

TRIBUNALE DI COMO

*Causa n° 33/2000 reg. fallimenti - n° 2694 del campione civile
per fallimenti*

*Fallimento società NAUTICA e SPORT [REDACTED]
& C. s.n.c.*

Giudice Delegato: dott. G.B. Nardecchia

Il sottoscritto Ing. Natale Pontiggia domiciliato presso il proprio studio in Erba (CO), Via Chiesa Molinari n.13, iscritto nell'elenco dei Consulenti tecnici del Giudice nella categoria ingegneri, è stato nominato dal Giudice Delegato Dott. G.B. Nardecchia quale perito estimatore per l'immobile sito in *Albese con Cassano, via Donizzetti n°5.*

1-QUESITI DEL GIUDICE DELEGATO

Premesso che:

- con atto di citazione notificato in data 19/03/1999 [REDACTED] conveniva in giudizio "Nautica & Sport [REDACTED] & C S.n.c." per accertare che la costruzione di un terrapieno sul mappale 1298 lungo il confine comune alle due proprietà da parte della convenuta fosse stata realizzata in violazione delle distanze di cui agli artt. 873 e 878 c.c.;
- la "Nautica & Sport [REDACTED] & C S.n.c." si costituiva in giudizio all'udienza del giorno 26/05/1999 depositando fascicolo contenente comparsa di risposta con cui chiedeva rigetto delle domande attoree;

- a seguito del fallimento della società convenuta e dei soci illimitatamente responsabili, il Giudice pronunciava l'interruzione della causa;
- in data 26/05/2000 il sottoscritto ing. Natale Pontiggia è stato nominato C.T.U. della causa 33/2000 reg. fallimenti n° 2694 del campione civile per fallimenti;
- in data 05/09/2000 è stato depositato il rapporto di stima dell'immobile sito in comune di Albese con Cassano (Co) in via Donizzetti 5, contraddistinto ai mappali n.1298 (sul quale insistono le unità denunciate presso l' N.C.E.U. di Como ai mappali 354 sub. 2-3-4 con le schede di variazione n°114 del 07/12/93 e n°88 del 30/10/95) e n.1300 (sul quale insiste una cabina ENEL), di proprietà di NAUTICA e SPORT [REDACTED] & C. s.n.c.;
- con atto di citazione in riassunzione notificato al Fallimento in data 09/12/2000, [REDACTED] riassumeva il procedimento in epigrafe per l'accoglimento delle domande già esposte nell'atto introduttivo del giudizio (causa civile n.518/99R.G);
- in data 28/02/2001 è stato nominato C.T.U. della causa civile n.518/99R.G il Geom. Filippo Ferreri con studio in Como in via Leoni n.14;
- nel febbraio 2002 il Geom. Filippo Ferreri depositava la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio;

- in data 02/09/2005 è stata condannata la società convenuta, ora fallimento S.n.c. “Nautica & Sport [REDACTED] & C”, alla rimozione delle costruzioni del terrapieno nonché al pagamento delle spese processuali;

tutto ciò premesso, il Giudice Delegato, non avendo la procedura disponibilità, in data 10/07/07 ha nominato il sottoscritto Ing. Natale Pontiggia C.T.U. con l’incarico di redigere un nuovo elaborato peritale indicando il valore dell’immobile nello stato di fatto con spese a carico dell’eventuale acquirente per la rimozione della costruzione realizzata dalla società “Nautica & Sport [REDACTED] & C S.n.c.” di cui alla sentenza 1315/2005.

2-SVILUPPO DELLE OPERAZIONI



Dopo aver preso visione della documentazione depositata in atti, con particolare riferimento alla pagina 15 della “Relazione di consulenza tecnica d’ufficio” redatta dal C.T.U. della causa civile 518/99, Geom. Filippo Ferreri, in cui vengono indicati i lavori e le opere da eseguirsi sull’immobile contraddistinto al mappale 1298 atti a ripristinare lo stato dei luoghi antecedente la realizzazione di un terrapieno lungo il confine comune alle proprietà [REDACTED] – Fallimento Nautica e Sport [REDACTED] & C. Snc, mi sono recato in via Donizzetti 5 in Comune di Albese con Cassano per effettuare un secondo sopralluogo dell’immobile.

