



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

39/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottor Marco Mancini

CURATORE:

dottorssa Laura Edvige Bordoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Sampietro architetto Giorgio

CF: SMPGRG78B25C933Q

con studio in COMO (CO) via Giovio, 33

telefono: 031267309

fax: 031267309

email: studio@architettisampietro.it

PEC: giorgio.sampietro@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 39/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a CANTU' via Antonio Vivaldi 30, della superficie commerciale di **2.337,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale in cattivo stato di manutenzione, destinato a Laboratorio, Depositi, Uffici e Cantina, realizzato in parte con strutture a telaio prefabbricate in C.A., pareti di tamponamento in blocchi prefabbricati, copertura con elementi prefabbricati in C.A.; e in parte con strutture a telaio prefabbricate in C.A., pareti di tamponamento in blocchi prefabbricati, copertura con travi reticolari in ferro con soprastanti pannelli isolanti; le finestre a nastro sono composte da U-Glass intermezziati da telai in ferro con lamelle in vetro orientabili; la pavimentazione è in cemento industriale.

Una piccola porzione dell'area esterna è piantumata a verde, la restante parte è pavimentata.

Nell'area esterna sono stati costruiti, senza ottenere le necessarie autorizzazioni comunali:

- una tettoia con recinto.
- una struttura per contenere l'impatto acustico dell'impianto di aspirazione

Gli impianti sono obsoleti e in parte dismessi, molti vetri risultano rotti, i pluviali di raccolta dell'acqua piovana sono in parte danneggiati, la recinzione risulta danneggiata.

Nell'area esterna sono presenti numerosi rifiuti da smaltire.

Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** che ne detiene il diritto di superficie.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2542 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria D/7, rendita 19.169,00 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi 30
Coerenze: l'unità immobiliare composta da fabbricato industriale e area esterna scoperta confina a nord con la via Antonio Vivaldi, a est con i mappali 4914 e 4916, a sud e a ovest con la via Amilcare Ponchielli.

B cabina elettrica a CANTU' via Antonio Vivaldi 30, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cabina elettrica gravata dal diritto di servitù di elettrodotto e di accesso a favore della società *** DATO OSCURATO ***.

Le cabine elettriche sono state rappresentate nelle planimetrie catastali all'interno del mappale 2542, ma risultano di fatto costruite sul confine con la strada e il marciapiede ad uso pubblico, da cui hanno accesso diretto.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2542 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria D/1, rendita 204,00 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi snc
Coerenze: la cabina elettrica confina a nord con area verde identificata col sub 703, a est con altra cabina elettrica identificata col sub 706, a sud e a ovest con area verde identificata col

sub 703.

C cabina elettrica a CANTU' via Antonio Vivaldi 30, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cabina elettrica gravata dal diritto di servitù di elettrodotto e di accesso a favore della società *** DATO OSCURATO ***

Le cabine elettriche sono state rappresentate nelle planimetrie catastali all'interno del mappale 2542, ma risultano di fatto costruite sul confine con la strada e il marciapiede ad uso pubblico, da cui hanno accesso diretto.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2542 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria D/1, rendita 125,00 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi snc
Coerenze: la cabina elettrica confina a nord, a est, e a sud con area verde identificata col sub 703, a ovest con altra cabina elettrica identificata col sub 705

D copertura a CANTU' via Antonio Vivaldi 30 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Copertura su cui grava un diritto di superficie a favore della società *** DATO OSCURATO *** che ha installato l'impianto fotovoltaico.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2542 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria D/1, rendita 383,94 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi snc
Coerenze: la copertura confina a nord, a est, a sud , e a ovest con prospetto su area esterna scoperta identificata col sub 703

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.369,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 562.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 478.176,00
Data della valutazione:	07/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Laura Mascetti redatta in data 03/10/2024:

GRAVAMI:

