4.60 m. Sul fronte sono presenti degli archi aperti in muratura di accesso al locale; i canali e i pluviali sono in rame, è dotata di energia elettrica e l'accesso avviene dalla Via A. Gramsci n.2 oppure dalla Via G. Garibaldi . 56.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,15/4,60. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4896 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770, categoria C/2, classe 3, consistenza 56 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via G. Garibaldi n. 56, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da dichiarazione del 06.06.2014. prot. n. CO0070770

Coerenze: mapp.1853, ente comune al sub. 1, altra unità al sub. 10, mapp. 12784 e mapp. 4861

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.



fronte tettoia



interno tettoia



struttura interna



area antistante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



cucina/angolo cottura



disimpegno piano interrato



lavanderia piano interrato



bagno piano interrato

SERVIZI

farmacie
municipio
scuola elementare
scuola media inferiore
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km
aeroporto distante 30 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



giardino antistante



accesso dalla Via Gramsci n. 2

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia	53,20	x	100 %	=	53,20
Totale:	53,20				53,20



tettoia



gronda antistante

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa.

Inoltre si evidenzia che:

- il valore di stima attribuito è riferito al metro quadro e tiene conto dello stato attuale del bene, della zona in cui ricade, dell'attuale richiesta del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, del relativo stato di conservazione e manutenzione e della situazione impiantistica;
- le superfici esposte sono al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni;
- la superficie commerciale complessiva è stata ottenuta moltiplicando quella lorda dei singoli componenti (abitazione, balconi, cantina) per un coefficiente riferito alla destinazione.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2025, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco, per

locali simili della stessa zona, con le stesse caratteristiche e in stato conservativo normale, si ritiene di assumere il valore di: **400,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,20 x 400,00 = **21.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.280,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene pignorato, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade, e tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima comparativo in base al mercato immobiliare della zona (**stima sintetica**) per immobili della stessa tipologia e condizioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Carugo, agenzie di Carugo e della zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare di Carugo e della zone limitrofe, ed inoltre: Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2017, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e ricerche effettuate in loco.

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	appartamento	219,77	0,00	254.933,20	254.933,20
B	box doppio	0,00	0,00	27.500,00	27.500,00

C	box singolo	0,00	0,00	13.750,00	13.750,00
D	tettoia	53,20	0,00	21.280,00	21.280,00
				317.463,20 €	317.463,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 314.463,20**

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: **€. 47.169,48**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 267.293,72**

data 23/12/2025



il tecnico incaricato
Paolo D'andrea