



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:
Dott. Guido Belgeri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
Claudio Cavattoni
CF:CVTCLD52H06M172Q
con studio in COMO (CO) Via Ambrosoli 1
telefono: 031260231
email: claudio.cavattoni@tiscali.it
PEC: claudio.cavattoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LASNIGO Via Pietro Fioroni 12, della superficie commerciale di **161,54** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio nel pieno del centro storico, senza posto auto, formato da un piano seminterrato adibito a cantina accessibile da un piccolo cortile di proprietà, da un piano terra direttamente comunicante con Via Fioroni e da piano primo e sottotetto con ingresso dall'androne porticato comune ad altre proprietà.

Si fa presente che il piano seminterrato è stato autorizzato con variante in corso d'opera C.E. 6/93, ma mai accatastato e quindi non previsto nel pignoramento, ma inserito nella valutazione.

L'edificio ha subito numerosi interventi di ristrutturazione ed attualmente è in discreto stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1017 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda variazione del 12.10.1993 Pratica n. CO0077421, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Fioroni 12 , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 12.10.1993 Pratica n. CO0077421 in atti dal 06.04.2004 – FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – F.O. n. 45257/04 – ins.var. (n. 15.1/1993), per soppressione delle originarie particelle 1017 subb. 7 et 9.

Coerenze: da Nord in senso orario. Piano terra: via Fioroni, passaggio porticato comune con terzi; affaccio su cortile di proprietà; Via Fioroni. Piano primo: via Fioroni, altra u.i. di terzi; affaccio su cortile di proprietà; Via Fioroni. Piano sottotetto: via Fioroni, altra u.i. di terzi; affaccio su cortile di proprietà; Via Fioroni.

L'attuale particella 1017 sub. 5 del fg. 1, deriva dalla variazione del 12.10.1993 Pratica n. CO0077421 in atti dal 06.04.2004 – FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – F.O. n. 45257/04 – ins.var. (n. 15.1/1993), per soppressione delle originarie particelle 1017 subb. 7 et 9. L'originaria particella 1017 sub. 1 del fg. 1 era così identificata dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. L'originaria particella 1017 sub. 7 del fg. 1, deriva dalla variazione del 07/11/1980 Pratica n. CO0077410 in atti dal 06/04/2004 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO – FUSIONE - F.O. n. 45257/04 – ins. var. (n. 16.1/1980) – annotazioni: var. 16/2 del 1980 L'originaria particella 1017 sub. 9 del fg. 1, deriva dalla variazione del 07/11/1980 Pratica n. CO0077410 in atti dal 06/04/2004 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO – FUSIONE - F.O. n. 45257/04 – ins. var. (n. 16.1/1980) – annotazioni: var. 16/4 del 1980.

Immobile ristrutturato nel 1993.

A.1**cantina.**

Identificazione catastale:

- cantina autorizzata ma non accatastata e per questo non inserita nel pignoramento, tuttavia fa parte integrante della proprietà in quanto è accessibile solo dal cortile di proprietà ed è compresa nel perimetro edilizio dell'edificio pignorato.
Coerenze: Nord vespaio sotto piano terra, Est terrapieno, Sud cortile, ovest terrapieno su Via Fioroni

A.2

altro terreno, composto da cortile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.150,00
Data della valutazione:	13/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2017 a firma di Notaio Speranza Enrica di Erba ai nn. 2328/1397 di repertorio, iscritta il 10/07/2017 a Lecco ai nn. 9243/1383, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a fg.1 particella 1017 sub. 5

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2018 a firma di Notaio Enrica Speranza di Erba ai nn. 2714/1684 di repertorio, iscritta il 29/10/2018 a Lecco ai nn. 14381/2162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a fg. 1 particella 1017 sub. 5

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/10/2022 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1538 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 22.000,00.

Importo capitale: € 15.000,00.

La formalità è riferita solamente a fg. 1 particella 1017 sub. 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como ai nn. 408 di repertorio, trascritta il 20/02/2024 a Lecco ai nn. 2467/1974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 1 particella 1017 sub. 5

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1991), con atto stipulato il 14/12/1991 a firma di Notaio Andrea Fabi di Asso ai nn. 60522/17043 di repertorio, trascritto il 13/01/1992 a Lecco ai nn. 813/684.