IPOTECA CONC: AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta in data 15.11.2023 ai NN. 33157/5014 REP. 3319/3323 – *** DATO OSCURATO *** – Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito, iscritta per Euro 1.471.151,18 a garanzia di un capitale di Euro 735.575,59 – colpisce in Cantù sez. CAN foglio 18 mappale 2542/703 categoria D/7 a favore *** DATO OSCURATO *** con sede in Roma e a carico *** DATO OSCURATO *** con sede in Carugo

TRASCRIZIONE di APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Trascritta in data 03.10.2024 ai NN. 28505/21227 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *** DATO OSCURATO *** e a carico della Società *** DATO OSCURATO *** Con sede in Carugo C.F.:

*** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà dei seguenti Immobili: Cantù sez. CAN : foglio 18 mappale 2542/707 categoria D/1; foglio 18 mappale 2542/706 categoria D/1; Foglio 18 mappale 2542/703 categoria D/7; Foglio 18 mappale 2542/705 categoria D/1 tutti in Via Antonio Vivaldi.

Cantù sez. CAN: Carugo foglio 9 mappale 2542 mq. 5.610.

SI RILEVA CHE CON SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA A FIRMA DEL NOTAIO

*** DATO OSCURATO *** REP. 10407/7903 DEL 16.03.2023, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A FAVORE

DELLA TITOLO ONEROSO TRASCritta I N DATA 24.03.2023 AI NN. 8568/6190, FRA ALTRO, LA

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE TRA *** DATO OSCURATO *** CON SEDE IN CARUGO

(CONCEDE NTE) E *** DATO OSCURATO *** CON SEDE IN SESTO FIORENTINO

(SUPERFICIARIA), CON LA QUALE IL CONCEDENTE, SOTTO L'OSSERVANZA DEI PATTI E DELLE

CONDIZIONI CONTENUTE NEL CONTRATTO, COSTITUISCE AI SENSI DELL'ART. 952 C.C. A FAVORE DELLA

SUPERFICIARIA, CHE ACCETTA E ACQUISTA, IL DIRITTO DI SUPERFICIE SUI SOTTODESCRITTI BENI E

PRECISAMENTE, IN COMUNE DI CANTU' VIA ANTONIO VIVALDI N. 30, LASTRICO SOLARE AL PIANO PRIMO COSTITUENTE L'INTERA SUPERFICIE DI COPERTURA DEL CAPANNONE INDUSTRIALE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, CONFINANTE CON RESTANTE PROPRIETA' DEL CONCEDENTE,

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CANTU' SEZ. CAN. FOGLIO 18 MAPPALE 2542

SUBALTERNO 702 P.1 CATEGORIA F/5 MQ .2133, SUCCESSIVAMENTE SOPPRESSO ORIGINANDO AL

FOGLIO 18 IL MAPPALE 2542 SUBALTERNO 707 CATEGORIA D/1, INTESTATO A *** DATO OSCURATO *** PER

LA QUOTA INTERA DI PROPRIETA' E *** DATO OSCURATO *** . PER QUOTA INTERA DEL

DIRITTO DI SUPERFICIE. LE PARTI CONTRAENTI DICHIARANO CHE IL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLE

CONNESSE SERVITU' AVRA' UNA DURATA DI ANNI 30 DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

IL PERIMETRO DELLA COSTRUZIONE DELL'IMPIANTO PRIMA DELLO SCADERE DEL TERMINE DI CUI SOPRA NON COMPORTA L'ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DI

