

Ing. Stefano Zoffoli  
Via Castellata 3/2, Bologna  
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889  
stefano@zsmstudio.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASPROMONTE SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE IN**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DM. 14/11/2018 N.**

**384/18 M.i.s.e. – G.U. Serie Generale n. 278 del 29-11-2018**

**Comm. Liquidatore Dott. Stefano Marchesano**

\* \* \*

**OGGETTO: Relazione di verifica aggiornamento all'attualità della stima del più probabile valore commerciale di N.14 beni immobiliari siti in Albavilla (CO) in via Pietro Porro n. 4/A accorpati in un LOTTO UNICO.**

\* \* \*

Il sottoscritto Ing. Stefano Zoffoli, con studio in Bologna Via Castellata 3/2 CF: ZFFSFN76A03C573P, è stato incaricato dal Commissario Liquidatore Dott. Stefano Marchesano per la verifica e l'eventuale aggiornamento all'attualità della stima del più probabile valore di mercato effettuata su immobili oggetto di liquidazione coatta amministrativa in epigrafe citata DM. 14/11/2018 N. 384/18 M.i.s.e. – G.U. Serie Generale n. 278 del 29-11-2018, con perizia giurata in data 8 agosto 2019 n. 853 a firma del professionista incaricato Ing. Marco Rubin di Ferrara.  
Si relaziona quanto segue.

\* \* \*

#### **PREMESSA**

Lo scrivente ha provveduto all'analisi della documentazione tecnica messa a disposizione dal Commissario Liquidatore, costituita da:

- Relazione di consulenza tecnica inerente la stima delle

immobilizzazioni materiali di pertinenza della “Aspromonte Società

Cooperativa in Liquidazione”, a firma dell’Ing. Marco Rubin, con

annesso verbale di giuramento n. 853 in data 8 agosto 2019;

- Allegati alla suddetta perizia, composti da rilievi fotografici, documentazione catastale, contratti preliminari di assegnazione, convenzione Regione Lombardia.

Il Commissario Liquidatore ha inoltre fornito dichiarazione, che si allega, circa l’immutato stato di conservazione e manutenzione degli immobili in oggetto rispetto a quanto descritto e riportato nel rilievo fotografico allegato all’originaria perizia del 2019, dispensando lo scrivente dall’ eseguire un rilievo in loco.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari soggette a verifica del valore di stima, di seguito indicate, sono accorpate in un **LOTTO UNICO**:

n.	ID	Descrizione	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.
1	018-A	Appartamento int. 1 scala C piano 1	17	4754	4	A/2
2	019-A	Appartamento int. 2/3 scala C piano 1	17	4754	5	A/2
3	020-A	Appartamento int. 4 scala C piano 1	17	4754	6	A/2
4	022-A	Appartamento int. 6 scala C piano 2	17	4754	8	A/2
5	023-A	Appartamento int. 7 scala C piano 2	17	4754	9	A/2
6	024-A	Appartamento int. 9 scala C piano 2	17	4754	11	A/2
7	027-A	Appartamento int. 14 scala C piano 3	17	4754	15	A/2
8	037-A	Autorimessa n. 11	17	4810	36	C/6
9	038-A	Autorimessa n. 12	17	4810	37	C/6
10	039-A	Autorimessa n. 13	17	4754	16	C/6

11	042-A	Autorimessa n. 19	17	4754	22	C/6
12	043-A	Autorimessa n. 20	17	4810	38	C/6
13	049-A	Autorimessa n. 31	17	4810	49	C/6
14	050-A	Autorimessa n. 33	17	4810	51	C/6

E precisamente:

### **Appartamenti**

**1) 018-A:** unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Albavilla (CO),

Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17

mapp. 4754 **sub. 4**, posta al piano primo e composta da: soggiorno con

angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e due balconi

per una superficie lorda commerciale di mq. 88,46. Per quanto riportato

nella perizia originaria, l'immobile risulta conforme catastalmente e non

conforme dal punto di vista edilizio a causa di lievi differenze

planimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico

dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico originario (2019), si evince

che l'immobile è dotato di finiture standard ed in buono stato di

conservazione.

**2) 019-A:** unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Albavilla (CO),

Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17

mapp. 4754 **sub. 5**, posta al piano primo e composta da: soggiorno con

angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi

per una superficie lorda commerciale di mq. 94,56. Per quanto riportato

nella perizia originaria, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista

catastale e edilizio a causa di difformità planimetriche interne, con costi

di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico



originario (2019), si evince che l'immobile è dotato di finiture standard e

in ottimo stato di conservazione.

**3) 020-A:** unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Albavilla (CO),

Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17

mapp. 4754 **sub. 6**, posta al piano primo e composta da: soggiorno con

angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone per una

superficie lorda commerciale di mq. 58,44. Per quanto riportato nella

perizia originaria, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista

catastale e edilizio a causa di lievi difformità planimetriche ed

altimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico

dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico originario (2019), si evince

che l'immobile è dotato di finiture standard, parzialmente arredato e in

ottimo stato di conservazione.

