

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI,
IL SISTEMA COOPERATIVO E LE GESTIONI COMMISSARIALI

Divisione VI

ASTE
GIUDIZIARIE® * * *

Liquidazione Coatta Amministrativa

"ASPROMONTE Società Cooperativa In Liquidazione"

Commissario Liquidatore: Dott. Stefano Marchesano

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INERENTE LA STIMA DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI DI PERTINENZA

DELLA "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE"

CON SEDE LEGALE IN COMO (CO)

* * *

IMMOBILI SOGGETTI A CONVENZIONE CON LA REGIONE LOMBARDIA

SITI NEL COMUNE DI ALBAVILLA (CO)

VIA PIETRO PORRO N. 4/A, 4/B E 4/C

* * *



Ing. MARCO RUBIN

STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA

C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza San'Ambrogio 18 - 20123 Milano

e-mail: studioc@studio-rubini.it - web: www.studio-rubini.it

Tel. 0532 804018 - 0532 479072 - Fax 02 87181856

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA	3
2. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA PROPRIETA'	4
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
4. CONSISTENZA DEI BENI	11
5. CONFORMITA' URBANISTICA	14
6. SITUAZIONE URBANISTICA	19
7. SITUAZIONE CATASTALE	20
8. IPOTECHE E GRAVAMI DI CUI A TUTTI I BENI DELLA SOCIETA' IN ALBAVILLA (CO), A TUTTO IL 09/07/2019	34
9. PROVENIENZA	37
10. STATO DI OCCUPAZIONE	39
11. DEFINIZIONI	43
12. MERCATO DI RIFERIMENTO	44
13. CRITERI E METODI DI STIMA	49
14. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'	54
15. CONCLUSIONI	55

ALLEGATI.....

ALL.01 - RILIEVI FOTOGRAFICI.....	
ALL.02 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....	
ALL.03 - CONTRATTI PRELIMINARI DI ASSEGNAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E CONTRATTI DI LOCAZIONI.....	
ALL.04 - CONVENZIONE REGIONE LOMBARDA.....	
ALL.05 - FASCICOLO ALLEGATI LOTTO A (A PARTE RISPETTO ALLA PRESENTE).....	

1. **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Marco Rubin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale al n. 567, è stato incaricato dal Commissario Liquidatore Dott. Stefano Marchesano di eseguire una relazione di Consulenza Tecnica inerente la stima delle immobilizzazioni materiali di pertinenza della società "ASPRONTE Società Cooperativa in Liquidazione" con sede legale in Como (CO), individuate all'interno dei macroblocchi di seguito specificati:

- **BLOCCO A:** "Condominio Antica Filanda" sito in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, 4/b e 4/c, costituito da negozi, appartamenti, autorimesse, posti auto scoperti e locali di deposito;
- **BLOCCO B:** "Condominio La Pinetina" sito in Appiano Gentile (CO), Via Colombo n. 15/Q, costituito da appartamenti e autorimesse;
- **BLOCCO C:** "Condominio Belvedere" sito in Como (CO), Via Belvedere n. 20, costituito da appartamenti, autorimesse e locali di deposito;
- **BLOCCO D:** immobili siti in Cantù (CO), Via Cristoforo Colombo, costituiti da appartamenti e autorimesse in fase di realizzazione.

Oggetto della presente perizia sono gli immobili di cui al blocco A.

Lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali analizzando tutta la documentazione resa disponibile e recandosi più volte presso gli immobili oggetto di valutazione, per effettuare rilievi e



valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

Il sottoscritto, per assolvere il mandato affidatogli, si è recato poi presso:

- l'Agenzia del Territorio di Como, per l'effettuazione di visite e accertamenti;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Albavilla (CO);
- seri e disinteressati esperti del settore immobiliare per esperire specifiche analisi di mercato.

Si precisa che nella identificazione del lotto è stato indicato il numero progressivo con la lettera che individua il blocco di appartenenza di cui sopra.

2. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA PROPRIETA'

Oggetto del presente rapporto sono gli immobili soggetti alla convenzione per unità abitative in regime di canone moderato e patto di futura vendita con la Regione Lombardia e il Comune di Albavilla, registrata il 23/12/2010 al n. 14730 della Raccolta Contratti e Convenzioni di Regione Lombardia e trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari con atto n. 1118 in data 04/02/2011.

Gli immobili sono individuati ai lotti denominati 018-A, 019-A, 020-A, 022-A, 023-A, 024-A, 027-A, 037-A, 038-A, 039-A, 042-A, 043-A, 049-A, 050-A (destinati alla locazione a "canone moderato") e 021-A, 025-A, 026-A, 040-A, 041-A, 044-A (destinati alla locazione con patto di "futura vendita"), siti nel Comune di Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, situati all'interno del "Condominio Antica Filanda" a una decina di chilometri dal Lago di Como.

studio Rubín

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 824318 - 0532 473072 - fax 02 87181858



4

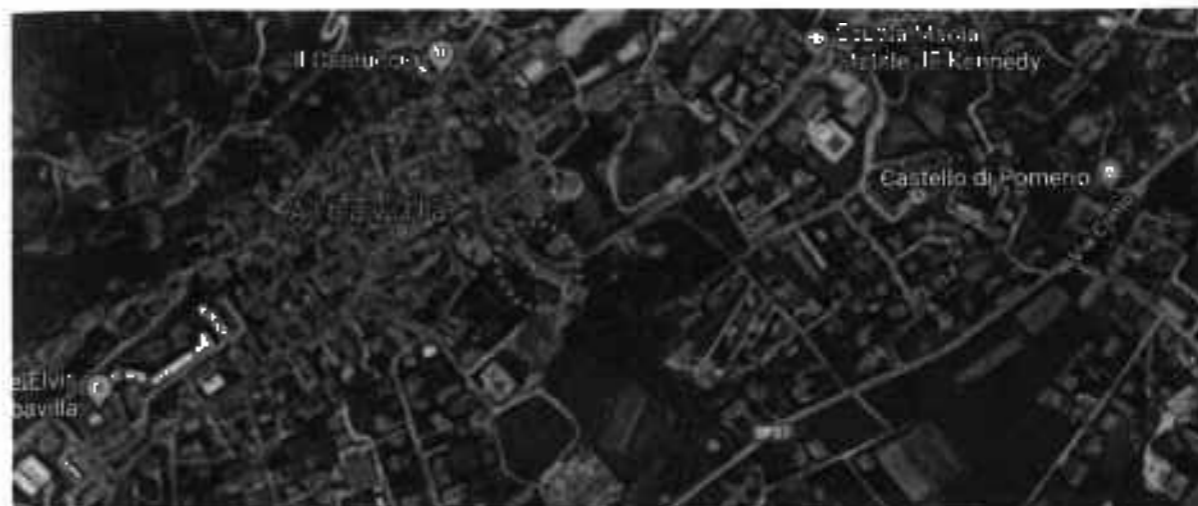


Immagine 1 - Inquadramento generale



Immagine 2 - Inquadramento generale

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamenti e autorimesse, facenti parte di un complesso residenziale costituito da 3 negozi al piano terra, 35 appartamenti posti al primo, secondo e terzo piano, 33 autorimesse poste nel seminterrato, 8 posti auto scoperti e 6 cantine poste nel seminterrato.

studio Rubín

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 824318 - 0532 473072 Fax 02 87181858
E-mail: studio@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



5

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura di cemento armato tamponato con doppi blocchi in muratura a cassa vuota e pannello isolante, tramezzature interne in laterizio; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate. Le caratteristiche degli appartamenti sono similari: pavimenti in ceramica; nel bagno e nella zona adibita ad angolo cottura sono presenti rivestimenti con piastrelle di ceramica; infissi interni in legno con doppio vetro, mentre quelli esterni sono scuri in legno; le porte d'ingresso sono portoncini blindati in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con vano caldaia murale esterno, predisposto per l'installazione della futura caldaia, attualmente non presente, termosifoni in acciaio preverniciato ed è presente un cronotermostato.

L'impianto elettrico di tipo civile sottotraccia è completo con esclusione dei corpi illuminanti da installare a spese dei futuri acquirenti.

Le caratteristiche delle autorimesse sono uguali per tutti i lotti: pavimentazione in cls, pareti non sono intonacate ma allo stato grezzo, impianto elettrico con linea esterna e lampada al neon.

• **Lotto 018 - A: appartamento int. 1, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 4, è posta al primo piano ed è composta

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.I.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 16 - 20124 Milano
Tel. 0532 804015 - 0532 473072 Fax 02 87181851



6

da soggiorno con angolo cottura, d'impiego, tre camere da letto, due bagni e due balconi.

• **Lotto 019 - A: appartamento int. 2/3, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 5, è posta al primo piano ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi.

• **Lotto 020 - A: appartamento int. 4, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 6, è posta al primo piano ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

• **Lotto 021 - A: appartamento int. 5, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 7, è posta al primo piano ed è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e balcone.

• **Lotto 022 - A: appartamento int. 6, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 8, è posta al secondo piano ed è

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.I.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 16 - 20124 Milano
Tel. 0532 804015 - 0532 473072 Fax 02 87181851
E-mail: g.rubin@studiorubin.it Web: www.studiorubin.it

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.I.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 16 - 20124 Milano
Tel. 0532 804015 - 0532 473072 Fax 02 87181851
E-mail: g.rubin@studiorubin.it Web: www.studiorubin.it



composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e due balconi.

• **Lotto 023 - A: appartamento int. 7, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 9, è posta al secondo piano ed è composta da un unico vano ad uso di monolocale, disimpegno, bagno e balcone.

• **Lotto 024 - A: appartamento int. 9, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 11, è posta al secondo piano ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

• **Lotto 025 - A: appartamento int. 11, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 13, è posta al terzo piano ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e due balconi.

• **Lotto 026 - A: appartamento int. 12/13, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 14, è posta al terzo piano ed è composta

Studio Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 557 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 8° - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 914018 - 0532 473072 Fax 0532 47181856



da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi.