3-DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di perizia, situata nel comune di Albese con Cassano, avente accesso da Via Donizzetti n°5, è così composta:

- Edificio industriale monopiano, avente altezza media pari a 6.50 m, superficie coperta di 1.373 mq, costruito nell'anno 1969, con all'interno un ripostiglio e relativa superficie soprastante praticabile
- Palazzina annessa all'edificio industriale sopracitato, di tre piani fuori terra, costruita nel 1969, composta da:
 - al piano terreno, box, ripostiglio servizi e vano annesso all'edificio industriale
 - al piano primo, appartamento residenziale
 - al piano secondo, appartamento residenziale
- Edificio industriale bipiano, costruito nel 1990, in aderenza al preesistente edificato nel 1969.

4-IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile di proprietà della società "NAUTICA e SPORT 
 & C. s.n.c.", C.F. 00234650133 con sede in Albese con Cassano (CO) via Donizzetti n°5, risulta così accatastato:

Ufficio Tecnico Erariale di Como:

Terreno così distinto al N.C.T.V., in forza del Tipo Mappale n°11595/143085 del 27/11/93:

N.C.T.V. Intestazione: NAUTICA e SPORT 

██████████ & C. s.n.c.

Comune di Albese con Cassano

Sezione: Cassano

Foglio 5

Mapp. 1298 (ex mapp. 357+358+1298+1299)

Consistenza: are 45.05

Sul quale insistono unità denunciate presso l' U.T.E. di Como con le schede di variazione n°114 del 07/12/93 e n°88 del 30/10/95; il tutto successivamente indicato e così censito:

N.C.E.U. Intestazione: NAUTICA e SPORT **██████████**

██████████ & C. s.n.c.

Comune di Albese con Cassano

Sezione: Cassano

Foglio 5

- Mapp. 357

Sub.2

Via Donizzetti n°5

Piano 1°

Categoria: in corso di definizione

Classe: in corso di definizione

- Mapp. 357

Sub.3

Via Donizzetti n°5

Piano T-1°

Categoria: in corso di definizione

Classe: in corso di definizione

• Mapp. 357

Sub.4

Via Donizzetti n°5

Piano 2°

Categoria: A/3

Classe: 3

Cons.: 5.5 vani

Rendita catastale: Lit. 770.000

N.C.T.V. in forza del frazionamento n°4833/1609 n°2 del
07/04/70

Intestazione: NAUTICA e SPORT [REDACTED]

[REDACTED] & C. s.n.c. (proprietaria del fondo) e

ENEL (utilista della superficie)

Comune di Albese con Cassano

Sezione: Cassano

Partita: 1381

Foglio 5

Mapp. 1300 (ex mapp. 359/d)

Consistenza: are 00.15

Cabina ENEL

5-CONFINI

La proprietà confina a nord-ovest per salto rientrante con il Comune di Tavernerio e con i mappali 1550, 1547, 1549, a nord-est con la via Donizzetti, a sud-est con i mappali 2651,

1793 e 2650, a sud-ovest con il Comune di Tavernerio.

6-SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Albese con Cassano è dotato di P.R.U.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n°VII/18159 del 09/07/2004.

Il mappale n°1298, su cui insistono i fabbricati, è classificato come "zona D1".

La "zona D1", per attività produttive esistenti, comprende le parti di territorio comunale sulle quali insistono attività produttive, ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante.

7-SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

La costruzione del primo edificio industriale (capannone monopiano) e della palazzina in aderenza ad esso collegata, è avvenuta nel 1969 in seguito a Concessione Edilizia n°18/1969 rilasciata dal Comune di Albese con Cassano a [REDACTED]

In seguito a Concessione Edilizia n°32/1969, venne realizzata, nel 1969, una cabina ENEL sul fondo della Proprietà.

La costruzione del secondo edificio industriale (capannone bipiano), seguita alla domanda di Concessione Edilizia n°43/1990, è avvenuta tra gli anni 1991-1993.

Per quanto concerne l'edificio industriale monopiano, si è riscontrata la conformità urbanistica agli ultimi elaborati

progettuali depositati in Comune, eccezion fatta per la mancanza delle due uscite di sicurezza sul prospetto Sud, invece indicate nella pratica edilizia n°100/97 presentata in data 30/08/97.

