

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

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

**Divisione VI**

\* \* \*

**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)**

\* \* \*

**LOTTO 017 – A: NEGOZIO**

**SITO NEL COMUNE DI ALBAVILLA (CO)**

\* \* \*



**Ing. MARCO RUBIN**

**STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA**

C.so Giovecca 81 – 44121 Ferrara @ P.zza Sant’Ambrogio 16 – 20123 Milano

e-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) – web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)

Tel. 0532 804018 - 0532 473072 - Fax 02 87181856



## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA PROPRIETA'.....	4
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
4. CONSISTENZA DEI BENI.....	6
5. CONFORMITA' URBANISTICA.....	7
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	10
7. SITUAZIONE CATASTALE.....	11
8. IPOTECHE E GRAVAMI DI CUI A TUTTI I BENI DELLA SOCIETA' IN ALBAVILLA (CO), A TUTTO IL 09/07/2019.....	12
9. PROVENIENZA.....	14
10. STATO DI OCCUPAZIONE.....	16
11. DEFINIZIONI.....	16
12. MERCATO DI RIFERIMENTO.....	17
13. CRITERI E METODI DI STIMA.....	22
14. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'.....	27
15. CONCLUSIONI.....	27

## ALLEGATI.....

ALL.01 - RILIEVI FOTOGRAFICI.....

ALL.02 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....

ALL.03 - FASCICOLO ALLEGATI LOTTO A (A PARTE RISPETTO ALLA PRESENTE).....

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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'Amrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856  
E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)

2



## 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 "ASPROMONTE 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 6, 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



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'Amrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856  
E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)



3



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 visure 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 è l'immobile di cui al lotto denominato 017 - A, sito nel Comune di Albavilla (CO), Via Pietro Porro n. 6, situato all'interno del "Condominio Antica Filanda" a una decina di chilometri dal Lago di Como.

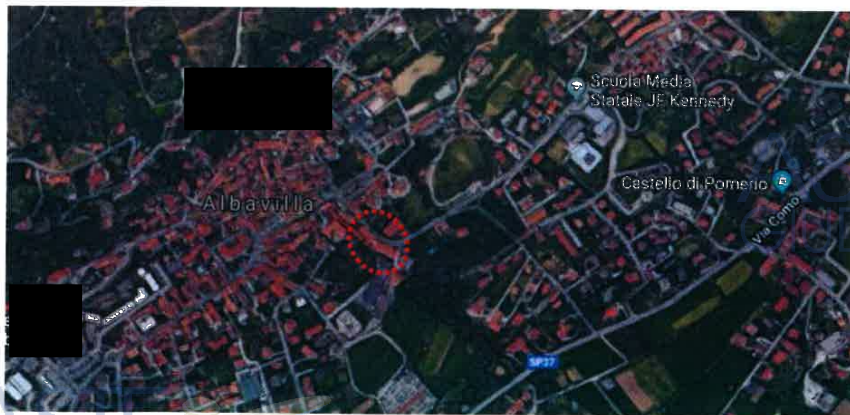


Immagine 1 - Inquadramento generale



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano

Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

E-mail: studiiorubin@studiiorubin.eu Web: www.studiiorubin.eu



4



Immagine 2 - Inquadramento generale

## 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità immobiliare facente 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.

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 dei due negozi sono uguali per entrambi.

### • Lotto 017 - A: Negozi

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



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano

Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

E-mail: studiiorubin@studiiorubin.eu Web: www.studiiorubin.eu



5

(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. 3, è posta al piano terra ed è composta da un vano ad uso negozio, disimpegno, bagno e ripostiglio.

I pavimenti nel vano principale, nel ripostiglio e nel disimpegno non sono presenti; nel bagno sono in ceramica come il rivestimento.

Gli infissi interni sono in pvc con doppio vetro con inferiate esterne in ferro. La porta di ingresso è in pvc come le altre portefinestre, le porte interne non sono ancora state montate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale interna e termosifoni in acciaio verniciato, è presente un cronotermostato.