• **Lotto 027 - A: appartamento int. 14, scala C**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 4/a, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 15, è posta al terzo piano ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

• **Lotto 037 - A: autorimessa n. 11**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4810, sub. 36, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

• **Lotto 038 - A: autorimessa n. 12**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4810, sub. 37, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

• **Lotto 039 - A: autorimessa n. 13**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 16, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

Studio Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 557 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 8° - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 914018 - 0532 473072 Fax 0532 47181856
E-mail: studio@rubin.it Web: www.studio.rubin.it



• **Lotto 040 - A: autorimessa n. 15**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VIL, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 18, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

• **Lotto 041 - A: autorimessa n. 17**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VIL, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 20, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

• **Lotto 042 - A: autorimessa n. 19**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VIL, al foglio 17, mapp. 4754, sub. 22, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

• **Lotto 043 - A: autorimessa n. 20**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VIL, al foglio 17, mapp. 4810, sub. 38, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

• **Lotto 044 - A: autorimessa n. 21**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in

Rstudio
Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
Cas. Giovecca 81 - 41121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 10 - 20123 Milano
Tel. 0532 804016 - 0532 473372 Fax 0532 8718156



Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VIL, al foglio 17, mapp. 4810, sub. 39, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

• **Lotto 049 - A: autorimessa n. 31**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VIL, al foglio 17, mapp. 4810, sub. 49, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

• **Lotto 050 - A: autorimessa n. 33**

L'unità immobiliare ad uso di autorimessa oggetto della presente stima, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VIL, al foglio 17, mapp. 4810, sub. 51, è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico vano ad uso autorimessa.

4. CONSISTENZA DEI BENI

Per la determinazione delle consistenze degli immobili si è fatto riferimento alla norma UNI n. 10750/2005 derogata dalla norma UNI EN 15733/2011, nella quale viene riportato che il coefficiente di calcolo per gli appartamenti è 1, per le autorimesse e cantine 0,5, per i posti auto 0,25 e per le aree urbane 0,05.

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze rilevate per gli appartamenti.



Rstudio
Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
Cas. Giovecca 81 - 41121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 10 - 20123 Milano
Tel. 0532 804016 - 0532 473372 Fax 0532 8718156
E-mail: marco.rubin@studio-rubin.it Web: www.studio-rubin.it

ID	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
018-A	Appartamento int. 1 - Scala C (Piano Primo)	Ingresso - Soggiorno - Cucina	17	4754	4	33,00	1,00	33,00	86,46
		Balcone				2,90	0,30	0,87	
		Disimpegno				3,80	1,00	3,80	
		Camera				14,50	1,00	14,50	
		Hagno				4,40	1,00	4,40	
		Camera				10,00	1,00	10,00	
		Balcone				4,30	0,30	1,29	
		Camera				12,50	1,00	12,50	
		Bagno				6,10	1,00	6,10	
		019-A				Appartamento int. 2/3 - Scala C (Piano Primo)	Ingresso Soggiorno Cucina	17	
Balcone	3,20		0,30	0,96					
Disimpegno	5,10		1,00	5,10					
Aut. Bagno	2,15		1,00	2,15					
Bagno	4,80		1,00	4,80					
Bagno	5,50		1,00	5,50					
Camera	12,00		1,00	12,00					
Camera	27,40		1,00	27,40					
Balcone	3,50		0,30	1,05					
020-A	Appartamento int. 4 - Scala C (Piano Primo)		Ingresso Soggiorno - Cucina	17	4754		6		36,00
		Balcone	2,80			0,30		0,84	
		Disimpegno	3,10			1,00		3,10	
		Bagno	5,10			1,00		5,10	
		Camera	13,40			1,00		13,40	
021-A	Appartamento int. 5 - Scala C (Piano Primo)	Ingresso	17	4754	7	5,10	1,00	5,10	69,50
		Disimpegno				4,40	1,00	4,40	
		Soggiorno - Cucina				27,70	1,00	27,70	
		Balcone				5,00	0,30	1,50	
		Bagno				5,30	1,00	5,30	
022-A	Appartamento int. 6 - Scala C (Piano Secondo)	Ingresso - Soggiorno - Cucina	17	4754	8	33,00	1,00	33,00	42,95
		Balcone				2,90	0,30	0,87	
		Disimpegno				3,80	1,00	3,80	
		Bagno				6,10	1,00	6,10	
		Bagno				4,40	1,00	4,40	
		Camera				2,50	1,00	2,50	
		Camera				10,00	1,00	10,00	
		Camera				14,50	1,00	14,50	
Balcone	4,30	0,30	1,29						
023-A	Appartamento int. 7 - Scala C (Piano Secondo)	Monoclocaie	17	4754	9	34,80	1,00	34,80	42,95
		Balcone				2,00	0,30	0,60	
		Disimpegno				2,15	1,00	2,15	
		Bagno				5,40	1,00	5,40	
024-A	Appartamento int. 9 - Scala C (Piano Secondo)	Ingresso Soggiorno Cucina	17	4754	9	36,00	1,00	36,00	58,44
		Balcone				2,80	0,30	0,84	
		Disimpegno				3,10	1,00	3,10	
		Bagno				5,10	1,00	5,10	



Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
 N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C. U. Ingegneri di Ferrara
 C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 10 - 20123 Milano
 Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 0532 87181856



ID	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
025-A	Appartamento int. 11 - Scala C (Piano Terzo)	Camera	17	4754	13	13,40	1,00	13,40	51,47
		Ingresso				3,15	1,00	3,15	
		Soggiorno - Cucina				18,30	1,00	18,30	
		Balcone				1,90	0,30	0,57	
		Bagno				4,90	1,00	4,90	
		Camera				13,30	1,00	13,30	
		Balcone				47,50	0,30	14,25	
025-A	Appartamento int. 12/13 - Scala C (Piano Terzo)	Ingresso Soggiorno - Cucina	17	4754	14	35,00	1,00	35,00	84,56
		Balcone				3,20	0,30	0,96	
		Disimpegno				5,10	1,00	5,10	
		Aut. Bagno				2,15	1,00	2,15	
		Bagno				4,00	1,00	4,00	
		Bagno				5,50	1,00	5,50	
		Camera				12,60	1,00	12,60	
		Camera				27,40	1,00	27,40	
		Balcone				3,50	0,30	1,05	
		027-A				Appartamento int. 14 - Scala C (Piano Terzo)	Ingresso - Soggiorno - Cucina	17	
Balcone	2,80		0,30	0,84					
Disimpegno	3,10		1,00	3,10					
Bagno	5,10		1,00	5,10					
Camera	13,40		1,00	13,40					
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI									704,36

Tabella n.1: consistenza dei beni Lotti dal 018 - A al 027 - A

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze rilevate per le autorimesse.

ID	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
037-A	Autorimessa int. 11 (Seminterrato)	Garage	17	4810	36	21,00	0,50	10,50	10,50
038-A	Autorimessa int. 12 (Seminterrato)	Garage	17	4810	37	7,00	0,50	3,50	3,50
039-A	Autorimessa int. 13 (Seminterrato)	Garage	17	4754	16	9,70	0,50	4,85	9,85
040-A	Autorimessa int. 15 (Seminterrato)	Garage	17	4754	18	20,50	0,50	10,25	10,25
041-A	Autorimessa int. 17 (Seminterrato)	Garage	17	4754	20	21,50	0,50	10,75	10,75
042-A	Autorimessa int. 19 (Seminterrato)	Garage	17	4754	22	21,00	0,50	10,50	10,50



Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
 N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C. U. Ingegneri di Ferrara
 C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 10 - 20123 Milano
 Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 0532 87181856
 E-mail: giugugi@studio.rubin.it Web: www.studio021.it



ID	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
043-A	Autorimessa Int. 20 (Semi interrato)	Garage	17	4810	38	9,00	0,50	4,50	4,50
044-A	Autorimessa Int. 21 (Semi interrato)	Garage	17	4810	39	19,30	0,50	9,65	9,65
049-A	Autorimessa Int. 31 (Semi interrato)	Garage	17	4810	49	11,00	0,50	5,50	5,50
050-A	Autorimessa Int. 33 (Semi interrato)	Garage	17	4810	51	12,00	0,50	6,00	6,00
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI									29,00

Tabella n.2: consistenza delle autorimesse

5. CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Albavilla (CO), si sono evidenziate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Permesso di Costruire n. 31/2003 presentato il 07/11/2003 con prot. 7277, intestato a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", parere preventivo per intervento di recupero Filanda Dubini;
- Permesso di costruire n. 20/2004 presentato il 18/03/2004 con prot. 1544, intestato a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", piano di recupero ex Filanda Dubini;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 25/2005 presentata il 26/07/2005 con prot. 4902, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per la ristrutturazione ex Filanda Dubini;

Rstudio Rubini

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 13/P Alto Ingegner di Ferrara - N. 567 Alto C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 473372 Fax 0532 87181856
E-mail: studio.rubin@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



14

- Denuncia di Inizio Attività n. 36/2005 presentata il 20/10/2005 con prot. 6890, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per la ristrutturazione di immobile con la formazione di 32 unità abitative;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 26/2006 presentata il 26/09/2006 con prot. 7448, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", variante alla D.I.A. n. 36/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 3/2007 presentata il 18/01/2007 con prot. 355, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", variante alla D.I.A. n. 36/2005, con riferimento all'Autorizzazione Paesaggistica 26/2006;
- Permesso di costruire n. 43/2007 presentato il 18/04/2007 con prot. 2829, intestato a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per modifiche alle finestre e alla falda di copertura;
- Permesso di costruire n. 15/2008 presentato il 28/02/2008 con prot. 1918, intestato a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", variante al Permesso di Costruire n. 43/2007 per ristrutturazione immobile;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 6/2010 presentata il 03/03/2010 con prot. 1803, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per apertura di porta nel locale termico e posa di collettori solari;
- Permesso di costruire n. 24/2010 presentato il 18/03/2010 con prot. 2147, intestato a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per la realizzazione di locale termico al piano terra e installazione di pannelli solari;

Rstudio Rubini

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 13/P Alto Ingegner di Ferrara - N. 567 Alto C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 473372 Fax 0532 87181856
E-mail: studio.rubin@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



15

- k) Denuncia di Inizio Attività n. 29/2010 presentata il 13/05/2010 con prot. 3901, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per modifiche interne;
- l) Agibilità n. 33/2010 presentata il 16/09/2010 con prot. 7616 a nome di "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", rilasciata per silenzio - assenso trascorsi sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda;
- m) Manutenzione ordinaria n. C 06/2011 presentata il 23/02/2011 con prot. 1705, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per modifiche interne;
- n) Manutenzione ordinaria n. C 23/2011 presentata il 29/07/2011 con prot. 6945, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per installazione di impianti sanitari modificando la destinazione del ripostiglio in secondo bagno;
- o) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. C 18/2012 presentata il 20/06/2012 con prot. 6282, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per sostituzione di serramenti esterni e applicazione dell'isolamento con lana di roccia e cartongesso per miglioramento classe energetica;
- p) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 25/2013 presentata il 31/10/2013 con prot. 8750, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per eliminazione tavolaio presso unità immobiliare residenziale.

Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi l'immobile identificato al lotto 049-A risulta conforme mentre tutti gli altri immobili non risultano conformi, fatta salva, comunque,



Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1572 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ Piazza Sant'Amrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 472072 Fax 02 87191855
E-mail: studio.rubin@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



16

le indispensabili ed ulteriori o.d. approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario. Gli immobili non conformi sono i seguenti:

• **Lotto 018 - A: appartamento Int. 1, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto le dimensioni rilevate durante il sopralluogo sono lievemente differenti rispetto agli elaborati grafici presenti in Comune.

• **Lotto 019 - A: appartamento Int. 2/3, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto sono state rilevate delle difformità nelle pareti divisorie rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici presenti in Comune.

• **Lotto 020 - A: appartamento Int. 4, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto le dimensioni rilevate durante il sopralluogo sono lievemente differenti rispetto agli elaborati grafici presenti in Comune.

• **Lotto 021 - A: appartamento int. 5, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto le dimensioni rilevate durante il sopralluogo sono lievemente differenti rispetto agli elaborati grafici presenti in Comune.

• **Lotto 022 - A: appartamento int. 6, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto le dimensioni e i pilastri rilevati durante il sopralluogo sono lievemente differenti rispetto agli elaborati grafici presenti in Comune.



Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1572 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ Piazza Sant'Amrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 472072 Fax 02 87191855
E-mail: studio.rubin@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



17

- **Lotto 023 - A: appartamento int. 7, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto le dimensioni rilevate durante il sopralluogo sono lievemente differenti rispetto agli elaborati grafici presenti in Comune.

- **Lotto 024 - A: appartamento int. 9, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto le dimensioni e i pilastri rilevati durante il sopralluogo sono lievemente differenti rispetto agli elaborati grafici presenti in Comune.

- **Lotto 025 - A: appartamento int. 11, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto le dimensioni rilevate durante il sopralluogo sono lievemente differenti rispetto agli elaborati grafici presenti in Comune.

- **Lotto 026 - A: appartamento int. 12/13, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto sono state rilevate delle irregolarità nelle pareti divisorie rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici presenti in Comune.

- **Lotto 027 - A: appartamento int. 14, scala C**

L'appartamento non risulta conforme in quanto le dimensioni e i pilastri rilevati durante il sopralluogo sono lievemente differenti rispetto agli elaborati grafici presenti in Comune.

Tutte le autorimesse, ad eccezione di quelle indicate precedentemente, non risultano conformi per qualche modifica nelle dimensioni, nel posizionamento dei

studio Rubín

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.L. Tribunale di Ferrara
Via Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambragio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804016 - 0532 473072 Fax 02 67181888



pilastri e nelle altezze.

Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario, inoltre, anche tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

B. SITUAZIONE URBANISTICA

In attuazione della Legge Regionale N. 12/2005, il Comune di Albavilla ha approvato il 30/10/2013, il Piano di Governo del Territorio (PGT) divenuto efficace con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 15/06/2013.

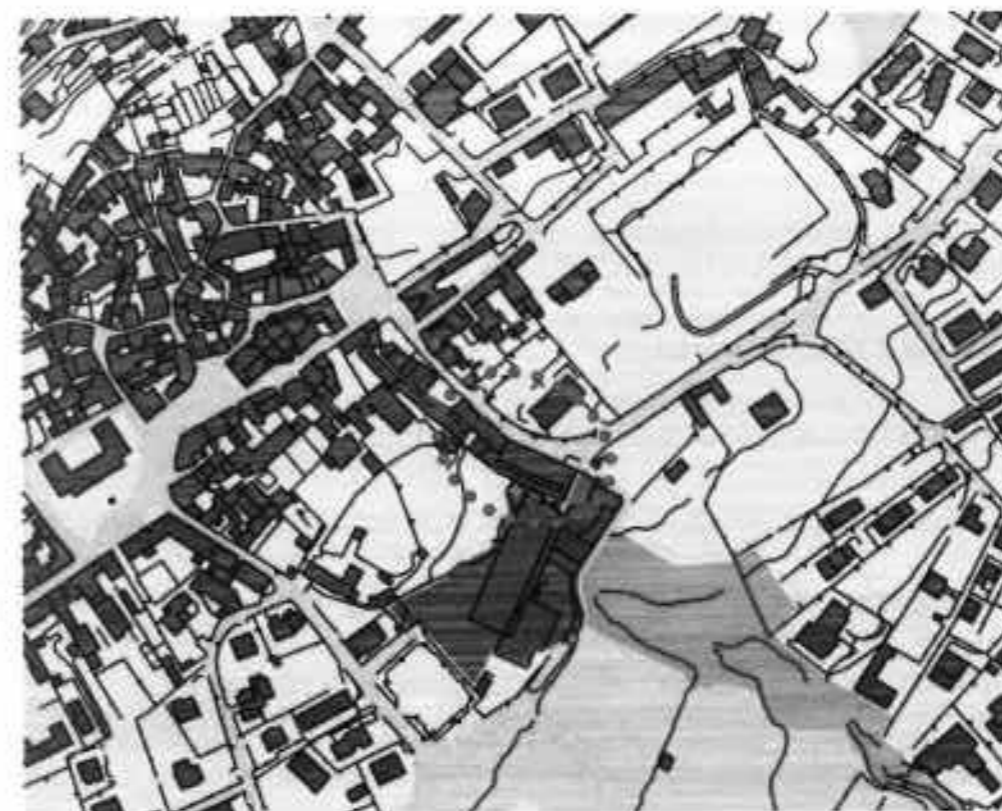


Tavola n.1: Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Lotti oggetto di Convenzione

studio Rubín

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.L. Tribunale di Ferrara
Via Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambragio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804016 - 0532 473072 Fax 02 67181888
E-mail: studio@rubin.it Web: www.studio.rubin.it



Il complesso immobiliare in oggetto risulta individuato nella Tavola DP 3 -**Il sistema insediativo come segue:**• **Ambiti residenziali consolidati.**

Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Albavilla per ogni approfondimento in merito.

7. SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili in esame sono consisti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17 come segue:

• **Lotto 018 - A: appartamento int. 1, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 4, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 87,00 mq (totale escluse aree scoperte 85,00 mq). Rendita € 511,29.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4810 sub. 20, a sud con il mapp. 4754 sub. 7 e il vuoto sul mapp. 4754 sub. 701

(passaggio carraio comune), a ovest con il mapp. 4754 sub. 5 e 1 (vano scala comune).

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti è conforme allo stato di fatto riscontrato, mentre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato.



Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 A via Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.U. Ferrara e di Ferrara
Via Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ Piazza San'Antonio 18 - 20124 Milano
Tel. 0532 404018 - 0532 476072 Fax 0532 471558
E-mail: studio@studio-rubini.it Web: www.studio-rubini.it



20

• **Lotto 019 - A: appartamento int. 2/3, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 5, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 94,00 mq (totale escluse aree scoperte 92,00 mq), Rendita € 464,81.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4754 sub. 4 e 1 (vano scala comune), a sud con il mapp. 4754 sub. 1 (disimpegno comune), a ovest con il mapp. 4754 sub. 6.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto sono state riscontrate difformità nelle tramezze interne, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 020 - A: appartamento int. 4, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 6, cat. A/2, cl. 2, consistenza 3 vani, sup. catastale 59,00 mq (totale escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 278,89.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4754 sub. 5 e 1 (disimpegno comune), a sud con il vuoto sul canale, a ovest con il vuoto su:



Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 A via Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.U. Ferrara e di Ferrara
Via Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ Piazza San'Antonio 18 - 20124 Milano
Tel. 0532 404018 - 0532 476072 Fax 0532 471558
E-mail: studio@studio-rubini.it Web: www.studio-rubini.it



21

mapp. 780.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto le altezze rilevate del bagno e del disimpegno non corrispondono a quanto indicato nella planimetria catastale. In atti, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato.

Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 021 - A: appartamento int. 5, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 7, cat. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 70,00 mq (totale escluse aree scoperte 68,00 mq), Rendita € 325,37.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confiri: a nord con il mapp. 4754 sub. 4 e 1 (vano scala comune), a est con il vuoto sul mapp. 4754 sub. 701 (portico comune), a sud con il vuoto sul canale, a ovest con il mapp. 4754 sub. 1 (disimpegno comune).

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto le altezze rilevate non corrispondono a quanto indicato nella planimetria catastale in atti, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione

 Rstudio
Rubini

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.L. Tribunale di Ferrara
Via Garibaldi 81 - 44121 Ferrara @ Piazza Sant'Andrea 15 - 20125 Milano
Tel. 0532 804610 - 0532 475072 Fax 02 87181856
E-mail: studio@rubini.it Web: www.rubini.it



22

catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 022 - A: appartamento int. 6, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 8, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 87,00 mq (totale escluse aree scoperte 85,00 mq), Rendita € 511,29.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confiri: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4810 sub. 23, e sud con il mapp. 4754 sub. 12 e il vuoto sul mapp. 4754 sub. 701 (passaggio carraio comune), a ovest con il mapp. 4754 sub. 9 e 1 (vano scala comune).