L'edificio industriale bipiano è conforme agli ultimi elaborati progettuali depositati in Comune, eccezion fatta per la mancanza della scala esterna che avrebbe dovuto collegare il piazzale esterno all'uscita di sicurezza al secondo piano posta sul prospetto ovest.

Il piano terreno della palazzina è conforme agli elaborati progettuali, così come gli appartamenti al piano primo e al piano secondo della medesima.

E' da sottolineare che entrambi gli edifici industriali non hanno ottenuto il certificato di agibilità e che nemmeno i due appartamenti posti al piano primo e secondo della palazzina non hanno ottenuto il certificato di abitabilità.

L'appartamento al secondo piano della palazzina, identificato dal mappale n°357 sub 4, è stato oggetto di condono edilizio n°104/95, per ottenere il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza.

8-UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è situata nella zona industriale di Albese con Cassano al confine con il comune di Tavernerio.

Vi si accede molto agevolmente e da più ingressi da via Donizzetti n°5; detta via dopo pochi metri sbocca sulla strada

statale Como-Erba.

L'essere così vicini ad un'arteria di grande traffico in posizione baricentrica ai poli artigianali e produttivi di Como ed Erba è elemento di notevole importanza logistica.

9-SITUAZIONE PATRIMONIALE

Da ispezione ipocatastale ventennale effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio Tecnico Erariale di Como, riguardante immobili siti in ALBESE CON CASSANO, sez. Cassano, in via Donizzetti n°5 e precisamente:

- Terreno distinto al C.T., in forza di t.m. 11595/143085 del 27/11/93, alle partite 1380-940 fg.5 con:

- mapp. 1298 are 45.05 (ex mapp. 357+358+1298+1299)

sul quale insistono unità denunciate presso U.T.E. con le schede di variazione n°114 del 07/12/93 e n°88 del 30/10/95; il tutto successivamente indicato e censito al N.C.E.U. al fg. 5 con:

- mapp. 357/2 - via Donizzetti n°5 -P1 (in corso di definizione)
- mapp. 357/3 - via Donizzetti n°5 - PT,1 (in corso di definizione)
- mapp. 357/4 - via Donizzetti n°5 - P2 - A/3 -cl. 3 - v. 5.5 - rend. L. 770.000

- Terreno distinto al C.T., in forza di frazionamento n°1833/1609 n°2 del 07/04/70, alla partita 1381 fg. 5 con:

- Mapp. 1300 are 00.15 (ex mapp. 359/d) - cabina ENEL

risultano di proprietà alla data di statuenza del 19/07/2000 per

trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per la quota dell'intero, della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c.", c.f. 00234650133.

PROVENIENZA:

- *TRASCRIZIONE* del 11/07/1974 **Reg. Gen. n°8506, Reg. Part. n°7191: Decreto di trasferimento immobiliare** alla società "Nautica e Sport [REDACTED] s.n.c." con sede in Como viale Puecher n°5, dell'immobile costituito dal fabbricato industriale (capannone monopiano ed annessa palazzina) e dall'area annessa, sito in Albese con Cassano ai mappali 1298 (ex mapp. 357 + 358 + 1298(ex mapp. 359/b) + 1299(ex mapp. 359/c)) e 1300 (ex mapp. 359/d)

Si precisa che non risulta la trascrizione della modifica di ragione sociale da "Nautica e Sport [REDACTED] s.n.c./Como" a "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c./Albese con Cassano".

- *TRASCRIZIONE* del 25/05/1970 **Reg. Gen. n°5520, Reg. Part. n°4508: Atto del 06/05/1970 rep. 29248/6001 Notaio Furio Giazzi di Erba** ivi reg. il 21/05/1970 n°343 vol. 88 atti pubblici con il quale viene trascritta servitù a favore ENEL/ROMA e a carico di [REDACTED] (25/11/24) relativamente ad immobili siti in Albese con Cassano, sez. Cassano e precisamente:
terreno distinto al C.T. al fg. 5 con :

mappale 359/d are 00.15 poi sostituito con mappale 1300

10-SITUAZIONE IPOTECARIA - PIGNORAMENTI

Sull'immobile oggetto di perizia grava:

- **ISCRIZIONE** del 27/09/90 **Reg. Gen. n°17162, Reg. Part. n°2805**: Atto del 18/09/90 rep. 88445 Notaio Antonio Gelpi di Como con il quale viene stipulata *ipoteca volontaria* a favore CARIPLO s.p.a./Milano e a carico della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c./Albese con Cassano" per **Lit. 625.000.000** di cui **Lit. 250.000.000** derivanti da concessione a garanzia di anticipazioni fondiari.