L'impianto elettrico di tipo civile sottotraccia è completo.

#### 4. CONSISTENZA DEI BENI

Per la determinazione delle consistenze degli immobili si è fatto riferimento alla norma UNI n. 10750/2005 abrogata 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.



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

6

ID	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
017-A	Negozio (Piano Terra)	Negozi	17	4754	3	120,00	1,00	120,00	138,30
		Disimpegno				5,60	1,00	5,60	
		Bagno				5,30	1,00	5,30	
		Ripostiglio				7,40	1,00	7,40	
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILE									138,30

Tabella n.1: consistenza dei beni Lotto 017 - A

#### 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;
- Denuncia di Inizio Attività n. 36/2005 presentata il 20/10/2005 con prot. 6690, intestata a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per la ristrutturazione di immobile con la formazione di 32 unità abitative;



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)

7



- e) 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;
- f) 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;
- g) Permesso di costruire n. 43/2007 presentato il 16/04/2007 con prot. 2829, intestato a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per modifiche alle finestre e alla falda di copertura;
- h) 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;
- i) 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;
- j) Permesso di costruire n. 24/2010 presentato il 16/03/2010 con prot. 2147, intestato a "ASPROMONTE SOCIETA' COOPERATIVA", per la realizzazione di locale termico al piano terra e installazione di pannelli solari;
- 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 tavolato presso unità immobiliare residenziale.

Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi l'immobile risulta non conforme in quanto le dimensioni rilevate durante il sopralluogo sono difformi rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici presenti in Comune, fatte salve le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario. 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.

## 6. 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.

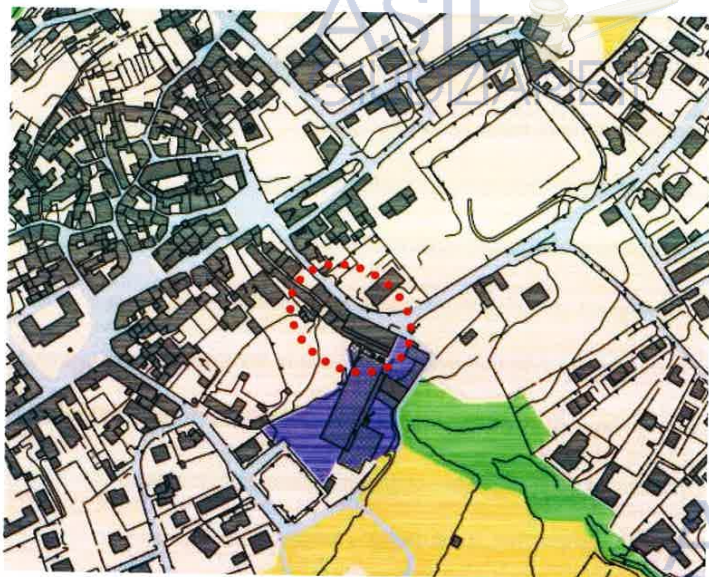


Tavola n.1: Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – Lotto 017 - A

**Il complesso immobiliare in oggetto risulta individuato nella Tavola DP 3 – II**

**sistema insediativo come segue:**

**Ambiti residenziali consolidati.**



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano

Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)



10

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

## 7. SITUAZIONE CATASTALE

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

- ♦ foglio 17, mapp. 4754, sub. 3, cat. C/1, cl. 3, consistenza 109,00 mq, sup. catastale 126,00 mq, Rendita € 2.741,51.

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

**Confini:** a nord con la Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4754 sub. 701 (portico comune) e sub. 1 (vano scala comune), a sud con il mapp. 4754 sub. 703 (cortile comune) e un canale, a ovest con il mapp. 4754 sub. 704 (centrale termica comune) e il mapp. 780.