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto le altezze rilevate non corrispondono a quanto indicato nella planimetria catastale in atti, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 023 - A: appartamento int. 7, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 9, cat. A/2, cl. 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 42,00 mq (totale escluse aree scoperte 41,00 mq), Rendita € 232,41.

 Rstudio
Rubini

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.L. Tribunale di Ferrara
Via Garibaldi 81 - 44121 Ferrara @ Piazza Sant'Andrea 15 - 20125 Milano
Tel. 0532 804610 - 0532 475072 Fax 02 87181856
E-mail: studio@rubini.it Web: www.rubini.it



23

Innestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4754 sub. 8 e 1 (vano scala comune), a sud con il mapp. 4754 sub. 1 (disimpegno comune), a ovest con il mapp. 4754 sub. 10.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti è conforme allo stato di fatto riscontrato, mentre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato.

• **Lotto 024 - A: appartamento Int. 9, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 11, cat. A/2, cl. 2, consistenza 3 vani, sup. catastale 59,00 mq (totale escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 278,89.

Innestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4754 sub. 10 e 1 (disimpegno comune), a sud con il vuoto sul canale, a ovest con il vuoto sul mapp. 780.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto le altezze rilevate del bagno e del disimpegno non corrispondono a quanto indicato nella planimetria catastale in atti, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla

Rstudio
Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.L. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza San'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 472012 Fax 0532 181656
E-mail: rubin@studioalbo.com Web: www.studioalbo.com



24

regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 025 - A: appartamento Int. 11, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 13, cat. A/2, cl. 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 50,00 mq (totale escluse aree scoperte 40,00 mq), Rendita € 232,41.

Innestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4810 sub. 25, a sud con il vuoto sul mapp. 4754 sub. 12 e sub. 701 (passaggio carraio comune), a ovest con il mapp. 4754 sub. 14 e 1 (vano scala comune).

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto le altezze rilevate non corrispondono a quanto indicato nella planimetria catastale in atti, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 026 - A: appartamento Int. 12/13, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 14, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 93,00 mq (totale escluse aree scoperte 91,00 mq), Rendita € 464,81.

Innestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F.

Rstudio
Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.L. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza San'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 472012 Fax 0532 181656
E-mail: rubin@studioalbo.com Web: www.studioalbo.com



25

07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4754 sub.

13 e 1 (vano scala comune), a sud con il mapp. 4754 sub. 1 (disimpegno comune), a ovest con il mapp. 4754 sub. 15.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto sono state riscontrate difformità nelle tramezze interne e nelle altezze, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 027 - A: appartamento Int. 14, scala C**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 15, cat. A/2, cl. 2, consistenza 3 vani, sup. catastale 59,00 mq (totale escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 278,89.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4754 sub. 14 e 1 (disimpegno comune), a sud con il vuoto sul canale, a ovest con il vuoto sul mapp. 780.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto le altezze rilevate del bagno e del disimpegno non corrispondono a quanto indicato nella planimetria

Rstudio

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 814019 - 0532 473077 Fax 02 87181858
E-mail: studio.rubin@studiorubin.eu Web: www.studiorubin.eu



catastale in atti, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 037 - A: autorimessa n. 11**

foglio 17, mapp. 4810, sub. 36, cat. C/6, cl. 2, consistenza 19,00 mq, sup. catastale 22,00 mq, Rendita € 84,39.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il terreno sotto Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4810 sub.35, a sud con il mapp. 4810 sub. 52 (corsetto box comune) e a ovest con il mapp. 4810 sub. 37.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto sono state rilevati i tamponamenti tra i pilastri in posizioni diverse rispetto a quanto rappresentato, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 038 - A: autorimessa n. 12**

foglio 17, mapp. 4810, sub. 37, cat. C/6, cl. 2, consistenza 18,00 mq, sup.

Rstudio

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 814019 - 0532 473072 Fax 02 87181858
E-mail: studio.rubin@studiorubin.eu Web: www.studiorubin.eu



catastale 23,00 mq. Rendita € 79,95.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il terreno sotto Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4810 sub.36, a sud con il mapp. 4810 sub. 52 (corsello box comune) e a ovest con il mapp. 4754 sub. 16.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti è conforme allo stato di fatto riscontrato, mentre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato.

• **Lotto 039 - A: autorimessa n. 13**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 16, cat. C/6, cl. 2, consistenza 19,00 mq, sup. catastale 21,00 mq. Rendita € 84,39.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il terreno sotto Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4810 sub.37, a sud con il mapp. 4754 sub. 704 (corsello box comune) e a ovest con il mapp. 4754 sub. 17.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto l'altezza rilevata è diversa da quella indicata, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla

Rstudio

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804016 - 0532 47181/2 Fax 02 87161850
E-mail: studio.rubin@studiorubin.it Web: www.studiorubin.it



20

regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 040 - A: autorimessa n. 15**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 18, cat. C/6, cl. 2, consistenza 20,00 mq, sup. catastale 22,00 mq. Rendita € 88,83.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 4754 sub. 27, 28, 1. a est con il mapp. 4754 sub.704 (corsello box comune), a sud con il mapp. 4754 sub. 19 e a ovest con il terreno sotto al mapp. 4754 sub. 703 (cortile comune).

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto l'altezza rilevata è diversa da quella indicata, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 041 - A: autorimessa n. 17**

foglio 17, mapp. 4754, sub. 20, cat. C/6, cl. 2, consistenza 21,00 mq, sup. catastale 22,00 mq. Rendita € 93,27.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Rstudio

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1572 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804016 - 0532 473072 Fax 02 87161850
E-mail: studio.rubin@studiorubin.it Web: www.studiorubin.it



21

Confini: a nord con il mapp. 4754 sub. 19, a est con il mapp. 4754 sub. 704 (corsello box comune), a sud con il mapp. 4754 sub. 21 e a ovest con il terreno sotto al mapp. 4754 sub. 703 (cortile comune).

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto l'altezza rilevata è diversa da quella indicata, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

Lotto 042 - A: autorimessa n. 19

foglio 17, mapp. 4754, sub. 22, cat. C/6, cl. 2, consistenza 18,00 mq, sup. catastale 21,00 mq, Rendita € 79,95.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 4754 sub. 704 (corsello box comune), a est con il mapp. 4810 sub. 38, a sud con il mapp. 4754 sub. 1 e a ovest con il mapp. 4754 sub. 704 (corsello box comune).

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto l'altezza rilevata è diversa da quella indicata, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla

Rstudio

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 91 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambragio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 475072 Fax 02 87181856
E-mail: studio.rubin@studiorubin.it Web: www.studiorubin.it



regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

Lotto 043 - A: autorimessa n. 20

foglio 17, mapp. 4810, sub. 38, cat. C/6, cl. 2, consistenza 9,00 mq, sup. catastale 11,00 mq, Rendita € 39,97.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 4810 sub. 52 (corsello box comune), a est con il mapp. 4810 sub. 39, a sud con il mapp. 4810 sub. 701 e a ovest con il mapp. 4754 sub. 22.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto durante il sopralluogo è stato rilevato un pilastro nell'entrata non rappresentato, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

Lotto 044 - A: autorimessa n. 21

foglio 17, mapp. 4810, sub. 39, cat. C/6, cl. 2, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 53,30.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F.

Rstudio

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 91 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambragio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 475072 Fax 02 87181856
E-mail: studio.rubin@studiorubin.it Web: www.studiorubin.it



07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 4810 sub. 52 (corsello box comune), a est con il mapp. 4810 sub.40, a sud con il mapp. 4813 e a ovest con il mapp. 4810 sub. 39.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato in quanto l'altezza rilevata è diversa da quella indicata, inoltre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

• **Lotto 049 - A: autorimessa n. 31**

foglio 17, mapp. 4810, sub. 49, cat. C/6, cl. 2, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 53,30.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 4810 sub. 52 (corsello box comune), a est con il mapp. 4810 sub.50, a sud con il mapp. 4811 e a ovest con il mapp. 4810 sub. 48.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti è conforme allo stato di fatto riscontrato, mentre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato.

Studio Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Ab. Ingegneri di Ferrara - N. 567 AL: C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant' Ambrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804010 - 0532 473272 Fax 02 87181856
E-mail: studio.rubin@studiorubin.it Web: www.studio.rubin.it



32

• **Lotto 050 - A: autorimessa n. 33**

foglio 17, mapp. 4810, sub. 51, cat. C/6, cl. 2, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 15,00 mq, Rendita € 57,74.

Intestati: ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Como C.F. 07911380132, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 4810 sub. 52 (corsello box comune), a est con il mapp. 4772, a sud con il mapp. 4813 e a ovest con il mapp. 4810 sub. 50.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti è conforme allo stato di fatto riscontrato, mentre nella visura catastale il codice fiscale risulta errato.

* * *

Compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c.; in particolare sul carosello dei box distinto al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17 mappale 4810 sub. 52, sul carosello dei box, sul cortile e sulla centrale termica distinti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17 mappale 4754 sub. 701, 703 e 704; per immobili al mapp. 4810 sui vani scala distinti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17 mappale 4810 sub. 701; per immobili al mapp. 4754 sui vani scala e disimpegni distinti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, al foglio 17 mappale 4754 sub.

1.

Studio Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Ab. Ingegneri di Ferrara - N. 567 AL: C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant' Ambrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804010 - 0532 473272 Fax 02 87181856
E-mail: studio.rubin@studiorubin.it Web: www.studio.rubin.it



Le parti comuni sono utilizzate e determinate dal Regolamento di condominio e Tabella millesimale (vedasi Alf. "E" del Fascicolo degli allegati) che in originale si trovano allegati all'atto Assegnazione a Soci del notaio Pier Luigi Donegana in data 06/10/2010 rep. 200130/39549 trascritto a Como in data 02/11/2010 part. 17510.