(durata 8 anni).

Grava sui beni della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c.", descritti al paragrafo n°8.

- **ISCRIZIONE** del 25/02/92 **Reg. Gen. n°4870, Reg. Part. n°784**: Atto del 11/02/92 rep. 99409 Notaio Antonio Gelpi di Como con il quale viene stipulata *ipoteca volontaria* a favore CARIPLO s.p.a./Milano e a carico della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c./Albese con Cassano" per **Lit. 1.250.000.000** di cui **Lit. 500.000.000** derivanti da concessione a garanzia di anticipazioni fondiari.

(durata 8 anni).

Grava sui beni della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c.", descritti al paragrafo n°8.

- **ISCRIZIONE** del 11/04/94 **Reg. Gen. n°6083, Reg. Part. n°1152**: Atto del 07/04/94 rep. 51896/6094 Notaio Franco Giuseppe di Milano con il quale viene stipulata *ipoteca volontaria* a favore CREDITO ROMAGNOLO s.p.a./Bologna e a carico della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c./Albese con Cassano" per **Lit. 550.000.000** di cui **Lit. 275.000.000** derivanti da concessione a garanzia di Apertura di credito. (scadenza 16/06/2001).
Grava sui beni della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c.", descritti al paragrafo n°8.
- **TRASCRIZIONE** del 26/02/98 **Reg. Gen. n°3126, Reg. Part. n°2373**: *Pignoramento* emesso il 18/02/98 rep. 741 dal Tribunale di Como a favore di [REDACTED] (21/03/59) e a carico della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c." per **Lit. 10.606.724** di capitale.
Grava sui beni della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c.", descritti al paragrafo n°8.
- **TRASCRIZIONE** del 20/12/99 **Reg. Gen. n°26136, Reg. Part. n°17359**: *Citazione* emessa il 22/11/99 rep. 4769 dal Tribunale di Como a favore di [REDACTED] (20/05/34) e a carico della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c." relativamente ai beni della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c.", descritti al paragrafo n°8.
- **TRASCRIZIONE** del 02/02/2000 **Reg. Gen. n°1901, Reg.**

- Part. n°1271:** *Pignoramento* emesso il 24/12/99 rep. 4355/1999 dal Tribunale di Como a favore di CARIPLO s.p.a./Milano e a carico della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c." per Lit. 642.833.211 di capitale. Grava sui beni della società "Nautica e Sport [REDACTED] & C. s.n.c.", descritti al paragrafo n°8.
- *TRASCRIZIONE del 08/08/2000 Reg. Gen. n°17330, Reg. Part. n°12029: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

11-GRADO DI FINITURA E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

L'edificio industriale monopiano, costruito nel 1969, è stato realizzato con struttura portante in acciaio, copertura a due falde su capriate in travatura reticolare d'acciaio, manto di copertura e controsoffittatura in fibrocemento.

L'altezza utile sotto la catena della capriata è di 5.50 m.

I muri perimetrali di tamponamento sono in blocchi di conglomerato cementizio, i canali ed i pluviali sono in alluminio preverniciato ed i serramenti sono in ferro.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di clinker color bordeaux 7 x 15 cm; l'impianto elettrico è di recente formazione avendo il quadro generale in comune con il capannone adiacente.

L'impianto d'illuminazione è costituito da due file di plafoniere a tubo, correnti per tutta la lunghezza dell'edificio; non esiste

impianto di riscaldamento.

L'accesso è consentito da un ampio portone (m.5.40 x 4.90 h) in ferro che s'affaccia sul piazzale prospiciente la via Donizzetti.

L'edificio sopra descritto copre una superficie pari a **mq. 1380**.

Collegato da un passaggio delle dimensioni di m. 3.30 x 3.30, ad una quota rialzata di circa 20 cm. è stato costruito in aderenza al primo, un secondo capannone tra il 1991 e il 1993.

