



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

269/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CUSTODE:

Dr Giacomo Frigerio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Gianni Albonico

CF:LBNGNN76D13C933F

con studio in COMO (CO) Via Magni 16

telefono: 031506377

fax: 031506377

email: albonicoassociati@virgilio.it

PEC: gianni.albonico@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FINO MORNASCO Via Mondello, frazione Socco, della superficie commerciale di circa 139,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento posto al piano primo composto da: scala d'accesso interna, disimpegno, cucina/pranzo con balcone, soggiorno, bagno, locale accessorio, camera e locale pluriuso.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio compendio immobiliare in contesto di casa di corte che si eleva di due piani fuori terra.

L'accesso all'unità abitativa oggetto della presente avviene direttamente dalla strada pubblica Via Mondello, passando attraverso la corte comune di cui al mappale 2313, attraverso portico, ingresso e prima rampa scale di cui al mappale 2307 sub.701 comune con terzi.

L'unità si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione, dovuta alla poca manutenzione.

Gli impianti in genere risultano funzionanti, bisogna però segnalare che l'unità benché dotata di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria, lo stesso risulta in condivisione con terzi e posto in un locale centrale termica ubicato sul mappale 2307 sub.702 proprietà di terzi.

Si segnala come estrapolato dall'atto notarile di divisione che è di pertinenza dell'unità lo spazio di sottotetto soprastante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e accessibile da botola, oltre alla struttura e ai pannelli solari per la produzione acqua calda sanitaria posti sulla copertura.

Il locale centrale termica su proprietà di terzi e l'esistente impianto di riscaldamento (caldaia e generatore di calore ed accessori) rimarranno d'uso comune alle unità immobiliari di cui al mappale 2307 sub.702 e sub. 703 e pertanto le relative spese di manutenzione saranno ripartite in parti eguali fra gli utilizzatori.

In caso di realizzazione e posa nell'unità oggetto di esecuzione di autonoma caldaia il locale centrale termica e la relativa caldaia cesserà di essere di uso comune e rimarrà di uso esclusivo di cui al mappale 2307 sub.702 ed in capo al medesimo decorreranno tutte le spese manutentive.

Si segnala inoltre che sempre nell'atto di divisione nella descrizione dell'unità immobiliare non è menzionata la proprietà della scala d'accesso, ma la comunione della stessa, come rappresentato nell'elaborato planimetrico ed indicato nella descrizione dei subaltrni catastali di cui al sub. 701 si ritiene in comune sola la prima rampa di scale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza media interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2307 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe I, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Mondello n.13, piano: primo, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] rivante da VARIAZIONE del 08/01/2010 Pratica n. CO0002709 in atti dal 08/01/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269.1/2010)

Coerenze: da Nord in senso orario prospetto su area di pertinenza mappale 2307 sub.702, mappale 2308, prospetto su corte comune mappale 2313, mappale 2995, mappale 2294.

Si segnala che il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente insiste su area distinta al Catasto Terreni, in forza di t.m.249 del 12.4.89, t.m.81731 del 9.11.2004, variazione e t.m.242254 del 14.12.2009, fg.9 (logico) fg.16 (reale) con mapp.2307 di mq.350 ente urbano (comprende mapp.2307 + mapp.2994 + mapp.2315).

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 3 - Documentazione catastale e allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Il fabbricato è stato costruito ante 1942 ristrutturato tra la fine degli anni '80 e inizi degli anni '90.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.070,00
Data della valutazione:	15/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

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 prove 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 **giudiziale** attiva, emessa il 22/09/2022 dal Tribunale di Como ai nn. 3149 di repertorio, iscritta il 25/06/2024 a Como ai nn. 18819/2817, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 56.020,13.

Importo capitale: € 56.020,13

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 16/11/2023 del Tribunale di Como ai nn. 4774 di repertorio, trascritto il 29/11/2023 a COMO ai nn. 34897/25841, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 22/02/2010), con atto stipulato il 22/02/2010 a firma di Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco ai nn. 62690/26012 di repertorio, trascritto il 05/03/2010 ai nn. 5982/3473.

Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di € 158.400,00 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota rispettivamente di 1/1 di usufrutto generale vitalizio e 1/1 di nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 17/04/1955 fino al 01/07/1975), con atto stipulato il 17/04/1955 a firma di Notaio Aldo Giacosa di Lomazzo ai nn. 3158 di repertorio, trascritto il 06/05/1955 ai nn. 2748/2516. Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al Catasto Terreni fg.16 con: mapp.2307 are 02.80 mapp.2315 are 00.35.

Dalla consultazione della nota di provenienza il valore della donazione risulta essere, con altri beni, di L.250.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Si precisa inoltre che non è stata reperita data di morte di [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota di 1/1 (dal 20/01/1972 fino al 01/07/1975), con atto stipulato il 20/01/1972 a firma di Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco ai nn. 24239/7685 di repertorio, trascritto il 04/02/1972 ai nn. 1574/1390.

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto al Catasto Terreni fg.16 con: mapp.2994 are 00.35.

Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.350.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata

[REDACTED]
per la quota rispettiva di 1/3 ciascuno di proprietà e per l'usufrutto parziale, in forza di denuncia di successione (dal 01/07/1975), trascritto il 22/03/1976 ai nn. 1938/2623.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al Catasto Terreni fg.16 con: mapp.2307 mapp.2315 mapp.2994.

Vengono denunciati, per quota omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in FINO MORNASCO.

Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati. Si precisa che [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 2 - Accesso agli atti Comune_titoli autorizzativi, parte integrante della presente.

Si precisa che presso gli archi comunali a nome dell'esecutato sono presenti altre pratiche edilizie che non interessano l'unità oggetto della presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria ex art.13 Legge 47/85 N. 98/90, intestata a [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] per lavori di opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-sanitario, rilasciata il 16/07/1990

Concessione Edilizia N. 108/90, intestata a [REDACTED] per lavori di chiusura loggiato con serramento in legno, opere interne, posa di lucernario, rilasciata il 02/10/1990

Autorizzazione Edilizia N. 157/90, intestata a [REDACTED] per lavori di rifacimento intonaci portico e rifacimento pavimentazione portico, rilasciata il 10/11/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale 12 del 06.03.2013, l'immobile ricade in zona Art.19 - Centri e nuclei di antica formazione di cui . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 19 CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 1. Caratteri generali In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati. I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione. Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con quattro diversi gradi di fattibilità. L'inventario e la schedatura delle unità edilizie effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle Modalità d'Intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1000 sono parte integrante degli elementi costitutivi il Piano delle Regole. 2. Destinazioni d'uso Principale: R – Residenziale (punto 5.a. dell'art. 11). 3. Modalità di intervento Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento. La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti: a. Grado esteso a tutti gli immobili: Straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto. b. Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico. Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e2. Destinazioni d'uso Principale: R – Residenziale (punto 5.a. dell'art. 11). 3. Modalità di intervento Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento. La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti: a. Grado esteso a tutti gli immobili: Straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto. b. Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico. Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie. Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto. c. Grado d'intervento di livello 2 (GL2) – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti. Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio. Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti. Le eventuali porzioni prospettiche che

dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva. Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza. Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto. d. Grado d'intervento di livello 3 (GL3) – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione. Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al successivo punto 6. Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto. e. Grado d'intervento di livello 4 (GL4) - Ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica. Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante. Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo di grado 3 si attuano mediante permesso di costruire con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante. Gli interventi oltre il grado 3 si attuano mediante permesso di costruire convenzionato. f. Modifica del grado d'intervento E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di un grado inferiore o superiore rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto. La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico e fotografico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire. 4. Indirizzi di tutela Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 5 si applicano i seguenti indirizzi di tutela 1 Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare significative quinte prospettiche di relazione con gli spazi pubblici devono preoccuparsi di garantire la conservazione, la valorizzazione ed il recupero dei caratteri decorativi e compositivi. Non devono essere alterate in particolare le partizioni di facciata, le eventuali zoccolature e/o cornici marcapiano, i livelli di colmo e di gronda. L'attenzione nel recupero, dovrà essere rivolta in particolare al mantenimento dei caratteri distintivi di ciascuna unità immobiliare pur nella necessità di verificarne il coordinamento e l'integrazione con i restanti fronti. 2 Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione. 3 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione. 4 Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziali. 5 L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso nel rispetto dei caratteri formali del contesto. In particolare è consentita la realizzazione di abbaini qualora siano ritenuti compatibili con i caratteri tipologici della zona, secondo indicazioni e prescrizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale o dalla Commissione del Paesaggio. 5. Prescrizioni particolari Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie particolari: 1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale. 2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note. 3 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziali. Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono

ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone. 6. Parametri edificatori I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti: Uf Indice di utilizzazione fondiaria: 1 la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria edilizia reale complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto. 2 Nei lotti liberi, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti mediante piano attuativo interventi di nuova costruzione con indice di utilizzazione fondiaria che non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona con un massimo di 1 mc./mq. H Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici e nuova costruzione, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico. Dss, Dsc, Dsp - distanze: le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp) non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile. 7. Piani di recupero vigenti Le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (Dieci anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto nel punto 5.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze interne differenti rispetto e dimensioni infissi esterni differenti rispetto a quanto denunciato, chiusura loggia difforme rispetto a quanto denunciato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria redatta da tecnico abilitato e mediante pagamento dei diritti di segreteria e di sanzione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più diritti e oneri comunali.: € 2.500,00.

Il compenso del professionista oltre oneri comunale e bolli si intendono indicativi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, differente indicazione delle altezze interne dei locali, errata, mancata rappresentazione di porzione di scala che si diparte dal piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica catastale di aggiornamento

catastale DOCFA redatta da tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del professionista più oneri catastali: € 600,00.

Si segnala che nell'elaborato planimetrico non è perfettamente identificata la proprietà della scala, così come nella planimetria catastale, ma nell'elenco dei subalterni assegnati è citato che è comune alle unità immobiliari solo la prima rampa scale. Il compenso del professionista oltre oneri comunale e bolli si intendono indicativi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FINO MORNASCO VIA MONDELLO, FRAZIONE SOCCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FINO MORNASCO Via Mondello, frazione Socco, della superficie commerciale di circa **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento posto al piano primo composto da: scala d'accesso interna, disimpegno, cucina/pranzo con balcone, soggiorno, bagno, locale accessorio, camera e locale pluriuso.

L'unità oggetto della presente è parte di un più ampio compendio immobiliare in contesto di casa di corte che si eleva di due piani fuori terra.

L'accesso all'unità abitativa oggetto della presente avviene direttamente dalla strada pubblica Via Mondello, passando attraverso la corte comune di cui al mappale 2313, attraverso portico, ingresso e prima rampa scale di cui al mappale 2307 sub.701 comune con terzi.

L'unità si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione, dovuta alla poca manutenzione.

Gli impianti in genere risultano funzionanti, bisogna però segnalare che l'unità benché dotata di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria, lo stesso risulta in condivisione con terzi e posto in un locale centrale termica ubicato sul mappale 2307 sub.702 proprietà di terzi.

Si segnala come estrapolato dall'atto notarile di divisione che è di pertinenza dell'unità lo spazio di sottotetto soprastante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e accessibile da botola, oltre alla struttura e ai pannelli solari per la produzione acqua calda sanitaria posti sulla copertura.

Il locale centrale termica su proprietà di terzi e l'esistente impianto di riscaldamento (caldaia e generatore di calore ed accessori) rimarranno d'uso comune alle unità immobiliari di cui al mappale 2307 sub.702 e sub. 703 e pertanto le relative spese di manutenzione saranno ripartite in parti eguali fra gli utilizzatori.

In caso di realizzazione e posa nell'unità oggetto di esecuzione di autonoma caldaia il locale centrale termica e la relativa caldaia cesserà di essere di uso comune e rimarrà di uso esclusivo di cui al mappale 2307 sub.702 ed in capo al medesimo decorreranno tutte le spese manutentive.

