



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

7/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott. Eugenio Colombo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Marco Frigerio

CF:FRGMRC59S23B639U

con studio in CANTU' (CO) via Monte Santo n. 2

telefono: 031713355

email: marcoarch.frigerio@gmail.com

PEC: marco.frigerio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 7/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a ORSENIGO via Marconi 14, della superficie commerciale di **915,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato industriale elevato ad un piano fuori terra. Edificio destinato al ricevimento e spedizioni merci con una zona destinata a magazzino, carico scarico oltre a zona uffici, servizi e locale tecnico. Il fabbricato gode di area pertinenziale sul fronte verso strada in buona parte pavimentata (con autobloccanti), con presenza di alcune zone a verde piantumate; presenza di un passaggio di dimensioni contenute (con pavimentazione in cemento) tra il fabbricato e il confine sui lati ovest e nord . Accesso consentito direttamente dalla via Marconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 / 3,85 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1429 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 7.124,00 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi n.14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2007 Pratica n. CO0027484 in atti dal 06/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1807.1/2007)
Coerenze: mappali 36, 1430, strada comunale, mappale 37
- foglio 9 particella 1429 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1500, derivante da Tipo Mappale del 21/12/2006 Pratica n. CO0231107 in atti dal 21/12/2006 (n. 231107.1/2006)
Coerenze: mappali 36, 1430, strada comunale, mappale 37
Trattasi di area sedime del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	915,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 758.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 645.090,50
Data di conclusione della relazione:	17/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Statuenza del 16.04.2025.

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:

SERVITU'.

TRA.7330/6333 (7.5.73) – SERVITU' Atto in data 17.4.73 rep.37056 Notaio Furio Giazzi di Erba portante costituzione servitù di elettrodotto a favore ENEL/ROMA e a carico di Laureti Lamberto (26.10.29) e Laureti Lanfranco (7.5.37), relativamente all'originario mapp.35/a (poi mapp.1429).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/01/2011 a firma di DOTT.SSA EMMA RIELLA ai nn. 778/584 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 850000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a MAPP. 1429 MQ. 1500 ENTE URBANO - MAPPALE 1429/701 - PT - D/7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

TRA.10908/8024 (16.4.2025) – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Sentenza di apertura liquidazione giudiziale emessa in data 7.2.2025 rep.7/2025 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] e a carico della società [REDACTED].

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:

su tutto il territorio di Orsenigo è presente il vincolo paesaggistico;

si evidenzia, inoltre, che il fabbricato è posto all'interno:

- zona di rilevanza ambientale (L.R. 86/1983);

- ambito di criticità (P.T.R.);

- asse e fascia di salvaguardia relativa alle previsioni di eventuale realizzazione dell'autostrada VA-CO-LC;

- zona di tutela C.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

statuenza del 16.04.2025.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2013), con atto stipulato il 29/07/2013 a firma di Carmelo Vittorio Varrica ai nn. 59263/19044 di repertorio, registrato il 30/07/2013 a Como ai nn. 7233, trascritto il 30/07/2013 a Como ai nn. 18961/13413.

Terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.6 (reale) con: mapp.1429 are 15.00 ente urbano sul quale insiste fabbricato ad uso artigianale ad un solo piano fuori terra composto da locale ricevimento/spedizione merci, magazzino, locale carico e scarico, uffici, archivio, servizi, disimpegni/ingresso, centrale termica, area scoperta di pertinenza; il tutto censito al catasto Fabbricati fg.6 (reale) con: mapp.1429/701 – PT – D/7 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €550.000,00 e gravata da ISC.1254/223 del 18.1.2011 di cui al seguito; mentre le menzionate: - ISC.5010/663 del 27.2.2013; (viene svincolata con annotamento del 2.8.2013 ai nn.19561/2817, su immobile erroneamente indicato come sito in Cantù e poi totalmente cancellata con annotamento del 29.4.2016 ai nn.10857/1957) - ISC.12646/1758 del 22.5.2013; (viene totalmente cancellata con annotamento del 2.8.2013 ai nn.19563/2819) - ISC.13172/1863 del 29.5.2013; (viene svincolata con annotamento del 2.8.2013 ai nn.19562/2818). TRA.9289/6095 (27.4.2015) Atto in data 22.4.2015 rep.60165/19731 Notaio Carmelo Varrica di Como portante trasferimento sede della società "Lyoma International srl" da Como a Orsenigo. Risultano di proprietà della società immobili siti in ORSENIGO in Via Guglielmo Marconi nr.14 e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) con: mapp.1429 are 15.00 .fabbricato censito al Catasto Fabbricati fg.6 (reale) con: mapp.1429/701 – PT – D/7.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 19/12/1984)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 19/12/1984)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 19/12/1984 fino al 30/11/1987)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/11/1987 fino al 29/07/2013), con atto stipulato il 30/11/1987 a firma di Andrea Fabi ai nn. 48619 di repertorio.

Terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp.35/a are 15.00 (poi sostituito con il mapp.1429) sul

quale insiste fabbricato ad uso artigianale denunciato presso UTE con scheda nr.59 del 14.12.84
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.200.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto il privilegio industriale iscritto in data 5.9.69 ai nn.9174/18 risulta successivamente totalmente cancellato con annotamento in data 8.6.2011 ai nn.15562/2731. AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto e volturato atto di trasferimento sede della società [REDACTED] da Tavernerio a Orsenigo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **198**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone-deposito, rilasciata il 09/04/1968, agibilità del 09/07/1969

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **80/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento recinzione, rilasciata il 06/02/1988

CONCESSIONE EDILIZIA N. **10/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento funzionale di struttura artigianale esistente, rilasciata il 24/05/1988.

INTEGRAZIONE DEL 26/07/1988 (Autorizzazione B.A. del 13.07.88 prot. n. 24971) - RICHIESTA LICENZA D'USO DEL 17.10.1988 PROT. N. 3176.

DECRETO DEL SINDACO DI AUTORIZZAZIONE N. **4**, per lavori di tinteggiatura facciate, presentata il 03/12/1990 con il n. 3593 di protocollo, rilasciata il 21/01/1991

CONCESSIONE EDILIZIA N. **79/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento capannone, rilasciata il 04/09/2002.

Autorizzazione Paesistica stessa data.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del 18.04.2016 - BURL n.22 del 01.06.2016, l'immobile ricade in zona tessuto a vocazione produttiva e artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

In allegato estratto Norme Tecniche.

su tutto il territorio di Orsenigo è presente il vincolo dei beni ambientali.

si evidenzia, inoltre, che il fabbricato è posto all'interno:

- zona di rilevanza ambientale (l.R. 86/1983);
- ambito di criticità (P.T.R.);
- asse e fascia di salvaguardia relativa alle previsioni di eventuale realizzazione dell'autostrada VA-CO-LC;
- zona di tutela C

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento sul retro lato nord con tamponamento in muratura e relativa copertura in pannelli coibentati in lamiera e relativo controsoffitto interno (eliminazione del vano C.T. regolare); realizzazione di n. 2 uffici (sempre con pareti divisorie) in continuità all'ufficio già esistente; altro locale/ufficio sempre con pareti divisorie lato nord del magazzino (adiacente all'ampliamento); realizzazione locale tecnico in muratura adiacente ai servizi esistenti; creazione di una nuova zona a nord della superficie ricevimento e spedizione merci sempre con pareti divisorie vetro/pannello pieno con portone centrale telato. (normativa di riferimento: PGT)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: considerata la zona e i vincoli esistenti si preferisce procedere/consigliare la demolizione per quanto riguarda l'ampliamento.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- (per ampliamento) - demolizione e ripristino della situazione conforme all'ultima pratica edilizia (C.E. n. 79 del 04.09.2002) : €12.000,00
- pratica sanatoria per opere interne: €1.500,00
- Oblazione Sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a ampliamento.

Per quanto riguarda le difformità interne si possono sanare con una pratica in sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisioni interne (normativa di riferimento: ufficio catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale in seguito alla Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €500,00
- diritti catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a modifiche interne

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di provenienza - catasto)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Non sono state fornite le singole certificazioni degli impianti presenti.