8. IPOTECHE E GRAVAMI DI CUI A TUTTI I BENI DELLA SOCIETA' IN ALBAVILLA (CO), A TUTTO IL 09/07/2019

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti ipoteche e gravami:

- ipoteca volontaria iscritta a Como in data 06/03/2007, part. 1554, gen. 7547; con atto del notaio Paolo Panzeri in data 27/02/2007 rep. 11433/7508; capitale € 5.400.000,00, iscritta per € 10.800.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza-Alzate Brianza Soc. Coop. con sede in Alzate Brianza; annotata di frazionamento in quote in data 21/10/2010 part. 4302 come da nota che si allega, annotata altresì di sottrazione di beni in data 21/10/2010 part. 4301 relativa al mappale 4754, sub. 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31 e 32. La suddetta ipoteca grava sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla al foglio 17, mappale 4810 sub. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 49, 51 e mappale 4754 sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22.

Rstudio Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Aldo Ingegneri di Ferrara - N. 517 Albo C.T.J. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 15 - 20123 Milano
Tel. 0532 404018 - 0532 473072 Fax 02 87181856
E-mail: studio@studio.rubin.it - Web: www.studio.rubin.it



• ipoteca volontaria iscritta a Como in data 08/02/2011, part. 593, gen. 3110; con atto del notaio Pier Luigi Donegana in data 25/01/2011 rep. 200641/39905; capitale € 356.951,60, iscritta per € 356.951,60 a favore Regione Lombardia con sede a Milano.

La suddetta ipoteca grava sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla al foglio 17, mappale 4754 sub. 4, 5, 6, 8, 9, 11, 15, 16, 22 e mappale 4810 sub. 36, 37, 38, 49, 51.

- ipoteca volontaria iscritta a Como in data 08/02/2011, part. 594, gen. 3111; con atto notaio Pier Luigi Donegana in data 25/01/2011 rep. 200641/39905; capitale € 82.767,80, iscritta per € 82.767,80 a favore Regione Lombardia con sede a Milano.

La presente ipoteca grava sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla al foglio 17, mappale 4754 sub. 7, 13, 18, 20, 14 e mappale 4810 sub. 39.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Como in data 29/03/2018, part. 5607, gen. 8112; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Como in data 22/02/2018 rep. 1033 a favore Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi Soc. Coop. con sede in Alzate Brianza.

Il presente pignoramento grava sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla al foglio 17, mappale 4754 sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22 e mappale 4810 sub. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 49, 51.

Rstudio Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Aldo Ingegneri di Ferrara - N. 517 Albo C.T.J. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 15 - 20123 Milano
Tel. 0532 404018 - 0532 473072 Fax 02 87181856
E-mail: studio@studio.rubin.it - Web: www.studio.rubin.it



- La società Aspromonte ha stipulato con il Comune di Albavilla una convenzione edilizia per l'attuazione di un Piano di Recupero con atto del notaio Pier Luigi Donegana in data 13/09/2005 di rep. 189968/32497, registrata a Lecco in data 21/09/2005 al n. 7555, trascritta a Como in data 29/09/2005, part. 21410, gen. 33852. Al riguardo in ottemperanza dell'art. 3 della suddetta convenzione il mappale 4754 sub. 701, 703, sono gravati da servitù perpetua ad uso pubblico, giusta le risultanze dell'atto dello stesso notaio in data 15/12/2011 di rep. 202111/40836, trascritto a Como in data 28/12/2011, part. 22226, gen. 34737, dandosi atto che la relativa perpetua manutenzione rimane a carico del complesso edilizio "Condominio Antica Filanda",
- Nell'atto notaio Nicola Begalli in data 21/07/2010 rep. 164445/28418 registrato a Como in data 23/10/2010 al n. 8274, ivi trascritto in data 27/07/2010, part. 12589/12590, gen. 20759/20759, sono contenute le pattuizioni indicate ai punti 3 e 4 di seguito indicate:
 - ✓ Punto 3) - le parti si danno reciprocamente atto che nel sottosuolo delle aree oggetto del presente atto sono poste le reti tecnologiche a servizio dei fabbricati dei quali le parti stesse sono proprietarie;
 - ✓ Punto 4) - in caso di manutenzione, ordinaria o straordinaria, nonché di nuova realizzazione di dette reti tecnologiche ciascuna parte si impegna a dare agli altri comproprietari un preavviso scritto di trenta giorni ed a

- assumere a proprio esclusivo carico tutte le spese e gli oneri inerenti a detti lavori, ivi compresa la rimessa in pristino dello stato dei luoghi,
- Vincolo trascritto a Como in data 08/02/2011, part. 1977, gen.3109 con atto notaio Pier Luigi Donegana in data 25/01/2011 rep. 200641/39905 a favore Regione Lombardia con sede a Milano, con il quale la Cooperativa Aspromonte si è obbligata irrevocabilmente a:
 - ✓ destinare le unità immobiliari site in Albavilla, via Pietro Porro, censite al N.C.E.U. del Comune di Albavilla al foglio 17, mappale 4754 sub. 4, 5, 6, 8, 9, 11, 15, 16, 22 e mappale 4810 sub. 36, 37, 38, 49, 51 alla locazione a "canone moderato" per un periodo di anni 30, decorrenti dalla data di concreto avvio dell'utilizzo delle unità abitative stesse;
 - ✓ destinare le unità immobiliari site in Albavilla, via Pietro Porro, censite al N.C.E.U. del Comune di Albavilla al foglio 17, mappale 4754 sub. 7, 13, 14, 18, 20 e mappale 4810 sub. 39, alla locazione con patto di "futura vendita" per un periodo di 8 anni decorrenti dalla data di concreto avvio dell'utilizzo delle unità abitative stesse.

9. PROVENIENZA

L'immobile sopra descritto, pervenne alla "ASPROMONTE Società Cooperativa in Liquidazione" con i seguenti atti:

- atto notaio Pier Luigi Donegana in data 27/11/2002, di rep. 183620/28372, registrato a Lecco in data 04/12/2002 al n. 3032 trascritto a Como in data 05/12/2002, parl. 20653, gen. 32406;
- atto notaio Pier Luigi Donegana in data 21/02/2005 di rep. 186941/31839, registrato a Lecco in data 04/03/2005 al n. 1666, trascritto a Como in data 10/03/2005, parl. 5107, gen. 8045;
- atto notaio Nicola Begalli in data 21/07/2010 rep. N. 164445/28418 registrato a Como in data 23/10/2010 al n. 8274, ivi trascritto in data 27/07/2010, part. 12589, gen. 20758.

Alla "ASPROMONTE Società Cooperativa in Liquidazione compete la quota di 582/1000 dell'area urbana censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla al foglio 17, mappale 4772 di mq. 160; la suddetta quota di comproprietà riportata nella intestazione della visura catastale, deposita agli atti, non risulta corretta. Negli acquisti di cui agli atti di provenienza del notaio Pier Luigi Donegana di cui sopra, erano altresì comprese quote indeterminate di comproprietà di un cortile interno.

Nell'atto del notaio Nicola Begalli in data 21/07/2010 rep. 164445/28418 registrato a Como in data 23/10/2010 al n. 8274, ivi trascritto in data 27/07/2010, part. 12589/12590, gen. 20759/20759, portante cessione di quote del cortile interno, censito al N.C.E.U. del Comune di Albavilla al foglio 17, mappali 4774, 4773, 4776, 4777 e 4772, vengono indicate le quote di possesso dei vari comproprietari, alla Soc

Aspromonte la quota di 582/1000 dei mappali sopra descritti e la residua quota di 418/1000 ad altri soggetti, come da tabella millesimale allegata al suddetto atto.

Con l'atto sopra citato la Società Aspromonte acquistava la quota di 418/1000 del mappale 4774, divenendone pertanto piena proprietaria, cedeva la sua quota di 582/1000 dei mappali 4776, 4777, 4773 agli altri soggetti che a loro volta divenivano pieni proprietari.

Ne consegue che il mappale 4772, rimane cointestato per 582/1000 alla Soc. Aspromonte e per 418/1000 agli altri soggetti non essendo stato oggetto di cessione.

Si precisa che il mappale 4773 non è più di proprietà della Soc. Aspromonte (come sopra ceduto), pertanto l'intestazione della Soc. Aspromonte nella visura catastale del mappale 4773 è un refuso.

10. STATO DI OCCUPAZIONE

• Lotto 018 - A: appartamento int. 1, scala C

L'immobile in esame risulta attualmente libero ma con contratto di locazione a nome della Sig.ra Romina Sangiorgio registrato a Busto Arsizio (VA) il 04/11/2011 al n. 4174, serie 3, con scadenza del 31/10/2015 e non è stato rinvenuto nessun rinnovo.

• Lotto 019 - A: appartamento int. 2/3, scala C

L'immobile in esame risulta attualmente libero.

• Lotto 020 - A: appartamento int. 4, scala C

L'immobile in esame risulta attualmente libero. L'immobile risulta arredato. Il

valore dei mobili, pari ad € 1.500,00, non è compreso nella valutazione dell'immobile.

• **Lotto 021 - A: appartamento int. 5, scala C**

L'immobile in esame risulta attualmente libero.

• **Lotto 022 - A: appartamento int. 6, scala C**

L'immobile in esame risulta attualmente libero ma con contratto di locazione a nome della Sig.ra Florinda Guariglia del 16/12/2011 registrato a Busto Arsizio (VA) il 22/12/2011 al n. 4579, serie 3, con scadenza del 31/12/2016 e non è stato rinvenuto nessun rinnovo.

• **Lotto 023 - A: appartamento int. 7, scala C**

L'immobile in esame risulta attualmente libero ma con contratto di locazione a nome del Sig. Claudio Ruggero del 27/01/2012 registrato a Busto Arsizio (VA) il 07/02/2012 al n. 599, serie 3, con scadenza del 31/01/2016 e non è stato rinvenuto nessun rinnovo. E' presente una cucina lasciata dall'inquilino.

• **Lotto 024 - A: appartamento int. 9, scala C**

L'immobile in esame risulta attualmente libero. L'immobile risulta arredato. Il valore dei mobili, pari ad € 1.500,00, non è compreso nella valutazione dell'immobile.