**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



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)



11

sub. 52; sul carosello dei box, sul cortile e sulla centrale termica distinti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VIL, al foglio 17 mappale 4754 sub. 701, 703 e 704; sui vani scala e disimpegni distinti al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VIL, al foglio 17 mappale 4754 sub. 1.

Le parti comuni sono utilizzate e determinate dal Regolamento di condominio e Tabella millesimale (vedasi All. "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,

studio  
Rubin

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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856



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.

- 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.
- 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".

studio  
Rubin

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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856  
E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)





- 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.

## 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, part. 20653, gen. 32406;
- atto notaio Pier Luigi Donegana in data 21/02/2005 di rep. 188941/31839, registrato a Lecco in data 04/03/2005 al n. 1666, trascritto a Como in data 10/03/2005, part.



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856



14

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



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856  
E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)



15



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

L'immobile in esame risulta attualmente libero.

## 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 Giudiziarica (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



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano



16

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 intendersi quale valore di 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



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)



17

velocemente a Bologna in 97 giorni e a Milano in 109 giorni. Tempistiche di vendita più lunghe, invece, a Bari con 171 giorni.

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 similari per tipologia e ubicazione a quelli 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



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532.804018 - 0532.478072 Fax 02.87181856  
E-mail: studiorubin@studiorubin.eu Web: www.studiorubin.eu



ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Appartamento - Albavilla (CO)	139.000,00	59	2.355,93	Immobiliare.it
2	Appartamento - Albavilla (CO)	149.000,00	105	1.419,04	Immobiliare.it
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 superfici) = €/mq				1.569,42	

Tabella n.2: 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.

Tavola 1  
13 città intermedie - Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita (valori %)

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Box e garage	Uffici	Negozi	Capannoni
Ancona	12,0	17,5	12,5	20,0	15,0	21,0
Bergamo	13,0	16,0	12,5	20,0	15,5	22,5
Brescia	11,0	16,0	10,5	17,5	18,0	20,0
Livorno	11,0	16,0	10,0	18,0	18,0	21,0
Messina	11,0	18,0	12,0	17,0	17,0	18,0
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	20,0	18,0	21,0
Perugia	14,0	18,0	15,0	21,0	18,5	24,0
Saleruo	10,5	15,5	14,5	17,0	16,0	21,0
Taranto	10,5	18,0	14,0	20,0	20,0	22,5
Trieste	9,0	14,5	9,0	17,0	13,0	19,5
Media	10,8	16,2	11,9	18,3	16,3	21,0

Fonte: Nomisma

Immagine n.4 - tabella Nomisma



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532.804018 - 0532.473072 Fax 02.87181856  
E-mail: studiorubin@studiorubin.eu Web: www.studiorubin.eu

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 simili 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	229/16
2	Appartamento - Como (CO)	115.500,00	85	1.358,82	68/17
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	96	796,87	174/18
8	Appartamento - San Siro (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 Sereza (CO)	86.250,00	87	991,37	209/18

Tabella n.3 - 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 simili.

ID	DESCRIZIONE / ZONA	IMPORTO CONTRATTO	SUP. (MQ)	€/MQ	R.G.
1	Appartamento int. 4 - Cantù (CO), Via Monte Nero (non più in proprietà)	325.000,00	135	2.407,40	Contratto preliminare del 27/06/2013
2	Appartamento int. 2 - Cantù (CO), Via Monte Nero (non più in 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 in proprietà)	240.000,00	98	2.448,97	Contratto preliminare del 14/06/2013
4	Appartamento int. 12 - Albavilla (CO), Via Pietro Porro	188.700,00	86	2.194,18	Contratto preliminare del 11/10/2013
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq				2.210,79	

Tabella n.4 - 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.5: valori OMI rilevati su Albavilla (CO)

