

**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)**

\* \* \*

**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**

\* \* \*

 **studio  
Rubin**  
ingegneria forense

**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**



**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 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



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: studio.rubin@studiorubin.eu Web: www.studiorubin.eu





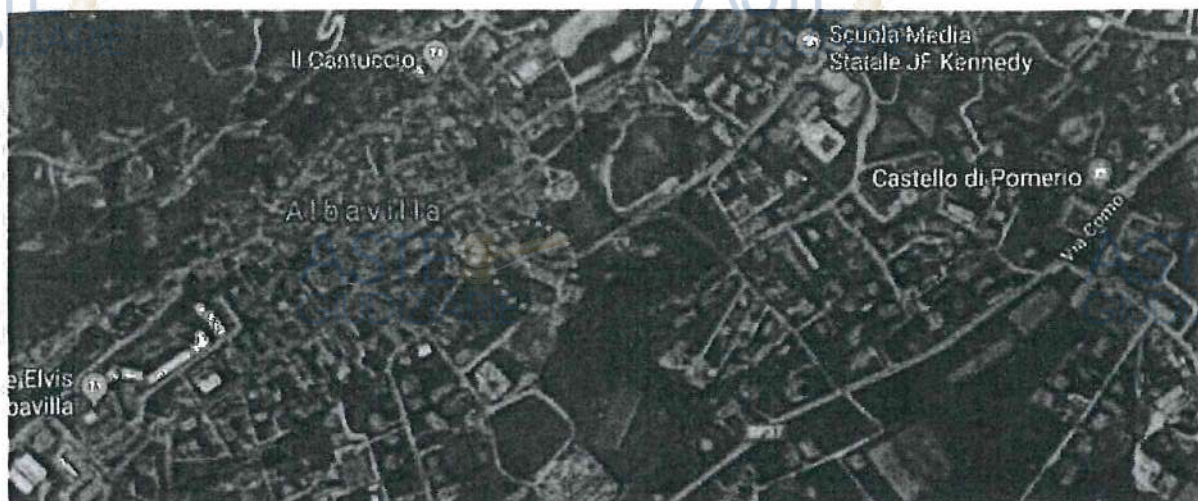


Immagine 1 - Inquadramento generale



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.



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 Glovecca 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)





da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 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.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



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.



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





Albavilla (CO), Via Pietro Porro, censita al N.C.E.U. del Comune di Albavilla, sezione VII, 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 VII, 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 VII, 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 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 per gli 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'Ambrogio 16 - 20123 Milano  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

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



11

ID	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
		Camera				13,40	1,00	13,40	
025-A	Appartamento int. 11 - Scala C (Piano Terzo)	Ingresso	17	4754	13	3,15	1,00	3,15	54,47
		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	
		Ingresso - Soggiorno - Cucina				35,00	1,00	35,00	
Balcone	3,20	0,30	0,96						
Disimpegno	5,10	1,00	5,10						
Anti Bagno	2,15	1,00	2,15						
Bagno	4,80	1,00	4,80						
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	4754	15	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	
		Camera				13,40	1,00	13,40	
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI									704,38

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	17,00	0,50	8,50	8,50
039-A	Autorimessa int. 13 (Seminterrato)	Garage	17	4754	16	19,70	0,50	9,85	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 - 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: studi@studio Rubin.eu Web: www.studio Rubin.eu





- d) 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;
- 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;
- 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;
- i) 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;



le indispensabili ed ulteriori più 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. 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



17



pilastrì 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.