• **Lotto 025 - A: appartamento int. 11, scala C**

L'immobile in esame risulta attualmente libero, ma con contratto preliminare di assegnazione unità immobiliare a nome del Sig. Roberto Pescioli del 21/03/2013, registrato a Como il 03/04/2013 al n. 2141, serie 3, pur essendo

vincolato da Convenzione della Regione Lombardia. Si precisa, però, che non è stato fornito allo scrivente alcun documento attestante l'avvenuta disdetta. Fatto salvo le migliori verifiche a carico degli organi della Procedura.

• **Lotto 026 - A: appartamento int. 12/13, scala C**

L'immobile in esame risulta attualmente libero, ma con contratto preliminare di assegnazione unità immobiliare a nome del Sig.ra Federica Ielapi del 18/04/2012, registrato a Como il 02/05/2012 al n. 3086, serie 3, pur essendo vincolato da Convenzione della Regione Lombardia. Si precisa, però, che non è stato fornito allo scrivente alcun documento attestante l'avvenuta disdetta. Fatto salvo le migliori verifiche a carico degli organi della Procedura.

• **Lotto 027 - A: appartamento int. 14, scala C**

L'immobile in esame risulta attualmente libero.

• **Lotto 037 - A: autorimessa n. 11**

L'immobile in esame risulta attualmente libero.

• **Lotto 038 - A: autorimessa n. 12**

L'immobile in esame risulta attualmente libero, ma con contratto di locazione a nome della Sig.ra Romina Sangiorgio registrato a Busto Arsizio (VA) il 04/11/2011 al n. 4174, serie 3, con scadenza del 31/10/2015 e non è stato rinvenuto nessun rinnovo.

• **Lotto 039 - A: autorimessa n. 13**

L'immobile in esame risulta attualmente libero, ma con contratto di locazione a nome della Sig.ra Florinda Guariglia del 16/12/2011 registrato a Busto Arsizio

(VA) il 22/12/2011 al n. 4879, serie 3, con scadenza del 31/12/2016 e non è stato rinvenuto nessun rinnovo.

• **Lotto 040 - A: autorimessa n. 15**

L'immobile in esame risulta attualmente libero, ma con contratto preliminare di assegnazione unità immobiliare a nome del Sig.ra Federica Ielapi del 18/04/2012, registrato a Como il 02/05/2012 al n. 3086, serie 3, pur essendo vincolato da Convenzione della Regione Lombardia. Si precisa, però, che non è stato fornito allo scrivente alcun documento attestante l'avvenuta disdetta. Fatte salve le migliori verifiche a carico degli organi della Procedura.

• **Lotto 041 - A: autorimessa n. 17**

L'immobile in esame risulta attualmente libero.

• **Lotto 042 - A: autorimessa n. 19**

L'immobile in esame risulta attualmente libero.

• **Lotto 043 - A: autorimessa n. 20**

L'immobile in esame risulta attualmente libero.

• **Lotto 044 - A: autorimessa n. 21**

L'immobile in esame risulta attualmente libero, ma con contratto preliminare di assegnazione unità immobiliare a nome del Sig. Roberto Pescioli del 21/03/2013, registrato a Como il 03/04/2013 al n. 2141, serie 3, pur essendo vincolato da Convenzione della Regione Lombardia. Si precisa, però, che non è stato fornito allo scrivente alcun documento attestante l'avvenuta disdetta. Fatte salve le migliori verifiche a carico degli organi della Procedura.

Rstudio

Ing. MAURO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1572 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni II° - 44121 Ferrara @ F.77a Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87161955
E-mail: studio@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



• **Lotto 049 - A: autorimessa n. 31**

L'immobile in esame risulta attualmente libero.

• **Lotto 050 - A: autorimessa n. 33**

L'immobile in esame risulta attualmente libero ma con contratto di locazione a nome del S.g. Claudio Ruggero del 27/01/2012 registrato a Busto Arsizio (VA) il 07/02/2012 al n. 599, serie 3, con scadenza del 31/01/2016 e non è stato rinvenuto nessun rinnovo.

11. DEFINIZIONI

Valutazione: indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri dati di rilievo concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

Data di riferimento della valutazione: data alla quale si riferisce la stima e identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento. Essa può essere correntemente indicata come "Data della stima".

Valore di Mercato In Ipotesi di Liquidazione Forzata Giudiziarie (VLF): indica il probabile ammontare che potrebbe essere realizzato dalla vendita coatta giudiziaria di un bene mediante asta competitiva pubblicizzata, alla data di riferimento dello studio, tra una parte cedente e una acquirente, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti e nel presupposto di avere a disposizione un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato. Il valore è pertanto da

Rstudio

Ing. MAURO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1572 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovanni II° - 44121 Ferrara @ F.77a Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87161955
E-mail: studio@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



intendersi quale valore da porre alla base d'asta.

12. MERCATO DI RIFERIMENTO

Nelle grandi città i prezzi sono in aumento dello 0,9% su base semestrale. La città con l'aumento dei prezzi più importante è Bologna (+4,6%), seguita da Milano (+3,8%), Napoli (+1,3%), Bari (+1,3%) e Firenze (+0,9%). Ancora una volta le zone centrali hanno registrato risultati migliori rispetto a quelle semicentrali e periferiche, ma si registrano segnali di ripresa anche in queste ultime realtà.

L'analisi per aree geografiche rileva un leggero aumento dei prezzi (+0,2%) per le località del nord e ancora una diminuzione per il centro (-0,2%) e per il sud (-1,2%).

Le previsioni per i prossimi mesi sono ancora positive con un aumento dei prezzi tra +1% e - 3%. Le compravendite, fermo restando che le condizioni del mercato del credito restino quelle attuali, si confermeranno in linea con quelle del 2018.

Un'analisi realizzata dall'Ufficio Studi Tecnocasa ha calcolato i tempi medi di vendita degli immobili. I tempi di vendita sono in lieve diminuzione perché l'incontro tra domanda e offerta è decisamente più veloce. Gli ultimi dati ci dicono che per vendere un immobile occorrono 134 giorni nelle grandi città, 164 giorni nei comuni dell'hinterland e di 157 giorni nei capoluoghi di provincia. Nelle grandi città le transazioni si concludono più velocemente a Bologna in 97 giorni e a Milano in 109 giorni. Tempistiche di vendita più lunghe, invece, a Bari con 171 giorni.

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20124 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181836
E-mail: studio@ingegnererubin.it Web: www.ingegnererubin.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato ed alle considerazioni di mercato sopra descritte.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima è stata effettuata una ricerca presso la ex conservatoria di Como al fine di verificare la presenza di eventuali compravendite avvenute per immobili simili per tipologia e ubicazione a quell'oggetto di valutazione, inoltre, ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

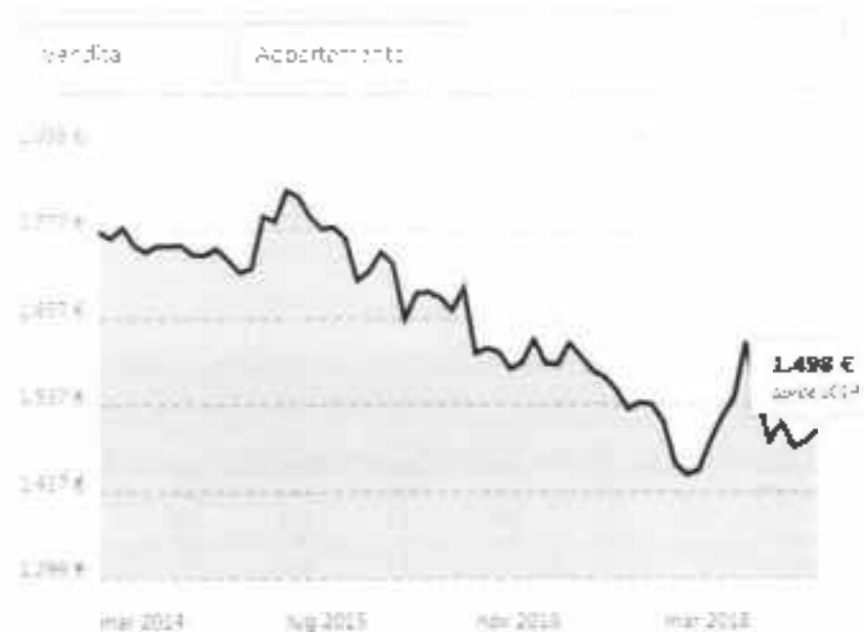


Immagine n.3: andamento quotazioni mercato immobiliare Comune di Albavilla - Fonte Immobiliare.it

ID	DESTINAZIONE : ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	C/MQ	FORTE
1	Apartamento - Albavilla (CO)	139.000,00	59	2.355,93	Immobiliare.it
2	Apartamento - Albavilla (CO)	149.000,00	105	1.419,04	Immobiliare.it

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20124 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181836
E-mail: studio@ingegnererubin.it Web: www.ingegnererubin.it

Ing. MARCO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20124 Milano
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181836
E-mail: studio@ingegnererubin.it Web: www.ingegnererubin.it

DIRETTORE RESPONSABILE
INGEGNERE
DELLA PROVINCIA
DI FERRARA
MARCO RUBIN
INGEGNERE

ID	DESTINAZIONE - ZONA	IMPORTO RICHIESTO (€)	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
3	Appartamento - Albavilla (CO)	180.000,00	120	1.500,00	Immobiliare.it
4	Appartamento - Albavilla (CO)	90.000,00	70	1.285,71	Immobiliare.it
5	Appartamento - Albavilla (CO)	125.000,00	75	1.666,66	Immobiliare.it
6	Appartamento - Albavilla (CO)	85.000,00	65	1.307,69	Immobiliare.it
7	Appartamento - Albavilla (CO)	125.000,00	75	1.666,66	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI (Σ importo / Σ superficie) = €/mq				1.569,42	

Tabella n.3: Valori di Mercato richiesti per immobili ad Albavilla (CO)