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



### 13. CRITERI E METODI DI STIMA

Lo studio è finalizzato a fornire il **"Valore di Mercato in ipotesi di Liquidazione Forzata Giudiziaria (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 muri esterni 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 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;
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 simili 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 ancora da ultimare:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA*	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA E ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	CONSISTENZA COMPLESSIVA IMMOBILI POSTI IN VENDITA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/mq
1	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	0,95	1,00	0,95	1,00	0,85	0,90	0,90	0,55	1.302,88
2	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,90	0,90	0,61	869,54
3	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,05	1,00	1,05	1,00	0,85	0,90	0,90	0,68	1.013,36
4	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,05	1,00	1,05	1,00	0,85	0,90	0,90	0,68	868,59
5	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,00	1,05	1,02	1,00	0,85	0,90	0,90	0,66	1.093,78
6	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,08	1,00	1,08	1,00	0,85	0,90	0,90	0,71	934,64
7	Appartamento - Albavilla (CO)	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,90	0,90	0,61	1.021,27
Valore medio unitario €/mq											1.014,87

Tabella n.6 - calcolo valore medio da comparabili di mercato

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA*	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA E ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	CONSISTENZA COMPLESSIVA IMMOBILI POSTI IN VENDITA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/mq
1	Appartamento - Olgiate Comasco (CO)	1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	1.048,05
2	Appartamento - Como (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	1.284,08
3	Appartamento - Como (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	1.295,99
4	Appartamento - Como (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	1.257,45

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'Ambrogio 16 - 20123 Milano

Tel. 0532 804018 - 0532 473072 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

studio RUBIN



24

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA*	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA E ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	CONSISTENZA COMPLESSIVA IMMOBILI POSTI IN VENDITA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/mq
5	Appartamento - Como (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	1.145,64
6	Appartamento - Mariano Comense (CO)	1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	587,30
7	Appartamento - Merone (CO)	1	1,00	1,05	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,80	640,09
8	Appartamento - San Siro (CO)	1	1,00	1,05	1,00	0,95	0,95	1,00	0,90	0,85	612,83
9	Appartamento - Fino Mornasco (CO)	1	0,98	1,00	0,98	1,00	0,85	1,00	0,90	0,73	812,72
10	Appartamento - Fino Mornasco (CO)	1	0,98	1,00	0,98	1,00	0,85	1,00	0,90	0,73	860,98
11	Appartamento - Figino Serenza (CO)	1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,77	758,40
Valore medio unitario €/mq											964,91

Tabella n.7 - 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 preliminare di assegnazione di unità immobiliari, ovvero (€ 1.014,87 + € 964,91 + € 1.300,00 + € 2.210,79) / 4, pari a €/mq 1.372,64.

I valori al mq delle unità commerciali sono stati determinati moltiplicando il valore al mq indicato per le unità immobiliari per il coefficiente pari a 1,00 calcolato come rapporto tra le quotazioni medie OMI per residenziale e le quotazioni medie OMI per negozi nella stessa zona di riferimento.

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

studio RUBIN

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'Ambrogio 16 - 20123 Milano

Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)



25

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 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 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.

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'Ambrogio 16 - 20123 Milano

Tel. 0532 804018 - 0532 473072, Fax 02 87181856



26

**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.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
017 - A	Negoziò (Piano terra)	17	4754	3	138,30	1.372,64	189.836,11	189.800,00
TOTALE								189.800,00

Tabella n.8: Stima valori di mercato Lotto 017 - A

#### 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 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
017 - A	Negoziò, sito nel Comune di Albavilla	189.800,00
TOTALE		189.800,00

Tabella n.8: Valore di Mercato Lotto 017 - A

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'Ambrogio 16 - 20123 Milano

Tel. 0532 804018 - 0532 473072, Fax 02 87181856

E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)



27



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

\* \* \*

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;
- 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;



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano

28

2. Documentazione catastale;
3. 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'asseverazione al giorno 09/07/2019.

Il presente elaborato si compone di 30 pagine compreso il verbale di Giuramento di Perizia, n. 3 allegati e n. 16 fotografie.

Ferrara, 18 luglio 2019

Ing. Marco Rubin



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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856  
E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)

29