Il titolo è riferito solamente a C.F. fg. 1 particella 1017 sub. 1-2-4 C.T. particella 1018 .

Porzioni immobiliari facenti parte delle fabbricato sito in Comune di LASNIGO, via Fioroni numero 12, e precisamente: 2 locali al piano terreno, dei quali 1 già adibito a negozio, oltre portichetto e cortile, un locale e loggiato al primo piano e sovrastante sottotetto. Confinanti: il piano terra a nord con piazzetta, ad est con androne comune, a sud con proprietà di [REDACTED] o aventi causa, ad ovest con la via Fioroni; il primo piano ed il sottotetto a nord con prospetto sulla piazzetta, ad est con porzioni immobiliari di proprietà del signor [REDACTED] o aventi causa, a sud con prospetto sul cortile di proprietà dello stesso, ad ovest prospetto sulla via Fioroni. E' precisato in atto che le porzioni suddette sono in parte censite al Catasto Fabbricati, foglio 1, con particella 1017 sub. 1 (vano già adibito a negozio a piano terra) ed in parte denunciate all'UTE di Como con schede presentate in data 7 novembre 1980 numeri 16/2 e 16/4 di protocollo (per frazionamento dei mappali 1017/2 - 4). Gli acquirenti dichiarano di bene conoscere e accettare tutti i patti e condizioni contenuti nell'atto a rogito dottor Fabi in data 29 novembre 1980 repertorio 32467/9607 (trascritto a Lecco il 18.12.1980 nn. 1190/8824) al quale si fa il più ampio riferimento. Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni ai sensi di legge tra cui l'androne distinto con la particella 1021 e indicato coi nn. 28-29-30 nell'allegata planimetria. E' precisato inoltre in atto che veniva trasferito anche l'uso esclusivo e perpetuo trasmissibile a terzi di una porzione dell'androne comune, come indicata con il numero "29" e colorata in GIALLO con tratteggio NERO nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera A, ove le porzioni vendute sono indicate con bordo ROSSO; diritto di carattere reale che non può essere trasferito a terzi estranei al "fabbricato" e avrà termine quando il fabbricato attuale dovesse essere demolito o assoggettato ad opere di ristrutturazione anche parziale che ne precludano la conservazione. Osservazioni: per il diritto di uso esclusivo si richiama la sentenza n. 28972/2020 della Corte di Cassazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 29/11/1980 fino al 14/12/1991), con atto stipulato il 29/11/1980 a firma di Notaio Andrea Fabi di Asso ai nn. 32467/9607 di repertorio, trascritto il 18/12/1980 a Lecco ai nn. 1190/8824.

Il titolo è riferito solamente a alle unità identificate nella planimetria allegata all'atto con i nn. "1-2-3-14-15-23".

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti, spazi ed enti comuni ai sensi articolo 1117 e segg. C.C. tra cui l'androne distinto nel Catasto Terreni con la particella 1021 e meglio indicato con i numeri "28-29-30" nella allegata planimetria. Il donante dichiarava, ed i donatari ne prendevano atto, che a carico dell'androne è costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della particella 1447, per consentire l'accesso dalla piazzetta. Convenivano espressamente le parti: A) alle unità immobiliari donate ad [REDACTED] compete l'uso esclusivo e perpetuo sulla porzione dell'androne comune indicata con il numero "29" in colore GIALLO con tratteggio trasversale in NERO nella planimetria allegata; del pari, analogo diritto di uso esclusivo veniva riconosciuto all'unità immobiliare donata al signor [REDACTED] sulla porzione dell'androne indicata con il numero "30" ed in colore GIALLO con punteggio in NERO nella planimetria allegata. Detti diritti che hanno carattere reale non potranno essere trasferiti separatamente ad estranei al condominio ed avranno termine quando il fabbricato attuale dovesse essere demolito o assoggettato ad opere di ristrutturazione anche parziale che ne precludano la conservazione. B) E' consentito al signor [REDACTED] di realizzare, a sua cura e spese, sulla porzione dell'androne indicata con il numero "28" e in colore GIALLO nella sopra allegata planimetria, la posa di una fossa biologica e delle tubazioni necessarie per la realizzazione dell'allacciamento dell'unità immobiliare allo stesso donata rispettivamente alla rete fognaria e alla rete di distribuzione dell'acquedotto comunale. C) Per l'accesso alle porzioni immobiliari indicate con i numeri "4-5-6" ed in colore ROSSO nell'allegata planimetria è consentito al signor [REDACTED] di effettuare, a sua cura e spese, un'apertura nel muro, lato est, confinante con la porzione dell'androne indicata con il numero "30"; al predetto signor [REDACTED]