ELL'ART.954 C.C. E DELL'ART. 953 C.C., ALLO SCADERE DI DETTO TERMINE, IL DIRITTO DI SUPERFICIE SI

ESTINGUERA' E L'IMPIANTO SARA' RIMOSSO A E SCLUSIVA CURA E SPESE DELLA SUPERFICIARIA. LE PARTI CONTRAENTI DICHIARANO E CONVENGONO CHE, IN DEROGA A OGNI DISPOSIZIONE DI LEGGE APPLICABILE, TUTTE LE COSTRUZIONI, GLI IMPIANTI, I MANUFATTI RELIZZATI SUI BENI IN OGGETTO RIMARRANNO COMUNQUE DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLA SUPERFICIARIA, RINUNCIANDO SIN DA ORA IL CONCEDENTE A FAR VALERE QUALSIASI PRETESA IN ORDINE ALLA TITOLARITA', ALL'ESERCIZIO, ALLA PRODUTTIVITA', CON ESCLUSIONE DI OGNI INDENNITA' O COMPENSO A FAVORE DEL CONCEDENTE O SUOI AVENTI CAUSA.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , iscritta il 15/11/2023 a Como ai nn. 33157/5014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: € 1.471.151,18.

Importo capitale: € 735.575,59

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 03/10/2024 a Como ai nn. 28505/21227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 unità immobiliare compongono un edificio industriale autonomo, non è stato costituito nessun condominio perchè non sono presenti parti comuni.

Saranno interamente a carico dell'acquirente le formalità previste dal Codice dell' Ambiente.

Nell'area esterna sono presenti numerosi rifiuti da smaltire.

Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** che ne detiene il diritto di superficie.

Le cabine elettriche e l'area esterna sono gravate dal diritto di servitù di elettrodotto e di accesso a favore della società *** DATO OSCURATO ***

Le cabine elettriche sono state rappresentate nelle planimetrie catastali all'interno del mappale 2542, ma risultano di fatto costruite sul confine con la strada e il marciapiede ad uso pubblico, da cui hanno accesso diretto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista Laura Mascetti redatta in data 03/10/2024:

PROVENIENZE:

CONFERIMENTO BENI trascritto in data il 22.10.1985 ai NN. 11861/9142 ,scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio *** DATO OSCURATO *** Rep. 44281 del 27.09.1985, con il quale l'Impresa Familiare “ *** DATO OSCURATO *** i” con sede in Cantù, costituita da *** DATO OSCURATO *** nato a Cantù in data 26.02.1934 e *** DATO OSCURATO *** nata a Saronno il 13.06.1934, coniugi in regime di separazione dei beni, venne trasfusa in un nuovo rapporto giuridico, dando luogo alla costituzione di di una società in nome collettivo, che assume la ragione sociale *** DATO OSCURATO *** con sede di Cantù Via Vivaldi n. 30.

Nel patrimonio dell'azienda conferita sono compresi i seguenti immobili: edificio adibito a laboratorio, con annessi uffici e servizi posto in Cantù insistente su appezzamento di terreno, censito al C.T. foglio 18 mappale 2542 mq. 2.710- foglio 18 mappale 2543 mq. 2.900; il fabbricato non risulta ancora censito al NCEU di Cantù, al quale è stato denunciato con scheda. n. 596 del 25.09.1985.

Valore degli immobili Lire 475.000.000.

VINCOLO UNILATERALE trascritto in data 11.06.1987 ai NN. 9633/7029, scrittura privata autenticata nelle firme del notaio *** DATO OSCURATO *** Rep. 52440 del 20.05.1987, con il quale *** DATO OSCURATO *** , quali soci della società *** DATO OSCURATO *** con sede in Cantù *** DATO OSCURATO *** , proprietaria delle aree 2542 e 2543, che in data 16.01.1986 ha chiesto la concessione edilizia per ampliamento laboratorio e uffici con pratica edilizia n. 6/86 n. p.g. 00786, che come risulta dagli allegati conteggi sull'area stessa possono essere edificati fabbricati per complessivi mc. 15.750, che il progetto presentato prevede una edificazione per complessivi mc. 9.842,06. Per tutti i riferimenti a planimetrie, distribuzione edilizia e volumetrica si veda il titolo in allegato con tutti i disegni

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI trascritto in data il 30.05.2018 ai NN. 14183/9788, Tribunale di Como Rep. 6109 del 16.05.2018, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** SNC IN LIQUIDAZIONE con sede in Cantù C.F. *** DATO OSCURATO *** trasferisce la quota intera di piena proprietà alla società *** DATO OSCURATO *** con sede in Carugo C.F. *** DATO OSCURATO *** , in Cantù sez. CAN catasto terreni foglio 9 Ente Urbano mq. 5.610; Cantù sez. CAN catasto fabbricati foglio 18 mappale 2542 categoria D/7 Via Antonio Vivaldi n. 30 P.T.