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed, essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche Nomisma, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 10,8% circa, che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale.**

Tabella n.4: 13 città intermedie - Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita (valori %)

Città	Abitazioni senza	Abitazioni con	Case garage	LMed	Regist	Capannoni
Arezzo	13,0	17,5	13,5	20,0	15,0	21,0
Bergamo	19,0	15,0	12,5	20,0	15,5	23,5
Brescia	11,0	15,0	10,5	17,5	18,0	20,0
Cremona	11,0	16,0	10,0	18,0	18,0	21,0
Mantova	11,0	16,0	12,0	17,0	17,0	18,5
Modena	9,0	14,5	11,5	16,5	13,5	21,0
Novara	9,5	14,5	10,5	15,5	16,0	21,0
Parma	10,5	16,0	12,5	19,0	18,0	21,0
Pesaro	14,0	18,0	13,0	21,0	18,5	24,0
Savona	10,5	15,5	14,5	17,0	16,0	21,0
Taranto	10,5	16,0	14,0	20,0	20,0	17,5
Trieste	9,0	14,5	9,0	17,0	13,0	19,5
Media	10,8	16,2	11,9	18,2	16,8	21,0

Immagine n.4 - tabella Nomisma



Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 557 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Garibaldi 8 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrigo 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804218 - 0532 473072 Fax 02 87181856
E-mail: m.rubin@studio-rubin.it Web: www.studio-rubin.it

46

A completamento delle indagini esperite si è proceduto analizzando alcune aste immobiliari effettuate dal Tribunale di Como negli anni 2016, 2017 e 2018 dove si sono riscontrati 11 immobili posti in vendita.

Degli 11 immobili rilevati si riporta di seguito l'andamento degli esperimenti d'asta effettuati ed i relativi prezzi base di appartamenti con caratteristiche similari per tipologia e finiture a quelli oggetto di valutazione.

ID	DESTINAZIONE - ZONA	IMPORTO ULTIMA BASE	SUP. (MQ)	€/MQ	R.G.
1	Appartamento - Olgiate Comasco (CO)	102.750,00	75	1.370,00	229/10
2	Appartamento - Como (CO)	115.500,00	85	1.358,82	60/17
3	Appartamento - Como (CO)	144.000,00	105	1.371,42	68/17
4	Appartamento - Como (CO)	123.750,00	93	1.330,64	68/17
5	Appartamento - Como (CO)	88.500,00	73	1.212,32	68/17
6	Appartamento - Mariano Comense (CO)	97.500,00	127	767,71	145/18
7	Appartamento - Merone (CO)	76.500,00	90	766,67	174/18
8	Appartamento - Sarona (CO)	120.000,00	167	718,56	363/16
9	Appartamento - Fino Mornasco (CO)	125.000,00	113	1.106,19	74/18
10	Appartamento - Fino Mornasco (CO)	75.000,00	64	1.171,87	74/18
11	Appartamento - Figino Seregnato (CO)	86.250,00	87	991,37	209/18

Tabella n.4 - Valori di base d'asta per immobili nella provincia di Como (CO)

Nonostante siano piuttosto datati e comunque corrispondenti alle uniche vendite realizzate in oltre sei anni di attività commerciale, vengono considerati altresì, nella determinazione del più probabile valore al mq, anche i valori di cui ai Contratti preliminari di assegnazione di unità immobiliari che sono stati reperiti per immobili similari.



Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 557 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Garibaldi 8 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrigo 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804218 - 0532 473072 Fax 02 87181856
E-mail: m.rubin@studio-rubin.it Web: www.studio-rubin.it

47

ID	DESCRIZIONE / ZONA	IMPORTO CONTRATTO	SUP. (MQ)	C/MQ	R.C.
1	Appartamento int. 4 - Cantù (CO), Via Monte Nero (non più di proprietà)	325.000,00	135	2.407,40	Contratto preliminare del 27/05/2013
2	Appartamento int. 2 - Cantù (CO), Via Monte Nero (non più di proprietà)	250.000,00	135	1.851,85	Contratto preliminare del 13/09/2012
3	Appartamento int. 3 - Cantù (CO), Via Monte Nero (non più di proprietà)	240.000,00	98	2.448,97	Contratto preliminare del 14/06/2013
4	Appartamento int. 12 - Albavilla (CO), Via Pietro Porra	180.700,00	86	2.194,18	Contratto preliminare del 11/10/2013
Prezzo medio APPARTAMENTI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq				2.270,79	

Tabella n.5 - Valori da Contratti preliminari di assegnazione unità immobiliari

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare (OMI).

Si riportano di seguito i range di valori indicati da quest'ultimo per immobili posti in Albavilla (CO):

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	1.050	1.550
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1.250
Box	Normale	830	950
Ville e villini	Normale	1.350	1.700

Tabella n.6: valori OMI rilevati su Albavilla (CO)

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.U. Istituti di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambragio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 834318 - 0532 475072 Fax 0532 87181856



41

13. CRITERI E METODI DI STIMA

Lo studio è finalizzato a fornire il "Valore di Mercato In Ipotesi di Liquidazione Forzata Giudiziarla (VLF)" dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per la seguente valutazione si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici commerciali, lorde degli immobili oggetto di stima, compreso mur' esteri e la mezzeria dei muri di confine.

I valori sono stati determinati avvalendosi della consulenza di operatori nel settore immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, colleghi ed esperienza personale.

La Valutazione delle Proprietà in oggetto è stata condotta per comparazione con beni simili, come dettagliatamente esposto nel precedente capitolo 12 "Mercato di riferimento", della zona in cui insistono gli immobili, e sulla base della superficie commerciale.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i coefficienti di merito calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria. Il Valore di Mercato calcolato sarà pertanto da intendersi quale Valore di Mercato in ipotesi di vendita coatta giudiziaria, da porre alla base di

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 587 Albo C.T.U. Istituti di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambragio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 834318 - 0532 475072 Fax 0532 87181856
Email: marco.rubin@studiorubin.it Web: www.studiorubin.it



49

un'asta competitiva, previa adeguata pubblicità.

In particolare sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

1. "sconto o maggiorazione sul prezzo": trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Nomisma (Immagine n. 4) pari al 11% medio;
2. "vetustà": trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
3. "posizione/esposizione": trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
4. "tipologia edilizia/finiture": trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
5. "commerciabilità/superficie": trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;
6. "completamento finiture": trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli interventi ancora da realizzare per considerare l'immobile finito;
7. "immediatezza della vendita e assenza di garanzia per vizi": trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene in debito conto dell'inevitabile ribasso dei valori dovuto all'immediatezza della vendita e alle successive aste in tempi ravvicinati, nonché dell'assenza di garanzia per vizi di cui ad una vendita giudiziaria;



Ingeg. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
 N. 13/2 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
 C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ Piazza Sant'Arbrogio 16 - 20122 Milano
 Tel. 0532 804918 - 0532 473072 Fax 02 87191881
 E-mail: marco.rubin@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it

8. "consistenza complessiva immobili posti in vendita": trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene in debito conto dell'inevitabile ribasso dei valori dovuto alla contemporanea immissione sul mercato di decine di immobili similari per destinazione d'uso e tipologia costruttiva, circostanza che configura ragionevolmente una situazione di eccesso di offerta rispetto all'effettiva domanda.

Di seguito l'analisi svolta per gli immobili già ultimati:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VE-TUSTÀ	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIABILITÀ / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA E ASSENZA DI GARANZIA PER I VIZI	CONSISTENZA COMPLESSIVA IMMOBILI POSTI IN VENDITA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO PAVILLAGGIATO €/mq
1	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	0,90	0,65	1.532,80
2	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,72	1.022,99
3	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	0,90	0,79	1.192,19
4	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	0,90	0,79	1.021,87
5	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,00	1,05	1,02	1,00	1,00	0,90	0,90	0,77	1.256,80
6	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,08	1,00	1,08	1,00	1,00	0,90	0,90	0,84	1.099,58
7	Appartamento - Albavilla (CO)	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,72	1.201,50
Valore medio unitario €/mq											1.193,96

Tabella n. 7 - calcolo valore medio da comparabili di mercato

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VE-TUSTÀ	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIABILITÀ / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA E ASSENZA DI GARANZIA PER I VIZI	CONSISTENZA COMPLESSIVA IMMOBILI POSTI IN VENDITA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO PAVILLAGGIATO €/mq
1	Appartamento - O giate Contasco (CO)	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.233,00



Ingeg. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
 N. 13/2 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
 C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ Piazza Sant'Arbrogio 16 - 20122 Milano
 Tel. 0532 804918 - 0532 473072 Fax 02 87191881
 E-mail: marco.rubin@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



ID	DESIGNAZIONE / ZONA	SCORTO O MAGGIORAZIONE SUL 5% IZC	VELOCITÀ	POSIZIONE / SPOSIZIONE	IPOTECA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO / MANI	MANUTENIBILITÀ DELLA VENDITA / ASSENZA DI COMPARTI INIZIATI	CONSISTENZA / COMPLESSIVA IMMOBILIARE / POSTI DI VENDITA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RICEVIBILE (€/mq)
2	Appartamento - Como (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,99	1.348,29
3	Appartamento - Como (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,99	1.360,70
4	Appartamento - Como (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,99	1.320,33
5	Appartamento - Como (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,99	1.702,92
6	Appartamento - Mariano Comense (CO)	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	620,94
7	Appartamento - Merone (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	750,04
8	Appartamento - San Siro (CO)	1	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	0,90	645,09
9	Appartamento - Fagnano Olona (CO)	1	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,90	0,86	956,15
10	Appartamento - Fagnano Olona (CO)	1	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,90	0,86	1.012,92
11	Appartamento - Sarenno (CO)	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	892,23
Valore medio unitario €/mq											1.056,73

Tabella n.8 - calcolo valore medio da comparabili di vendite giudiziarie

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati, dei valori medi OMI per le abitazioni civili normali e i valori medi ricavati dai Contratti preliminari di assegnazione di unità immobiliari, ovvero $(€ 1.193,96 + € 1.056,73 + € 1.300,00 + € 2.210,79) / 4$, pari a €/mq 1.440,37.