■ è inoltre consentito di effettuare, a sua cura e spese ed a favore delle suindicate porzioni immobiliari, l'apertura di luci, vedute e prospetti nel muro prospiciente sulla porzione del cortile indicata con il numero "3". D) Veniva riconosciuto il signor ■ il diritto di edificare, a sua cura e spese, una scala esterna anche chiusa tra pareti, che consenta l'accesso dal cortile di sua proprietà indicato con il numero "3", alle porzioni immobiliari poste al primo piano ed indicate con i numeri "14" e "15" ed in colore VERDE nella planimetria allegata. E) Il signor ■ dovrà chiudere, a sua cura e spese: - la porta esistente tra il locale indicato con il numero "20" ed il loggiato indicato con il numero "18" nell'allegata planimetria; - inoltre, tramite l'apposizione di un tavolato sulla sua proprietà, l'apertura esistente tra il portichetto indicato con il numero "5" ed il cortile indicato con il numero "3" nella allegata planimetria; - infine, mediante l'apposizione di un tavolato sulla mezzaria del muro divisorio, la porta esistente tra i locali indicati con i numeri "8-9" nell'allegata planimetria. F) Il signor ■ dovrà chiudere, a sua cura e spese, la porta esistente tra i locali indicati con i numeri "14-16" nell'allegata planimetria. Per quanto espressamente previsto alle lettere "B-C-D-" le parti costituivano, senza corrispettivo alcuno, le relative servitù. Precisazione catastale per la particella 1021: da banca dati di Catasto Terreni si rileva che la particella 1021 è "andito" di Ha. 0.01.02 sul quale si estendono i nn. 1017-1018 – corte comune ai nn. 1018-1447 e ad enti urbani.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C. E. N. **2/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 21/09/1992, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **9/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 22/09/1992, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **6/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera alla C.E. 9/92, rilasciata il 01/04/1997, agibilità **non ancora rilasciata**.

Nella pratica è presente una integrazione alle pratiche edilizie n. 6/93 e n. 9/92 con protocollo n.175 del 08/02/1994 :

Concessione in sanatoria N. **35/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione altezze sottotetto con aumento di volume, presentata il 30/03/1995 con il n. 472 di protocollo di protocollo, rilasciata il 01/04/1997, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Art. 11 - Nuclei storici (NS) ed edifici di interesse storico – testimoniale (ES). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 - Modalità di attuazione degli interventi Art. 13 - Categorie di intervento 2. CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale. • Unità classificate 2.2 - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico Finalità degli interventi di recupero: a) Valorizzazione degli aspetti architettonici, attraverso: - il risanamento o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto; - il risanamento degli spazi interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della