BENI IN ORSENIGO VIA MARCONI 14

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a ORSENIGO via Marconi 14, della superficie commerciale di **915,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato industriale elevato ad un piano fuori terra. Edificio destinato al ricevimento e spedizioni merci con una zona destinata a magazzino, carico scarico oltre a zona uffici, servizi e locale tecnico. Il fabbricato gode di area pertinenziale sul fronte verso strada in buona parte pavimentata (con autobloccanti), con presenza di alcune zone a verde piantumate; presenza di un passaggio di dimensioni contenute (con pavimentazione in cemento) tra il fabbricato e il confine sui lati ovest e nord . Accesso consentito direttamente dalla via Marconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 / 3,85 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1429 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 7.124,00 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi n.14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2007 Pratica n. CO0027484 in atti dal 06/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1807.1/2007)
Coerenze: mappali 36, 1430, strada comunale, mappale 37
- foglio 9 particella 1429 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1500, derivante da Tipo Mappale del 21/12/2006 Pratica n. CO0231107 in atti dal 21/12/2006 (n. 231107.1/2006)
Coerenze: mappali 36, 1430, strada comunale, mappale 37
Trattasi di area sedime del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono comuni confinanti: Albavilla, Albese con Cassano, Alserio, Alzate Brianza, Anzano del Parco, Cantù, Capiago Intimiano, Montorfano.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO:

Struttura verticale: putrelle in ferro

Struttura orizzontale: trave reticolare in ferro; presenza di controsoffitto in cartongesso;

Murature: blocchi in cls

Copertura: a falde in lamiera coibentata e lattoneria in lamiera preverniciata

Finiture esterne: intonaco

Finiture interne: pareti divisorie uffici modulari in vetro/pannelli pieni; zona servizi e locale tecnico con tavolati in forato e intonaco tinteggiato;

Soglie e davanzali: pietra

Serramenti esterni: finestre in alluminio con vetrocamera, portoni accesso carraio in ferro

Serramenti interni: legno tamburato per servizi e locale tecnico; pannello pieno con sopra porta in vetro per uffici;

Pavimenti: monocottura

UTENZE E IMPIANTI:

sistema distribuzione caldo e freddo: zona magazzino/ricevimento e spedizione merci n. 4 robur con macchine esterne; zona uffici con fain coil con caldaia a gas (locale tecnico) e macchina esterna per il freddo; impianto indipendente con caldaia esterna per la zona di nuova delimitazione a nord del ricevimento-spedizione merci; presenza di un condizionatore nella zona in ampliamento. Presenza vano contatore e vano linea gas su recinzione via Marconi;

antincendio SI

impianto elettrico presente

impianto idrico-sanitario servizi presente

messa a terra SI

AREA ESTERNA

muretto basso e recinzione in ferro verso via Marconi , muretto e recinzione paline e rete lato nord e ovest; lato sud con siepe e recinzione, altro fabbricato;

accessi carraio n. 1 con cancello doppia anta motorizzato;

pavimentazione autobloccanti

area a verde con n. 3 aiuole;

illuminazione esterna presente;

citofono SI

sistema di videosorveglianza predisposto

Si confermano le buone condizioni generali dell'immobile e di tutti gli impianti presenti.

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
capannone	603,00	x	100 %	=	603,00
uffici	198,00	x	125 %	=	247,50

area di pertinenza	652,00	x	10 %	=	65,20
Totale:	1.453,00				915,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Capannone

Indirizzo: via Gaffuri - Albese con Cassano (CO)

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 660.000,00 pari a 942,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 627.000,00 pari a 895,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Erba (CO) vicinanze

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 430.000,00 pari a 955,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 408.500,00 pari a 907,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Capannone

Indirizzo: via P. Giovio _ Alzate Brianza (CO)

Superfici principali e secondarie: 1166

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 950.000,00 pari a 814,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 902.500,00 pari a 774,01 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2024): magazzini - stato conservativo normale €. (mq. 400/600);
- OMI (2/2024): capannoni industriali - stato conservativo normale €. (mq. 400/600);
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2025): capannoni-laboratori-magazzini €/mq. 250/850;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 775/895;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

Le superfici sono state calcolate con riferimento alla scheda catastale e alla tavola comunale per ampliamento approvata con C.E. n. 79 del 04.09.2002 (non è stata considerata la superficie coperta in ampliamento sul retro non regolare). La superficie degli uffici è stata equiparata con un coefficiente maggiore (+25%) in quanto le finiture generali sono più accurate rispetto al resto della superficie a destinazione magazzino-ricevimento e spedizione merci.