Si precisa che il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle

Ing. MAURO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA

N. 13/7 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara

C.so Giovanni 51 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant' Ambrogio 16 - 20125 Milano

Tel. 0532 804018 - 0532 473072 - fax 02 87181856

E-mail: studio.rubin@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



Ing. MAURO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA

N. 13/7 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara

C.so Giovanni 51 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant' Ambrogio 16 - 20125 Milano

Tel. 0532 804018 - 0532 473072 - Fax 02 87181856

E-mail: studio.rubin@studio.rubin.it Web: www.studio.rubin.it



operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione sul prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **Sarà comunque cura dell'interessato acquirente chiedere l'aggiornamento delle eventuali spese condominiali insolute prima della partecipazione alla vendita giudiziaria.**

Non si escludono difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili, né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini o la verifica di eventuali barriere architettoniche.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate.

Si raccomanda comunque al potenziale acquirente di prendere visione dell'immobile prima della partecipazione alla procedura di vendita, ovvero prima di formulare un'eventuale offerta, al fine di verificare se lo stesso

risponda alle caratteristiche e ai requisiti attesi.

14. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate per gli appartamenti.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
018-A	Appartamento int. 1 - Scala C (Piano Primo)	17	4754	4	85,48	1.440,37	124.534,39	124.500,00
019-A	Appartamento int. 2/3 - Scala C (Piano Primo)	17	4754	5	94,56	1.440,37	136.201,39	136.200,00
020-A	Appartamento int. 4 - Scala C (Piano Primo)	17	4754	6	58,44	1.440,37	84.175,22	84.200,00
021-A	Appartamento int. 5 - Scala C (Piano Primo)	17	4754	7	68,50	1.440,37	100.249,75	100.200,00
022-A	Appartamento int. 6 - Scala C (Piano Secondo)	17	4754	8	85,46	1.440,37	124.534,39	124.500,00
023-A	Appartamento int. 7 - Scala C (Piano Secondo)	17	4754	9	42,95	1.440,37	61.963,89	61.900,00
024-A	Appartamento int. 9 - Scala C (Piano Secondo)	17	4754	11	58,44	1.440,37	84.175,22	84.200,00
025-A	Appartamento int. 11 - Scala C (Piano Terzo)	17	4754	13	54,47	1.440,37	78.456,95	78.500,00
026-A	Appartamento int. 12/13 - Scala C (Piano Terzo)	17	4754	14	94,56	1.440,37	136.201,39	136.200,00
027-A	Appartamento int. 14 - Scala C (Piano Terzo)	17	4754	15	58,44	1.440,37	84.175,22	84.200,00
							TOTALE	1.014.600,00

Tabella n.9: Stimati valori di mercato Lotti appartamenti

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804016 - 0532 473072 Fax 02 87101058



54

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate per le autorimesse.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
037-A	Autorimessa int. 11 (Seminterrato)	17	4810	36	10,50	1.440,37	15.123,89	15.100,00
038-A	Autorimessa int. 12 (Seminterrato)	17	4810	37	8,50	1.440,37	12.243,15	12.200,00
039-A	Autorimessa int. 13 (Seminterrato)	17	4754	16	9,85	1.440,37	14.187,64	14.200,00
040-A	Autorimessa int. 15 (Seminterrato)	17	4754	18	10,25	1.440,37	14.763,79	14.800,00
041-A	Autorimessa int. 17 (Seminterrato)	17	4754	20	10,75	1.440,37	15.483,98	15.500,00
042-A	Autorimessa int. 19 (Seminterrato)	17	4754	22	10,50	1.440,37	15.123,89	15.100,00
043-A	Autorimessa int. 20 (Seminterrato)	17	4810	38	4,50	1.440,37	6.481,67	6.500,00
044-A	Autorimessa int. 21 (Scantinato)	17	4810	39	6,65	1.440,37	9.578,46	9.600,00
048-A	Autorimessa int. 31 (Seminterrato)	17	4810	49	5,50	1.440,37	7.922,04	7.900,00
050-A	Autorimessa int. 33 (Seminterrato)	17	4810	51	6,00	1.440,37	8.642,22	8.600,00
							TOTALE	119.500,00

Tabella n.10: Stimati valori di mercato Lotti autorimesse

15. CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, determinato il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie in riferimento agli attuali

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Antonio 16 - 20123 Milano
Tel. 0532 804016 - 0532 473072 Fax 02 87101058



55

valori di mercato, è opinione dello scrivente che alla data della presente perizia il Valore di Mercato in ipotesi di vendita coatta giudiziaria degli immobili in oggetto sia da esprimersi pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE
018-A	Appartamento int. 1, scala C, sito in Albavilla	124.500,00
019-A	Appartamento int. 2/3, scala C, sito in Albavilla	136.200,00
020-A	Appartamento int. 4, scala C, sito in Albavilla	84.200,00
021-A	Appartamento int. 5, scala C, sito in Albavilla	100.200,00
022-A	Appartamento int. 6, scala C, sito in Albavilla	124.500,00
023-A	Appartamento int. 7, scala C, sito in Albavilla	61.900,00
024-A	Appartamento int. 9, scala C, sito in Albavilla	04.200,00
025-A	Appartamento int. 11, scala C, sito in Albavilla	79.500,00
026-A	Appartamento int. 12/13, scala C, sito in Albavilla	106.200,00
027-A	Appartamento int. 14, scala C, sito in Albavilla	84.200,00
037-A	Autotrimessa n. 11, sito in Albavilla	15.100,00
038-A	Autotrimessa n. 12, sito in Albavilla	12.200,00
039-A	Autotrimessa n. 13, sito in Albavilla	14.200,00
040-A	Autotrimessa n. 15, sito in Albavilla	14.500,00
041-A	Autotrimessa n. 17, sito in Albavilla	15.500,00
042-A	Autotrimessa n. 18, sito in Albavilla	15.100,00
043-A	Autotrimessa n. 20, sito in Albavilla	6.500,00
044-A	Autotrimessa n. 21, sito in Albavilla	9.600,00
049-A	Autotrimessa n. 31, sito in Albavilla	7.900,00
050-A	Autotrimessa n. 33, sito in Albavilla	3.600,00
TOTALE		1.134.100,00

Tabella n.11: Valore di Mercato Lotti oggetto di Convenzione

Si precisa che i valori determinati sono da intendersi come il più probabile valore di mercato nell'ambito di una vendita coatta giudiziaria, valori da porre



ING. MAURO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
Casa Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ Piazza Sant' Ambrogio 18 - 20123 Milano
Tel. 0532 004018 - 0532 473072 Fax 02 87181353



alla base di un'asta competitiva, organizzata previa adeguata campagna pubblicitaria, fatti salvi gli esiti della stessa.

Qualora la Convenzione per unità abitative in regime di canone moderato e patto di futura vendita con la Regione Lombardia e il Comune di Albavilla, registrata il 23/12/2010 al n. 14730 della Raccolta Contratti e Convenzioni di Regione Lombardia e trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari con atto n. 1118 in data 04/02/2011, fosse ritenuta opponibile alla Procedura, come indicato nella comunicazione in allegato (vedasi All.4), gli stessi immobili dovrebbero essere venduti in blocco, con una riduzione del valore pari a circa il 10% in virtù della più ristretta cerchia di potenziali acquirenti, così per un importo complessivo pari a € 1.020.690,00, arrotondato a € 1.020.000,00.

* * *

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni;

- ispezione dei beni oggetto di stima;
- effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Como (CO);
- verifica delle pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albavilla (CO);
- stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni oggetto di perizia;
- descrizione e valutazione degli immobili;




ING. MAURO RUBIN - STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 567 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
Casa Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ Piazza Sant' Ambrogio 18 - 20123 Milano
Tel. 0532 004018 - 0532 473072 Fax 02 87181353
E-mail: stud.rubin@studio-rubin.it Web: www.studio-rubin.it

• ogni altra attività e valutazione utile all'espletamento dell'incarico conferito;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ad evasione dell'incarico conferito, lo scrivente allega alla presente relazione la seguente documentazione:

1. Rilievi fotografici;
2. Documentazione catastale;
3. Contratti prefiminari di assegnazione unità immobiliari e contratti di locazione;
4. Convenzione Regione Lombardia;
5. Fascicolo allegati lotto A (a parte rispetto alla presente).

Si precisa che la presente perizia fa riferimento alla situazione dello stato dei luoghi al 12/06/2019, tranne per la situazione ipo-catastale che è stata aggiornata prima dell'assaverazione al giorno 09/07/2019.

Il presente elaborato si compone di 59 pagine compreso il verbale di Giuramento di Perizia, n. 5 allegati e n. 96 fotografie.

Ferrara, 18 luglio 2019

Ing. Marco Rubin

Rstudio
Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 557 Albo C. I. L. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza San'Amrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0582 804018 - 0582 474077 Fax 02 67181856
E-mail: studio@studio Rubin.it Web: www.studio Rubin.it



TRIBUNALE DI FERRARA

N. 853 CRON.

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2019, addì 08 del mese di agosto, avanti il sottoscritto è personalmente comparso l'Ing. Marco Rubin, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, identificato mediante Carta d'Identità n. AS4210246 rilasciata dal Comune di Argenta con scadenza 23/03/2021, il quale chiede di prestare il giuramento coll'allegata perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento e lo stesso presta il giuramento di rito ripetendo le seguenti parole: **"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità"**.



Il Direttore Amministrativo
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
M. NICOLETTA TANI



Rstudio
Rubin

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
N. 1372 Albo Ingegneri di Ferrara - N. 557 Albo C.T.U. Tribunale di Ferrara
C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara @ P.zza San'Amrogio 16 - 20123 Milano
Tel. 0582 804018 - 0582 474077 Fax 02 67181856
E-mail: studio@studio Rubin.it Web: www.studio Rubin.it