linea di gronda, fermo restando l'obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto; che conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale; b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio; c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio; d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti. e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.). Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni. Non sono ammesse altre tipologie di intervento. Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali difformità riscontrate riguardano la forma e la superficie del piano terra, del piano seminterrato e del piccolo cortile antistante. Le dimensioni rilevate del piano terra e del piano seminterrato sono diverse da quelle autorizzate. La circostanza è pare dovuta ad un macroscopico errore di rappresentazione. Infatti non è spiegabile che questi due piani siano di forma diversa dai piani superiori essendo la base di un unico edificio a pareti allineate, inserito nel centro storico e contornato da viabilità consolidata. I piani superiori, pur con qualche imprecisione, sono coerenti con le piante assentite negli elaborati per la ristrutturazione e con le misure di controllo effettuate. Si fa presente che il rilievo di controllo si è presentato estremamente difficoltoso per la forma asimmetrica dell'edificio e per la presenza del mobilio che non consente la completa verifica delle dimensioni, in particolare delle diagonali degli ambienti. Sarà necessario eseguire un rilievo accurato una volta svuotato l'appartamento. In dettaglio le difformità sono così riassumibili: Piano sottotetto. - imprecisioni nella rappresentazione grafica; - spostamento della parete del ripostiglio con conseguente ampliamento del locale principale, ma con diminuzione in corrispondenza dell'altezza interna da 1,80 a 1,45 metri; - parziale modifica delle dimensioni della scala e del servizio igienico; - modifica delle dimensioni delle aperture esterne con diminuzione dei rapporti aeroilluminanti; - lievi modifiche dell'altezza interna al colmo e nella parete prospiciente il balcone; - cambio di destinazione da accessorio a cucina e modifica dei rapporti aeroilluminanti non a norma rispetto al regolamento d'igiene. Piano primo. - imprecisioni nella rappresentazione grafica; - parziale modifica delle dimensioni del disimpegno, del bagno e della camera "B"; - modifica posizione della finestra del bagno; - modifica della dimensione planimetriche e della finestra della camera "C" con un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/8; - modifica dell'altezza interna da 2,60 a 2,70 metri; - modifica posizione e dimensione della scala. Piano terra. - errata rappresentazione planimetrica in particolare nella forma e dimensione delle pareti confinanti con il passaggio porticato e il cortile; - errata forma e dimensione della scala con sottostante servizio igienico; - modifica delle altezze interne da 2,70 a 2,75 verso l'ingresso e da 2,60 a 2,75 verso il cortile; - modifica della dimensione interne e delle aperture esterne con rapporto aeroilluminante inferiore a 1/8. Piano seminterrato. - modifica delle dimensioni interne per rinforzo muri di fondazione; - spostamento della porta d'ingresso; - chiusura di una finestrella e spostamento della seconda; - diversa conformazione

del cortile (vedi C.E. n.8/2000, intestata alla debitrice G. P., per demolizione con ricostruzione edificio confinante con il lato sud del cortile).

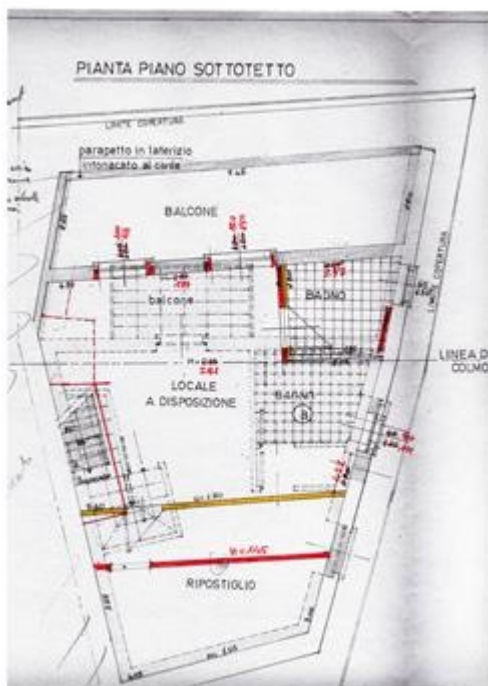
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria art. 37 D.P.R. 380/2001 con riferimento alle modifiche apportate all'art. 34-bis (Tolleranze costruttive) dalla Legge 105 del 24.07.2024 e principalmente: - punto 1-bis "...mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta..." - punto 2 "...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche..." - punto 2-bis "...costituiscono inoltre tolleranze esecutive...il minor dimensionamento dell'edificio...le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni...gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere." Si fa tuttavia presente che, dopo il confronto con il tecnico comunale, viste le numerose e concomitanti difformità e vista la recente modifica delle tolleranze esecutive, a cui devono seguire circolari esplicative di passaggi che si prestano a interpretazioni non univoche, la tipologia degli abusi e la sanzione potranno essere determinate solo dopo la presentazione degli elaborati di confronto eseguiti a seguito di un completo ed esaustivo rilievo, non possibile allo stato attuale per la presenza degli arredi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per rilievo accurato, elaborati stato di fatto/autorizzato/confronto, pratica S.C.I.A. in sanatoria e sanzione da determinare: € 10.000,00