## 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.

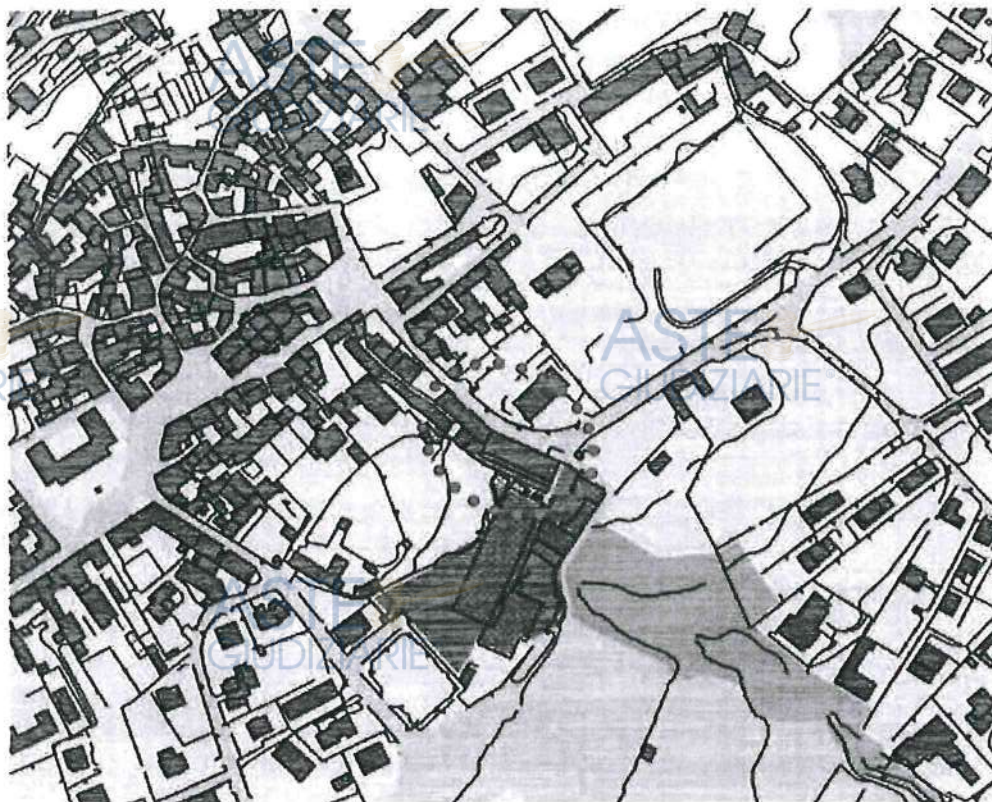


Tavola n.1: Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – Lotti oggetto di Convenzione



**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 sul



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, Italy  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856

E-mail: studi@studiorubin.eu Web: www.studiorubin.eu



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.

Confini: a nord con il vuoto sulla Via Pietro Porro, a est con il mapp. 4810 sub. 23, a 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.



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@studiorubin.eu Web: www.studiorubin.eu



23



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.

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. 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.

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



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: studioringegneria@studio Rubin.eu Web: www.studio Rubin.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.

Intestat: 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 (corsello 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.



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)





**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.



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@studiorubin.eu Web: www.studiorubin.eu



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.



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 (it.ing)  
Tel. 0532 804018 - 0532 473072 Fax 02 87181856





**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.



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: studi@studio Rubin.eu Web: www.studio Rubin.eu



• Ipoteca volontaria iscritta a Como in data 08/02/2011, part. 593, gen. 3110; con atto del notaio Pier Luigi Donegada 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 Donegada 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.



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:



37



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: studi@rubin.eu Web: www.studi@rubin.eu

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 \_\_\_\_\_ 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





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 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 \_\_\_\_\_ 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 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ del 16/12/2011 registrato a Busto Arsizio



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: [studio@studio-rubin.eu](mailto:studio@studio-rubin.eu) Web: [www.studio-rubin.eu](http://www.studio-rubin.eu)



**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 Sig. \_\_\_\_\_ 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



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 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

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

**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 Web: www.studiorubin.eu



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Serenza (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 simili.



### 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



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 già ultimati:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALIZZABILITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA E ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	CONSISTENZA COMPLESSIVA IMMOBILI POSTI IN VENDITA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/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	1.286,80
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)	0,89	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	VETUSTA	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALIZZABILITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA E ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	CONSISTENZA COMPLESSIVA IMMOBILI POSTI IN VENDITA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Appartamento - Olgiate Comasco (CO)	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.233,00



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

**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

ORDINE DEGLI  
INGEGNERI 53  
DELLA PROVINCIA  
DI FERRARA  
N. 1372 Albo  
dott. ing.  
MARCO RUBIN



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
049-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
<b>TOTALE</b>								<b>119.500,00</b>

Tabella n.10: Stima 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



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;



**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



## 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 dell'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