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a firma del notaio *** DATO OSCURATO *** Rep. 10407/7903 del 16.03.2023 – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – trascritta in data 24.03.2023 ai NN. 8568/6190; ATTO COSTTUTIVO DI DIRITTO DI SUPERFICIE Cantù sez. CAN catasto fabbricati foglio 18 mappale 2542/702 F5-Larico solare Via Antonio Vivaldi SNC P1, a favore *** DATO OSCURATO *** CON SEDE IN

SESTO FIORENTINO C.F. *** DATO OSCURATO *** per il diritto di superficie e a carico *** DATO OSCURATO *** per il diritto di superficie sul lastrico solare al piano primo costituente l'intera superficie di copertura del capannone industriale a destinazione produttiva confinante con restante proprietà del Concedente Nel contratto E' stato convenuto quanto segue: " le parti contraenti dichiarano e convengono che il diritto di superficie e delle connesse servitù avrà una durata di anni 30 dalla data di sottoscrizione del presente contratto. I beni in oggetto sono concessi in diritto di superficie nello stato nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, le pertinenze di natura immobiliare di detti beni si intendono concesse in superficie alla superficiaria solo se, e in quanto, elencate nel contratto (ART. 818, COMMA 1, C.C.)

Il concedente *** DATO OSCURATO *** costituisce, ai sensi dell'art. 952, a favore della superficiaria, *** DATO OSCURATO *** che accetta e acquista il diritto di superficie sul mappale in Cantù Via Via Antonio Vivaldi 30, lastrico solare al piano primo costituente l'intera superficie di copertura del capannone industriale a destinazione produttiva, confinante con restante proprietà del Concedente. I beni in oggetto sono identificati al C.F Cantù sez. CAN foglio 18 mappale 2542/702 categoria F/5 mq. 2133. Detto diritto viene concesso esclusivamente al fine di consentire alla Superficiaria di realizzare e mantenere al di sopra dei beni in oggetto, di proprietà del Concedente, l'impianto e ogni opera e struttura connessa, che, al termine del diritto di superficie, rimarranno di proprietà della Superficiaria, rinunciando sin da ora il Concedente a far valere qualsiasi pretesa in ordine alla titolarità, all'esercizio, alla produttività, con esclusione di ogni indennità o compenso a favore del Concedente o suoi aventi causa, il quale sin d'ora espressamente dichiara di rinunciarvi, dando atto che di ciò si è comunque tenuto conto in sede di determinazione del corrispettivo.

La Superficiaria si impegna, una volta ultimata la costruzione dell'Impianto, e a sua cura e spese, all'accatastamento dell'impianto e il Concedente si impegna a prestare ogni eventuale collaborazione che risultasse necessaria a tal fine. Le parti Contraenti danno atto che prima dell'installazione dell'Impianto è necessario procedere alla rimozione dell'amianto nella Copertura e alla sostituzione dei materiali della Copertura, lavori ai quali provvederà, a sua cura e spese la Superficiaria.

...omissis ... si veda l'atto completo in allegato, Utile al CTU e sicuramente a parte aggiudicataria

Si precisa che il mappale foglio 18 2542/702 risulta soppresso e costituito il mappale foglio 18 mappale 2542 sub. 707.