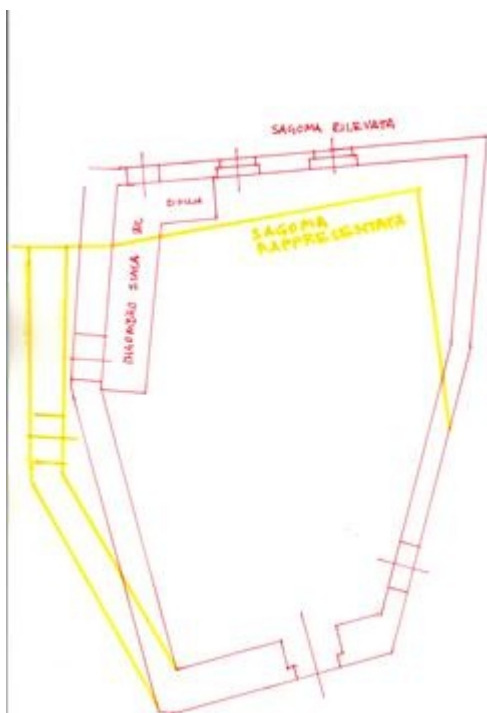
Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



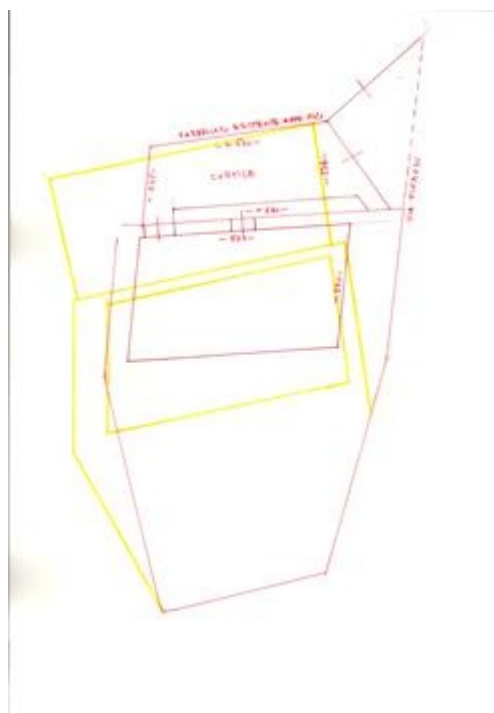
difformità sottotetto



difformità piano primo



difformità piano terra



difformità piano seminterrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - modifiche interne ed errata rappresentazione della scheda catastale dei piani terra, primo e sottotetto; - mancato accatastamento della cantina; - diversa conformazione del cortile. Si veda la conformità edilizia.

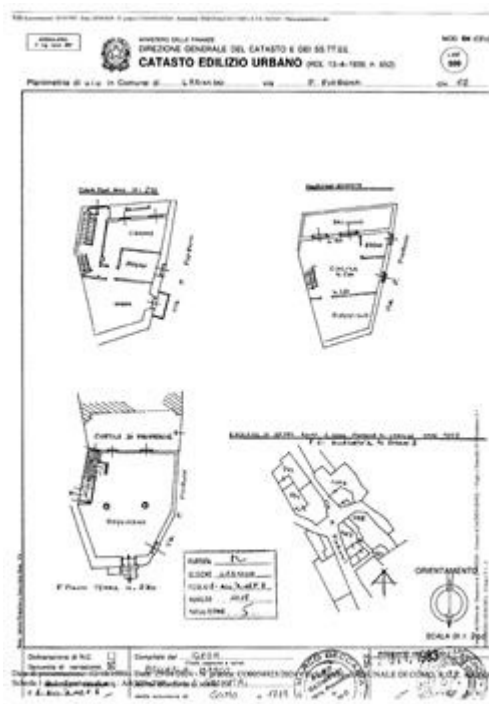
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo DOCFA e schede catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA e schede catastali: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



scheda catastale attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LASNIGO VIA PIETRO FIORONI 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LASNIGO Via Pietro Fioroni 12, della superficie commerciale di **161,54** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio nel pieno del centro storico, senza posto auto, formato da un piano seminterrato adibito a cantina accessibile da un piccolo cortile di proprietà, da un piano terra direttamente comunicante con Via Fioroni e da piano primo e sottotetto con ingresso dall'androne porticato comune ad altre proprietà.