TABELLA MCA

1. TABELLA DEI DATI (SUP = superficie commerciale)

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	660.000,00	430.000,00	950.000,00	?
sconto 5%	627.000,00	408.500,00	902.500,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	700,00	450,00	1.166,00	915,70
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Uffici/Custode UFF (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	1	1	3	2
Impianti IMP (n)	2	2	2	2
Livello piano LIV (n)	0	0	0	0
Ubicazione UBI (n)	2	2	2	2
Stato di manutenzione STM (n)	2	2	2	2
Autorimessa Singola BOXS (n)	0	0	0	0
Autorimessa doppia BOXD (n)	0	0	0	0
Posto auto PAUT (n)	0	0	0	0

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI

UFF/SUP	1,50
SUE/SUP	0,05

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(SUE)/PRZ	0,05
p(UFF)/p(SUP)	1,50
Costo servizio a nuovo (euro):	5.000,00
- vetusta media (anni)	20
- vita media (anni)	25
Impianti a nuovo (euro):	15.000,00

- vetusta media (anni)	20
- vita media (anni)	25
p(LIV)/PRZ	0,05
p(UBI)/PRZ	0,05
Costo int. manutenzione (euro)	30.000,00
Autorimessa singola (euro)	15.000,00
Autorimessa doppia (euro)	30.000,00
Posto auto (euro)	5.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-522,50	-340,42	-752,08
euro/mq	895,71	907,78	774,01
p(SUP) (euro/mq)	774,01	774,01	774,01
p(SUE) (euro/mq)	38,70	38,70	38,70
p(UFF) (euro/mq)	1.161,02	1.161,02	1.161,02
p(SER) (euro/n)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro/n)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
p(LIV) (euro/n)	31.350,00	20.425,00	45.125,00
p(UBI) (euro/n)	31.350,00	20.425,00	45.125,00
p(STM) (euro/n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00
p(BOXS) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
p(BOXD) (euro/n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00
p(PAUT) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	627.000,00	408.500,00	902.500,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	166.954,76	360.458,19	-193.735,63
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
UFF (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	1.000,00	1.000,00	-1.000,00
IMP (n)	1.500,00	0,00	1.500,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
UBI (n)	0,00	0,00	22.562,50
STM (n)	15.000,00	-6.000,00	15.000,00
BOXS (euro)	0,00	0,00	0,00
BOXD (euro)	0,00	0,00	0,00
PAUTO (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	811.454,76	763.958,19	746.826,87

Vmax: 811.454,76euro

Vmin: 746.826,87euro

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S =	774.079,94euro
------------------------	-----------------------

D% (< 10%) = 8,654%

pari a €/mq. 845,34di sup. commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

774.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 774.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 774.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo con utilizzo di Tabella MCA del perito in allegato, con riferimento anche alle seguenti fonti:

- OMI (2/2024): magazzini - stato conservativo normale €.(mq. 400/600);
- OMI (2/2024): capannoni industriali - stato conservativo normale €.(mq. 400/600);
- Borsino di Como e Provincia (ed. 2025): capannoni-laboratori-magazzini anno 1975 €/mq. 250/850;
- n. 3 comparazioni residenziali simili trovate all'interno del territorio comunale (immobiliare.it): €/mq. 775/895;
- eventuali aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche degli immobili rilevate in fase di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Orsenigo, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2024, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2025

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	915,70	0,00	774.000,00	774.000,00
				774.000,00 €	774.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 15.070,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 758.930,00

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:	€. 113.839,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 645.090,50

data 17/06/2025

il tecnico incaricato
Arch. Marco Frigerio