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA trascritta in data 24.03.2023 ai NN. 8569/6191, a firma del notaio *** DATO OSCURATO *** REP. 10407/7903 – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO- fondo servente Cantù sez. CAN foglio 18 mapp. 2542/701 categoria D/7, fondo dominante Cantù sez. CAN foglio 18 mappale 2542/702 F.5 Lastrico solare – Cessionario *** DATO OSCURATO *** Sede Sesto Fiorentino – CEDENTE: *** DATO OSCURATO *** con sede in Carugo – SERVITU' CAVI –ELETTRODOTTO E ACCESSO (titolo in allegato)

SERVITU' HA AD OGGETTO: A) CAVIDOTTO ED ELETTRODOTTO E, SEGNOTAMENTE, DI CABINA, SULL'AREA MEGLIO IDENTIFICATA NELL'ELABORATO TECNICO RISPETTIVAMENTE IN COLORE

VERDE E ROSSO E, QUINDI, IL DIRITTO DI: - COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LE PROPRIE

APPARECCHIATURE DI CONSEGNA, TRASFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA; -

COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LE CONDUTTURE ELETTRICHE DI COLLEGAMENTO DELLA

Si precisa che il mappale foglio 18 2542/701 soppresso ha originato i subalterni 705-704-703.

Si precisa che il mappale foglio 18 2542/702 risulta soppresso e costituito il mappale foglio 18 mappale 2542 sub. 707.

NEL CONTRATTO E' STATO CONVENUTO QUANTO DI SEGUITO RIPORTATO: "IL CONTENUTO DELLE

PREDETTE SERVITU' HA AD OGGETTO: A) CAVIDOTTO ED ELETTRODOTTO E, SEGNOTAMENTE, DI

CABINA, SULL'AREA MEGLIO IDENTIFICATA NELL'ELABORATO TECNICO RISPETTIVAMENTE IN COLORE

VERDE E ROSSO E, QUINDI, IL DIRITTO DI: - COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE

LE PROPRIE
APPARECCHIATURE DI CONSEGNA, TRASFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE
DELL'ENERGIA ELETTRICA; -
COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LE CONDUTTURE ELETTRICHE DI
COLLEGAMENTO DELLA
CABINA ALLE RETI DI MEDIA E BASSA TENSIONE E LE CONDUTTURE DI
DISTRIBUZIONE SIA ALLE
UTENZE DEGLI IMMOBILI DEL CONCEDENTE E/O DI TERZI; B) ACCESSO
ALL'IMPIANTO LUNGO IL
PERCORSO INDICATO IN COLORE GIALLO NELL'ELABORATO TECNICO." "LE PARTI
CONTRAENTI
DICHIARANO E CONVENGONO CHE IL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLE CONNESSE
SERVITU' AVRA' UNA DURATA DI ANNI 30 (TRENTA) DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE
DEL PRESENTE CONTRATTO
DURATA DI ANNI 30 (TRENTA) DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE
CONTRATTO." "I BENI IN OGGETTO SONO CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE NELLO
STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO; LE PERTINENZE DI NATURA
IMMOBILIARE DI DETTI BENI SI INTENDONO CONCESE IN OGGETTO IN DIRITTO DI
SUPERFICIE NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO; LE
PERTINENZE DI NATURA IMMOBILIARE DI DETTI BENI SI INTENDONO CONCESE IN
SUPERFICIE ALLA SUPERFICIARIA SOLO SE, E IN QUANTO, ELENcate NEL
CONTRATTO (ART. 818, comma 1 C.C.)