Realizzato in struttura prefabbricata di c.a.p., con maglia di pilastri di circa 10 m x 11 m, è disposto su due piani.

L'altezza utile del piano terreno è di m. 5.90, mentre quella sotto trave del piano primo è di m. 3.50.

La struttura prefabbricata al P.T. è predisposta per ospitare un carro ponte.

La copertura a doppia pendenza ospita ampi lucernari che garantiscono una buona illuminazione al piano primo.

Le pareti di tamponamento laterale sono realizzate in pannelli orizzontali prefabbricati a finitura esterna in ghiaietto tondo e cemento grigio lavato e finitura interna lisciata a riga metallica.

L'ampia finestratura è realizzata con serramenti in alluminio, mentre i quattro ampi accessi di m. 6.00 di larghezza sono costituiti da serramenti scorrevoli a pacchetto.

I pavimenti sono in getto di calcestruzzo con sovrastante finitura in spolvero di quarzo e l'impianto d'illuminazione è del tipo a grandi fari.

L'accesso al piano primo avviene per mezzo di scala esterna in

di zona di recente formazione, impianto citofonico, serramenti in alluminio con avvolgibili in plastica, bagno e sanitari di recente ristrutturazione. Il tutto in un discreto stato di conservazione.

L'appartamento al piano primo sopra descritto copre una superficie pari a **mq. 109**.

Al piano secondo, appartamento di recente ristrutturazione (1997), composto da soggiorno, cucina, bagno, guardaroba, due camere da letto ed un disimpegno.

I pavimenti sono in monocottura 25x25 cm., l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale in bagno e radiatori in alluminio, serramenti in alluminio con avvolgibili in plastica, sanitari linea Ideal Standard. Il tutto in un ottimo stato di conservazione.

L'appartamento al piano secondo sopra descritto copre una superficie pari a **mq. 109**.

Gli immobili sopradescritti sono circondati su tutti i lati dall'area nuda di pertinenza; questa risulta delimitata dalla via Donizzetti lungo il confine est, dalla recinzione lungo i confini sud ed ovest, mentre non vi è alcuna delimitazione lungo il confine nord con i mappali n° 1550-1547-1549.

La superficie scoperta esterna, annessa ai fabbricati sopradescritti, è pari a **mq. 2033**.

Oltre agli accessi carrabili diretti dalla strada all'interno dei capannoni, si accede dalla via Donizzetti ai piazzali di

struttura metallica.

L'edificio sopra descritto copre una superficie di **mq. 983** per ciascun piano, per un totale di superficie utile di **mq. 1966**.

E' presente rete antincendio costituita da idranti a colonna fuori terra situati nel piazzale e da cassette a parete esterne al piano terreno e due interne al piano primo.

Tutto il piazzale esterno è realizzato in masselli di calcestruzzo, autobloccanti.

In aderenza al capannone monopiano, nel 1969 è stata costruita una palazzina composta di tre piani fuori terra come di seguito descritta.

Al piano terreno: box per un posto auto con accesso dal piazzale, scala d'accesso al piano primo dal piazzale, locali servizi e vano magazzino d'altezza pari a m.3.50 accessibili solo dall'edificio industriale.

L'immobile al piano terreno sopra descritto copre una superficie pari a **mq. 109**.

Al piano primo: scala d'accesso al piano secondo, alla quale si perviene a sua volta da una scala esterna, in struttura metallica, che porta dal piazzale al piano primo, e appartamento composto da vano soggiorno-pranzo- cottura, due camere, un bagno e un disimpegno.

I pavimenti sono in monocottura 35x35 cm., l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale in cucina e radiatori in acciaio, impianto elettrico sottotraccia con quadro

pertineza, attraverso un ampio passo carraio chiuso da cancello scorrevole posto lateralmente al capannone bipiano, oppure attraverso un secondo passo carraio posto lateralmente al capannone monopiano.