Si fa presente che il piano seminterrato è stato autorizzato con variante in corso d'opera C.E. 6/93, ma mai accatastato e quindi non previsto nel pignoramento, ma inserito nella valutazione.

L'edificio ha subito numerosi interventi di ristrutturazione ed attualmente è in discreto stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1017 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda variazione del 12.10.1993 Pratica n. CO0077421, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Fioroni 12 , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 12.10.1993 Pratica n. CO0077421 in atti dal 06.04.2004 – FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – F.O. n. 45257/04 – ins.var. (n. 15.1/1993), per soppressione delle originarie particelle 1017 subb. 7 et 9.

Coerenze: da Nord in senso orario. Piano terra: via Fioroni, passaggio porticato comune con terzi; affaccio su cortile di proprietà; Via Fioroni. Piano primo: via Fioroni, altra u.i. di terzi; affaccio su cortile di proprietà; Via Fioroni. Piano sottotetto: via Fioroni, altra u.i. di terzi; affaccio su cortile di proprietà; Via Fioroni.

L'attuale particella 1017 sub. 5 del fg. 1, deriva dalla variazione del 12.10.1993 Pratica n. CO0077421 in atti dal 06.04.2004 – FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – F.O. n. 45257/04 – ins.var. (n. 15.1/1993), per soppressione delle originarie particelle 1017 subb. 7 et 9. L'originaria particella 1017 sub. 1 del fg. 1 era così identificata dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. L'originaria particella 1017 sub. 7 del fg. 1, deriva dalla variazione del 07/11/1980 Pratica n. CO0077410 in atti dal 06/04/2004 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO – FUSIONE - F.O. n. 45257/04 – ins. var. (n. 16.1/1980) – annotazioni: var. 16/2 del 1980 L'originaria particella 1017 sub. 9 del fg. 1, deriva dalla variazione del 07/11/1980 Pratica n. CO0077410 in atti dal 06/04/2004 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO – FUSIONE - F.O. n. 45257/04 – ins. var. (n. 16.1/1980) – annotazioni: var. 16/4 del 1980.

Immobile ristrutturato nel 1993.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



PGT centro storico



PGT destinazioni d'uso



PGT grado di conservazione

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piano seminterrato: non accatastato, a cui si accede pedonalmente dal cortiletto. Le pareti sono in calcestruzzo armato di notevole spessore in quanto costituiscono sottomurazione a sostegno dei piani superiori. Pareti e soffitto non intonacati, pavimento in ghiaio. All'interno si trovano una cella frigorifera e delle scaffalature. Le dimensioni rilevate differiscono da quelle autorizzate.

Piano terra: costituito da un unico ambiente con due colonne centrali e l'ingombro della scala che dall'androne comune porta ai piani superiori. Sotto la scala è stato ricavato un piccolo servizio igienico, privo di antibagno, con wc, lavandino e doccia. Le pareti del vano scala sono in legno e attualmente non ci sono gradini di collegamento con il piano terra. Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile (necessita l'imbiancatura), il pavimento è in ceramica gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e ante oscuranti a battente, sempre in legno. Una zona è piastrellata fino a circa 1,60 m con gli attacchi per una cucina. Attualmente è privo di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico non è a norma e privo di conformità. Lo stato di manutenzione è pessimo. È stato autorizzato come soggiorno, ma attualmente è utilizzato come deposito. Le dimensioni rilevate differiscono da quelle autorizzate.