**4) 022-A:** unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Albavilla (CO),

Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17

mapp. 4754 **sub. 8**, posta al piano secondo e composta da: soggiorno con

angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e due balconi

per una superficie lorda commerciale di mq. 86,46. Per quanto riportato

nella perizia originaria, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista

catastale e edilizio a causa di lievi difformità planimetriche ed

altimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico

dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico originario (2019), si evince

che l'immobile è dotato di finiture standard e in ottimo stato di

conservazione.

**5) 023-A:** unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Albavilla (CO),



Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17

mapp. 4754 **sub. 9**, posta al piano secondo e composta da un unico vano

ad uso monocale, disimpegno, bagno e balcone per una superficie lorda

commerciale di mq. 42,95. Per quanto riportato nella perizia originaria,

l'immobile risulta conforme catastalmente e non conforme dal punto di

vista edilizio a causa di lievi differenze planimetriche interne, con costi di

regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico

originario (2019), si evince che l'immobile è dotato di finiture standard,

parzialmente arredato e in ottimo stato di conservazione.

**6) 024-A:** unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Albavilla (CO),

Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17

mapp. 4754 **sub. 11**, posta al piano secondo e composta da: soggiorno con

angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone per una

superficie lorda commerciale di mq. 58,44. Per quanto riportato nella

perizia originaria, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista

catastale e edilizio a causa di lievi difformità planimetriche ed

altimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico

dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico originario (2019), si evince

che l'immobile è dotato di finiture standard, parzialmente arredato e in

ottimo stato di conservazione.

**7) 027-A:** unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Albavilla (CO),

Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17

mapp. 4754 **sub. 15**, posta al piano terzo e composta da: soggiorno con

angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone per una

superficie lorda commerciale di mq. 58,44. Per quanto riportato nella

perizia originaria, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista

catastale e edilizio a causa di lievi difformità planimetriche ed

altimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico

dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico originario (2019), si evince

che l'immobile è dotato di finiture standard e in ottimo stato di

conservazione.

### Autorimesse

**8) 037-A:** unità immobiliare ad uso autorimessa, sita in Albavilla (CO), Via

Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17

mapp. 4810 **sub. 36**, posta al piano seminterrato e composta da un unico

vano di ca. mq. 21. Per quanto riportato nella perizia originaria,

l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale e edilizio a

causa di lievi difformità planimetriche ed altimetriche interne, con costi di

regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico

originario (2019), si evince che l'immobile è in buono stato di

conservazione.

**9) 038-A:** unità immobiliare ad uso autorimessa, sita in Albavilla (CO), Via

Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17

mapp. 4810 **sub. 37**, posta al piano seminterrato e composta da un unico

vano di ca. mq. 17. Per quanto riportato nella perizia originaria,





l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale e edilizio a

causa di lievi difformità planimetriche ed altimetriche interne, con costi di

regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico

originario (2019), si evince che l'immobile è in buono stato di

conservazione.

 <p><b>10) 039-A:</b> unità immobiliare ad uso autorimessa, sita in Albavilla (CO), Via</p>	
<p>Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17 mapp. 4754 <b>sub. 16</b>, posta al piano seminterrato e composta da un unico vano di ca. mq. 19,70. Per quanto riportato nella perizia originaria, l'immobile risulta <u>non conforme dal punto di vista catastale e edilizio</u> a causa di lievi difformità planimetriche ed altimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico originario (2019), si evince che l'immobile è in buono stato di conservazione.</p>	
<p><b>11) 042-A:</b> unità immobiliare ad uso autorimessa, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17 mapp. 4754 <b>sub. 22</b>, posta al piano seminterrato e composta da un unico vano di ca. mq. 21. Per quanto riportato nella perizia originaria, l'immobile risulta <u>non conforme dal punto di vista catastale e edilizio</u> a causa di lievi difformità planimetriche ed altimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico originario (2019), si evince che l'immobile è in buono stato di conservazione.</p>	
<p><b>12) 043-A:</b> unità immobiliare ad uso autorimessa, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17 mapp. 4810 <b>sub. 38</b>, posta al piano seminterrato e composta da un unico vano di ca. mq. 9. Per quanto riportato nella perizia originaria, l'immobile risulta <u>non conforme dal punto di vista catastale e edilizio</u> a causa di lievi difformità planimetriche ed altimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico</p>	
<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

originario (2019), si evince che l'immobile è in buono stato di conservazione.

**13) 049-A:** unità immobiliare ad uso autorimessa, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17 mapp. 4810 **sub. 49**, posta al piano seminterrato e composta da un unico vano di ca. mq. 11. Per quanto riportato nella perizia originaria, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale e edilizio a causa di lievi difformità planimetriche ed altimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico originario (2019), si evince che l'immobile è in buono stato di conservazione.

**14) 050-A:** unità immobiliare ad uso autorimessa, sita in Albavilla (CO), Via Pietro Porro n.4/A, censita al NCEU del Comune di Albavilla al F.17 mapp. 4810 **sub. 51**, posta al piano seminterrato e composta da un unico vano di ca. mq. 12. Per quanto riportato nella perizia originaria, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista catastale e edilizio a causa di lievi difformità planimetriche ed altimetriche interne, con costi di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Dal rilievo fotografico originario (2019), si evince che l'immobile è in buono stato di conservazione.