Si segnala inoltre che sempre nell'atto di divisione nella descrizione dell'unità immobiliare non è menzionata la proprietà della scala d'accesso, ma la comunione della stessa, come rappresentato nell'elaborato planimetrico ed indicato nella descrizione dei subalterni catastali di cui al sub. 701 si ritiene in comune sola la prima rampa di scale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza media interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2307 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Mondello n.13, piano: primo, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 08/01/2010 Pratica n. CO0002709 in atti dal 08/01/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269.1/2010)
Coerenze: da Nord in senso orario prospetto su area di pertinenza mappale 2307 sub.702, mappale 2308, prospetto su corte comune mappale 2313, mappale 2995, mappale 2294.
Si segnala che il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente insiste su area distinta al Catasto Terreni, in forza di t.m.249 del 12.4.89, t.m.81731 del 9.11.2004, variazione e t.m.242254 del 14.12.2009, fg.9 (logico) fg.16 (reale) con mapp.2307 di mq.350 ente urbano (comprende mapp.2307 + mapp.2994 + mapp.2315).

Per una esaustiva descrizione si rimanda all'allegato - 3 - Documentazione catastale e allegato - 4 - Relazione catastale ed ipotecarie ventennali, parte integrante della presente.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Il fabbricato è stato costruito ante 1942 ristrutturato tra la fine degli anni '80 e inizi degli anni '90.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cantù, Lomazzo, Appiano Gentile, Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

spazi verde	nella media	★★★★★
supermercato	nella media	★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 Km	nella media	★★★★★
autostrada distante 4,0 Km	nella media	★★★★★
ferrovia distante 3,0 Km	nella media	★★★★★
aeroporto distante 40,0 Km	nella media	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★
livello di piano:	nella media	★★★★★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★★★★★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet	nella media	★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite sassi e muratura, in intonacate e tinteggiate, porzione di chiusura del loggiato rivestite in legno	mediocre	★★★★★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	nella media	★★★★★
<i>infissi esterni:</i> ad ante con vetrocamere realizzati in legno	al di sotto della media	★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> ad ante realizzate in legno	mediocre	★★★★★
<i>plafoni:</i> realizzati in latero cemento intonacati	nella media	★★★★★
<i>plafoni:</i> realizzati in legno con rivestimento in perline nel locale accessorio e nel locale pluriuso	nella media	★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	nella media	★★★★★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> sottotraccia, conformità non rilevabile	nella media	★★★★★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, tensione è di 220v, conformità non rilevabile	nella media	★★★★★
<i>idrico:</i> sottotraccia, allacciato alla rete comunale, conformità: non rilevabile	nella media	★★★★★
<i>gas:</i> tubazione a vista con alimentazione a gas metano di rete, conformità non rilevabile	nella media	★★★★★
<i>termico e produzione acqua calda sanitaria:</i> collegato con altra unità immobiliare con alimentazione a gas metano di rete e pannelli	nella media	★★★★★

solari per la produzione acqua calda sanitaria sul tetto; termosifoni in acciaio, conformità non rilevabile.

Attualmente l'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria è collegato con altra unità immobiliare, quindi non è presente all'interno dell'unità abitativa, la caldaia è posta in locale centrale termica di proprietà di terzi.

Delle Strutture:

copertura: tetto a falde con struttura primaria e secondaria in legno, copertura in tegole, lattoneria in rame ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
abitazione	138,25	x	100 %	=	138,25
balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Totale:	140,75				139,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro unitario al mq adottato per la valutazione, tiene in debita considerazione le dotazioni e lo stato di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare.

Nella valutazione è ricompresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,00 x 700,00 = **97.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Fino Mornasco, agenzie: della zona, osservatori

del mercato immobiliare immobiliare della provincia di Como, ed inoltre: OMI

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	139,00	0,00	97.300,00	97.300,00
				97.300,00 €	97.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.200,00**

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: **€. 14.130,00**

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: **€. 80.070,00**

data 15/11/2024

il tecnico incaricato
Geom. Gianni Albonico