12-STIMA INTERVENTO DI ELIMINAZIONE TERRAPIENO

Viene di seguito riportata la descrizione degli interventi atti a ripristinare lo stato dei luoghi antecedente la realizzazione di un terrapieno lungo il confine comune alle proprietà [REDACTED] [REDACTED] – Fallimento Nautica e Sport [REDACTED] & C. Snc contenuta nella Relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dal C.T.U. Filippo Ferreri:

1. Scavo generale completo fino al raggiungimento della quota pari a quella della proprietà confinante ([REDACTED]), eseguito a sezione aperta, compreso lo sgombero dei materiali provenienti dallo scavo misurato in sezione effettiva, esclusi eventuali corrispettivi diritti di discarica:
 - eseguito con escavatore meccanico compresi carico e trasporto alla discarica entro 10 Km di distanza del materiale non reimpiegabile.
2. Livellamento meccanico, formazione di accesso carraio (rampa) e rullatura di tutto il piano del cortile.
3. Fornitura e posa di ghiaietto su tutta la superficie del cortile.

Con riferimento alla descrizione delle opere soprariportata è stato redatto un computo metrico estimativo (Allegato 12) che basandosi sui prezzi medi applicati dalle aziende del settore, desunti dalla letteratura tecnica e dalla contabilità a consuntivo di lavori analoghi, ha permesso di addivenire ad una quantificazione economica dell'intervento di ripristino pari a 13.340,00 €. Tale importo verrà sottratto al valore stimato del bene e posto a carico dell'eventuale acquirente per adempiere a quanto stabilito nella sentenza 1315/2005 relativa alla causa 518/2005

13-VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver attentamente analizzato le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di tale perizia e dopo aver confrontato la valutazione di immobili con caratteristiche simili situati nelle zone limitrofe sono pervenuto all'attribuzione delle seguenti valutazioni che si avvicinano al più probabile valore di mercato:

Edificio industriale monopiano:

$$\text{mq. } 1380 \times \text{€/mq } 470,00 = \text{€ } 648.600,00$$

Edificio industriale bipiano, piano terreno:

$$\text{mq. } 983 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 589.800,00$$

Edificio industriale bipiano, piano primo:

$$\text{mq. } 983 \times \text{€/mq } 440,00 = \text{€ } 432.520,00$$

Piano terreno palazzina:

$$\text{mq. } 109 \times \text{€/mq } 470,00 = \text{€ } 51.230,00$$

Appartamento piano primo palazzina:

mq. 109 x €/mq 730,00 = € 79.570,00

Appartamento piano secondo palazzina:

mq. 109 x €/mq 830,00 = € 90.470,00

Superficie esterna scoperta:

mq. 2.033 x €/mq 15,00 = € 30.495,00

Totale: = € 1.922.685,00

Costo rimozione terrapieno = € 12.760,00

- Valore complessivo: = € 1.909.925.00

diconsi unmilionenovecentonovemilanovecentoventicinque/00
euro

Appare opportuno sottolineare che, sebbene l'andamento del mercato immobiliare dall'anno 2000 ad oggi abbia registrato un aumento del valore di mercato degli immobili produttivi, l'edificio in oggetto non ha seguito la medesima tendenza ma presenta un valore di mercato in linea con i valori del 2000. La causa di tale scostamento rispetto al trend del mercato immobiliare è da ricercarsi nelle considerevoli dimensioni del lotto, nella sua intrinseca difficoltà divisionale in piccole parti e nella vetustà dell'immobile medesimo che ha subito un ulteriore incremento nell'arco degli ultimi sette anni durante i quali è rimasto inutilizzato e quindi privato della manutenzione

ordinaria annuale. A tutto ciò è da sommarsi l'introduzione di nuove normative di settore entrate in vigore negli ultimi anni che renderanno maggiormente oneroso il necessario adeguamento dell'immobile in oggetto da parte del futuro fruitore.

14-ALLEGATI

La presente relazione si compone di 20 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati:

- All. 1 Estratto di mappa
- All. 2 Scheda catastale n°88 del 30/10/95 (mapp.357 sub3)
- All. 3 Scheda catastale n°88 del 30/10/95 (mapp.357 sub4)
- All. 4 Scheda catastale n°114 del 07/12/93
- All. 5 Visure catastali
- All. 6 Estratto P.R.U.G.e relative N.T.A.
- All. 7 Ispezioni Conservatoria RR.II. Como
- All. 8 Copia nota atto di trasferimento
- All. 9 Tav. 104/01 Rilievo planimetrico
- All.10 Computo metrico estimativo
- All.11 Documentazione fotografica

Como, li 05/12/2007

In fede

Il C.T.U.

Ing. Natale Pontiggia