#### CONSIDERAZIONI

Nella perizia del **2019**, la stima del più probabile valore di mercato unitario degli immobili in oggetto è stata determinata in **euro 1.440,37** da cui le seguenti valutazioni:

018-A Appartamento sub. 4: mq. 86,46 x 1.440,37 e/mq = 124.500 euro

019-A Appartamento sub. 5: mq. 94,56 x 1.440,37 e/mq = 136.200 euro

020-A Appartamento sub. 6: mq. 58,44 x 1.440,37 e/mq = 84.200 euro

022-A Appartamento sub. 8: mq. 84,46 x 1.440,37 e/mq = 124.500 euro

023-A Appartamento sub. 9: mq. 42,95 x 1.440,37 e/mq = 61.900 euro

024-A Appartamento sub. 11: mq. 58,44 x 1.440,37 e/mq = 84.200 euro

027-A Appartamento sub. 15: mq. 58,44 x 1.440,37 e/mq = 84.200 euro

037-A Autorimessa sub. 36: mq. 10,50 x 1.440,37 e/mq = 15.100 euro

038-A Autorimessa sub. 37: mq. 8,50 x 1.440,37 e/mq = 12.300 euro

039-A Autorimessa sub. 16: mq. 9,85 x 1.440,37 e/mq = 14.200 euro

042-A Autorimessa sub. 22: mq. 10,50 x 1.440,37 e/mq = 15.100 euro

043-A Autorimessa sub. 38: mq. 4,50 x 1.440,37 e/mq = 6.500 euro

049-A Autorimessa sub. 49: mq. 5,50 x 1.440,37 e/mq = 7.900 euro

050-A Autorimessa sub. 51: mq. 6,00 x 1.440,37 e/mq = 8.600 euro

per un valore di stima delle 14 unità sopra riportate pari a: **779.400,00 euro**

La determinazione del valore di stima riportato nella perizia originaria si fondava, fra l'altro, sui valori unitari espressi dall'Istituto Meccanografico

Immobiliare (OMI), che di seguito si riportano (estratti dalla perizia):

Valori OMI 2019:

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)

All'attualità, per la medesima zona i valori unitari sono i seguenti:

Valori OMI 2024 I semestre:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **COMO**

Comune: **ALBAVILLA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	3,8	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1250	L	3,1	4,2	L
Box	Normale	830	950	L	3,6	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1350	1700	L			

Si rileva che nel segmento di riferimento per gli immobili in oggetto, ovvero “*abitazioni civili*” in stato conservativo “*normale*”, i valori espressi dalle banche date immobiliari nel 2019 ed all’attualità **sono i medesimi** ed individuano una forbice di prezzi unitari tra 1.050 e 1.550 euro/mq.

Anche l’analisi dell’andamento del prezzo medio di vendita per le tipologie residenziali nel Comune di Albavilla (CO) - *fonte immobiliare.it* – al netto delle oscillazioni intermedie, non evidenzia uno scostamento rilevante tra i valori del 2019 e quelli dell’attualità (+1,7%):



I valori sopra riportati sono peraltro confermati dal quadro delle attuali

proposte immobiliari esaminate dal sottoscritto per oggetti simili nella zona di riferimento.

### CONCLUSIONI

Fermo restando quanto riportato nella perizia originaria in merito a: consistenza dei beni, conformità edilizia e catastale, ipoteche e gravami e stato di occupazione, non oggetto di verifica da parte dello scrivente ed assunti integralmente, si conclude che:

**il prezzo unitario di stima degli immobili in oggetto indicato nella perizia originaria può ritenersi valido all'attualità e non è necessario un aggiornamento delle valutazioni, confermando la seguente stima:**

LOTTO UNICO:

14 unità immobiliari (n. 7 appartamenti e n.7 autorimesse)

1) 018-A Appartamento sub. 4 = 124.500 euro

2) 019-A Appartamento sub. 5 = 136.200 euro

3) 020-A Appartamento sub. 6 = 84.200 euro

4) 022-A Appartamento sub. 8 = 124.500 euro

5) 023-A Appartamento sub. 9 = 61.900 euro

6) 024-A Appartamento sub. 11 = 84.200 euro

7) 027-A Appartamento sub. 15 = 84.200 euro

8) 037-A Autorimessa sub. 36 = 15.100 euro

9) 038-A Autorimessa sub. 37 = 12.300 euro

10) 039-A Autorimessa sub. 16 = 14.200 euro

11) 042-A Autorimessa sub. 22 = 15.100 euro

12) 043-A Autorimessa sub. 38 = 6.500 euro



13) 049-A Autorimessa sub. 49

= 7.900 euro



14) 050-A Autorimessa sub. 51

= 8.600 euro

per un valore di stima complessivo pari a: **euro 779.400,00 (settecento settanta nove/00).**



\* \* \*

Bologna, 4 febbraio 2025

In fede



Ing. Stefano Zoffoli