Piano primo: vi si accede dall'androne comune con una scala in legno che sbarca in un corridoio da cui si imbecca la scala, sempre in legno, che porta al sottotetto. Dal corridoio si passa ad un disimpegno di collegamento con due camere ed un ampio bagno con wc, bidet, lavandino e vasca con idromassaggio. Dal corridoio e da una camera si accede ad un balcone con pavimentazione in gres, ringhiera in ferro e mobile in legno che contiene la caldaia murale a gas metano per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. Un piccolo balcone, accessibile dalla seconda camera, ha pavimentazione in pietra e ringhiera di ferro. Questa camera manca della completa chiusura delle pareti nell'angolo verso la scala del sottotetto che quindi risulta in parte a vista. Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile in tutti gli ambienti e rivestite in ceramica fino a circa 2 metri in bagno. I pavimenti sono in doghe di legno in tutti gli ambienti tranne il bagno dove sono in ceramica. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno a battente. La porta d'ingresso è blindata, del tipo economico. L'impianto elettrico è privo di certificazione e va collaudato, così come l'impianto di riscaldamento e quello idrosanitario. I termosifoni sono in acciaio.

Piano sottotetto: accessibile dal piano primo con scala in legno è composto da un grande ambiente con camino collegato ad un basso ripostiglio, al bagno, con quattro sanitari, senza antibagno e a un ampio terrazzo a "pozzo".

Attualmente è utilizzato come cucina, ma non rispetta le norme del regolamento d'igiene sia per le altezze che per la destinazione attuale. Le pareti e il soffitto sono intonacati a civile e rivestite in ceramica in bagno e lungo la parete attrezzata della cucina. I pavimenti sono in ceramica in tutto il piano, al rustico nel ripostiglio. Il balcone ha una pavimentazione in gres in cattivo stato. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno a battente. L'impianto elettrico è privo di certificazione e va collaudato, così come l'impianto di riscaldamento e quello idrosanitario. I termosifoni sono in acciaio.

Il piano primo e il sottotetto sono in discreto stato di manutenzione.



Piano terra



corridoio piano primo



camera principale piano primo



bagno piano primo



sottotetto



sottotetto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
balcone piano sottotetto	15,00	x	30 %	=	4,50
bagno piano sottotetto	6,00	x	100 %	=	6,00
locale a disposizione piano sottotetto	36,00	x	50 %	=	18,00
abitazione piano primo	66,00	x	100 %	=	66,00
balconi piano primo	6,80	x	30 %	=	2,04
piano terra	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	194,80				161,54

ACCESSORI:**cantina.**

Identificazione catastale:

- cantina autorizzata ma non accatastata e per questo non inserita nel pignoramento, tuttavia fa parte integrante della proprietà in quanto è accessibile solo dal cortile di proprietà ed è compresa nel perimetro edilizio dell'edificio pignorato.

Coerenze: Nord vespaio sotto piano terra, Est terrapieno, Sud cortile, ovest terrapieno su Via Fioroni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina non accatastata	20,00	x	25 %	=	5,00
Totale:	20,00				5,00



altro terreno, composto da cortile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cortile di proprietà	14,00	x	10 %	=	1,40
Totale:	14,00				1,40

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **150.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima scelto è quello sintetico-comparativo. La stima è stata effettuata con successive approssimazioni a partire dai prezzi di mercato desunti dalle fonti di seguito elencate.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di procedura sono state considerate le seguenti caratteristiche: - Caratteristiche del contesto : ubicazione rispetto al centro città, vie di comunicazione, servizi pubblici e tessuto urbanistico; - Caratteristiche dello stato di fatto del fabbricato : destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato

di manutenzione, dimensioni, visuale panoramica, piano fuori terra, pertinenze. Inoltre sono stati considerati gli aspetti legali e catastali, quali: regolarità e completezza delle procedure concessorie e catastali, mutui ipotecari, ecc.

Per la determinazione della superficie commerciale e della superficie utile dell'immobile sono stati utilizzati i parametri previsti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le valutazioni conclusive si intendono espresse, tenuto conto dello stato di completamento delle

opere interne, a corpo e non a misura, tenuto conto anche della media di un congruo numero di valori complessivi afferenti a compendi simili a quello da stimare e commercializzati nelle vicinanze. Nella valutazione del compendio si intendono comprese pertinenze e parti di uso comune.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Lasnigo, agenzie: Lasnigo e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare F.I.A.I.P., Borsino Immobiliare F.I.M.A.A., ed inoltre: siti internet di intermediazione immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	161,54	6,40	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 139.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.850,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.150,00**

data 13/08/2024

il tecnico incaricato
Claudio Cavattoni