Si veda il titolo in allegato. Al solo fine di evitare qualsiasi dubbio, le parti reciprocamente si danno
atto che, come per legge, l'Impianto Fotovoltaico, i componenti di esso e tutte le costruzioni e degli
impianti nonché le eventuali addizioni e migliorie apportate dalla Superficiaria restano nella piena ed
esclusiva proprietà della Superficiaria

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA trascritta in data 16.10.2023 ai
NN. 29833/21985 a firma del notaio *** DATO OSCURATO *** Rep. 10978/8182 del 27.09.2023 –
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – a favore *** DATO OSCURATO
***, con sede in Roma C.F. *** DATO OSCURATO *** e a carico *** DATO OSCURATO ***
con sede in Carugo:

Cantù sez. CAN foglio 18 mappale 2542/705 SERVITU' INAMOVIBILE DI CABINA
ELETTRICA;

Cantù sez. CAN foglio 18 mappale 252/703 SERVITU' INAMOVIBILE DI PASSAGGIO

Cantù sez. CAN foglio 18 mappale 2542/703 SERVITU' INAMOVIBILE DI ELETTRODOTTO.
(Titolo in allegato).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. P.E. 577/70, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
ampliamento stabile ad uso laboratorio gomma piuma per tappezzerie, rilasciata il 23/01/1971

Autorizzazione Edilizia N. P.E. 181/71, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
ampliamento fabbricato esistente per uffici, rilasciata il 28/04/1971

Condono N. P.E. 04/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento
laboratorio artigianale, rilasciata il 09/11/1987

Concessione Edilizia N. P.E. 06/86, per lavori di ampliamento capannone ed uffici, rilasciata il
27/08/1987

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. P.E. 197/19, per lavori di in sanatoria per opere

difformi, presentata il 21/05/2019 con il n. 24726 di protocollo

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata N. **P.E. 808/21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO COPERTURA IN AMIANTO CON INSTALLAZIONE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN ADERENZA, presentata il 04/04/2023 con il n. 16585 di protocollo.

È stato rimosso e correttamente smaltito l'amianto presente nei pannelli della vecchia copertura

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n 25 del 31 gennaio 2014, l'immobile ricade in zona AMBITO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE (art 8.1.8)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'area esterna sono stati costruiti, senza ottenere le necessarie autorizzazioni comunali: una tettoia con recinto. una struttura per contenere l'impatto acustico dell'impianto di aspirazione

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle opere non autorizzate: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le cabine elettriche sono state rappresentate nelle planimetrie catastali all'interno del mappale 2542, ma risultano di fatto costruite sul confine con la strada e il marciapiede ad uso pubblico, da cui hanno accesso diretto.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento delle planimetrie catastali del sub 703 e dell'elaborato planimetrico: €750,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANTU' VIA ANTONIO VIVALDI 30

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CANTU' via Antonio Vivaldi 30, della superficie commerciale di **2.337,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale in cattivo stato di manutenzione, destinato a Laboratorio, Depositi, Uffici e Cantina, realizzato in parte con strutture a telaio prefabbricate in C.A., pareti di tamponamento in blocchi prefabbricati, copertura con elementi prefabbricati in C.A.; e in parte con strutture a telaio prefabbricate in C.A., pareti di tamponamento in blocchi prefabbricati, copertura con travi reticolari in ferro con soprastanti pannelli isolanti; le finestre a nastro sono composta da U-Glass intermezziati da telai in ferro con lamelle in vetro orientabili; la pavimentazione è in cemento industriale.

Una piccola porzione dell'area esterna è piantumata a verde, la restante parte è pavimentata.

Nell'area esterna sono stati costruiti, senza ottenere le necessarie autorizzazioni comunali:

- una tettoia con recinto.
- una struttura per contenere l'impatto acustico dell'impianto di aspirazione

Gli impianti sono obsoleti e in parte dismessi, molti vetri risultano rotti, i pluviali di raccolta dell'acqua piovana sono in parte danneggiati, la recinzione risulta danneggiata.

Nell'area esterna sono presenti numerosi rifiuti da smaltire.

Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** che ne detiene il diritto di superficie.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2542 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria D/7, rendita 19.169,00 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi 30
Coerenze: l'unità immobiliare composta da fabbricato industriale e area esterna scoperta confina a nord con la via Antonio Vivaldi, a est con i mappali 4914 e 4916, a sud e a ovest con la via Amilcare Ponchielli.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT Laboratorio con h 4.10 m	1.125,00	x	100 %	=	1.125,00
PT Uffici	101,00	x	110 %	=	111,10
PT Depositi con h 4.10 m	884,00	x	100 %	=	884,00

PS1 Deposito con h 2.85 m	251,00	x	50 %	=	125,50
Piazzale	2.765,00	x	2 %	=	55,30
Area Verde	657,00	x	2 %	=	13,14
Cantina PS1 con h 1,90 m	72,00	x	25 %	=	18,00
Centrale Termica al PT	13,00	x	40 %	=	5,20
Totale:	5.868,00				2.337,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.337,24 x 250,00 = **584.310,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 584.310,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 584.310,00**

BENI IN CANTU' VIA ANTONIO VIVALDI 30

CABINA ELETTRICA

DI CUI AL PUNTO B

cabina elettrica a CANTU' via Antonio Vivaldi 30, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cabina elettrica gravata dal diritto di servitù di elettrodotto e di accesso a favore della società *** DATO OSCURATO *** .

Le cabine elettriche sono state rappresentate nelle planimetrie catastali all'interno del mappale 2542, ma risultano di fatto costruite sul confine con la strada e il marciapiede ad uso pubblico, da cui hanno accesso diretto.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2542 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria D/1, rendita 204,00 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi snc
Coerenze: la cabina elettrica confina a nord con area verde identificata col sub 703, a est con altra cabina elettrica identificata col sub 706, a sud e a ovest con area verde identificata col sub 703.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cabina elettrica	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 250,00 = **4.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
servitù	-2.125,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.125,00**

BENI IN CANTU' VIA ANTONIO VIVALDI 30

CABINA ELETTRICA

DI CUI AL PUNTO C

cabina elettrica a CANTU' via Antonio Vivaldi 30, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cabina elettrica gravata dal diritto di servitù di elettrodotto e di accesso a favore della società *** DATO OSCURATO ***

Le cabine elettriche sono state rappresentate nelle planimetrie catastali all'interno del mappale 2542, ma risultano di fatto costruite sul confine con la strada e il marciapiede ad uso pubblico, da cui hanno accesso diretto.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2542 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria D/1,

rendita 125,00 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi snc
Coerenze: la cabina elettrica confina a nord, a est, e a sud con area verde identificata col sub 703, a ovest con altra cabina elettrica identificata col sub 705

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cabina elettrica	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:
Valore superficie principale: 15,00 x 250,00 = 3.750,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
servitù	-1.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.875,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.875,00

BENI IN CANTU' VIA ANTONIO VIVALDI 30

COPERTURA

DI CUI AL PUNTO D

copertura a CANTU' via Antonio Vivaldi 30 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

Copertura su cui grava un diritto di superficie a favore della società *** DATO OSCURATO *** che ha installato l'impianto fotovoltaico.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2542 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana CAN, categoria D/1, rendita 383,94 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Vivaldi snc
Coerenze: la copertura confina a nord, a est, a sud , e a ovest con prospetto su area esterna scoperta identificata col sub 703

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
copertura	2.130,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	2.130,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore della copertura è già ricompresa nel valore dei laboratori, depositi e uffici sottostanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 250,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Cantù, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Como

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	2.337,24	0,00	584.310,00	584.310,00
B	cabina elettrica	17,00	0,00	2.125,00	2.125,00
C	cabina elettrica	15,00	0,00	1.875,00	1.875,00
D	copertura	0,00	0,00	0,00	0,00
				588.310,00 €	588.310,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
stima indicativa del costo di rimozione e smaltimento dei rifiuti	-20.000,00
	20.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 562.560,00**

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: **€. 84.384,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 478.176,00

data 07/10/2024

il tecnico incaricato
Sampietro architetto Giorgio