PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI PARTE TERRENI E PARTE FABBRICATI POSTI IN FINO MORNASCO IN LOCALITA' MONDELLO DI PROPRIETA' DEL SIGNOR

VALUTAZIONE E DESCRIZIONE DEFINITIVA

ORDINE ARCHITETTI
PROV. DI COMO
ARCH
FIORAVANTI FABRIZIO
ISCRIZ. n.° 622

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI PARTE TERRENI E PARTE FABBRICATI POSTI IN FINO MORNASCO IN LOCALITA' MONDELLO DI PROPRIETA' DEL SIGNOR

PERITO ESTIMATORE :

Dott. Arch. FABRIZIO FIORAVANTI nato a Mirandola (Mo) il 19.09.1953 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n° 622 con studio in Fino Mornasco in via Giuseppe Garibaldi 146

PREMESSA E SPECIFICA :

l'incarico è stato conferito allo scrivente il 15.04.2024 dal proprietario
) nato a il e residente in onde determinare il valore commerciale degli stessi al fine di predisporre l'alienazione dei beni .
Dopo sopralluogo per la verifica dello stato di consistenza e di conservazione, ispezioni catastali si espone di seguito la relazione peritale di stima.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili oggetto della presente valutazione sono posti nel comune di Fino Mornasco ,frazione Socco, in località Mondello.
Sono costituiti da tre aree di terreni agricoli prossimi al nucleo di Mondello e da due unità immobiliari urbane nel nucleo storico di cui una dotata di area pertinenziale
I fabbricati sono adibiti a residenza e a depositi a costituire porzioni della corte ,già rurale, identificata al Catasto Terreni al mapp.le 2313 sulla quale le proprietà antistanti godono i relativi diritti di accesso ,uso, luce ed altro.
Di solito costituiscono autonome porzioni da cielo a terra, ottenute -nel passato- dalla suddivisione dell'originaria corte rurale avente una tipologia d'impianto a U . Porzioni tra loro contigue con cui spesso condividono la proprietà dei muri maestri.
I tetti -nella quasi totalità dei casi – appartengono alle originarie porzioni degli edifici ex rurali; nel caso in oggetto la copertura dell'edificio al mapp.le 2995 sub.2 è in comune tra due distinte proprietà (l'unità immobiliare in piano terra dell'edificio al mapp.le 2995 appartiene ad altra ditta)
Attraverso l'androne sottostante il mapp.le 2309 (di terzi proprietari) su cui hanno diritto di transito e passo la corte comunica con la via pubblica denominata via Mondello.
La zona è servita da acquedotto e fognatura pubblico ,quest'ultima collegata al collettore fognario consortile e quindi all'impianto di depurazione del Lura di Caronno Pertusella.
Nella località Mondello non esistono ,locali e servizi pubblici, negozi o quant'altro che distano invece a circa km.0,800 in frazione di Socco.
Molto più vicini troviamo il cimitero e la chiesa parrocchiale con il centro oratoriale.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda il punto in descrizione gli immobili sono distinti, in terreni e fabbricati.

TERRENI :
Questi sono costituiti complessivamente da tre aree rispettivamente individuate in Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

1. fg. 9 mapp.le 2287 Sem.arb. 2° are 50.40 RD. €. 23,43 RA.€. 23,43
2. fg. 9 mapp.le 2904 Prato are 02.60 RD. €. 1,34 RA.€. 1,34
3. fg. 9 mapp.le 3102 Sem.arb. 3° are 07.80 RD. €. 2,82 RA.€. 2,82

I mappali sono individuati nei registri censuari nel foglio logico n° 9 , ma nelle mappe sono posti al fg. 16 del Comune di Fino Mornasco.
Il primo con forma regolare e rettangolare è prossimo al nucleo storico di Mondello e da esso degrada lievemente verso sud .
E' ottimamente esposto ,coltivato a prato stabile , confina per tutto il lato est con stradella di campagna (ottenuta in parte con aree lasciate del medesimo mappale) che diparte dalla corte (mapp. 2313) per accedere ai prati verso sud.
Il secondo ed il terzo di forma rettangolare sono posti in prossimità del secondo ;possiedono superfici poco significative , lasciate in parte (come per il mapp.le 2904) a stradella campestre in diritto di passo per i proprietari dei sottostanti appezzamenti
Degradano anch'essi verso sud , in maggiore pendenza per il terzo

FABBRICATI :
Gli edifici in numero di due sono posti in via Mondello civ.13; hanno ingressi autonomi , tutti però dall'area cortilizia al mapp.le 2313
Sono individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Fino Mornasco con i seguenti identificativi :

4. fg. 16 mapp.le 2995 sub.2 cat. A/4 cl. 2 vani 1,50 via Per Mondello,13 piano 1° Rc. €. 58,10
5. fg. 16 mapp.le 2314 cat. C/2 cl. U mq. 55 via Per Mondello,13 piano T-1° Rc. €. 159,07

L'immobile elencato al numero 4 è posto al piano primo dell'edificio distinto in mappa di catasto terreni al fg.9 al mapp.le 2995 di mq. 130 ora Ente Urbano ed è costituito da un vano ad abitazione ed un vano ripostiglio con antistante loggiato in precarie condizioni di conservazione e manutenzione.
L'accesso avviene dalla corte comune al mapp.le 2313 e dal mapp.le 2995 sub.1 di terzi (unità immobiliare in piano terra) sul quale gli originali venditori hanno istituito una servitù di passo e di apposizionamento di scala considerato il fatto che ora come allora tale porzione non è raggiungibile se non mediante scala a pioli dalla corte comune.
I costi di realizzazione della scala in posizione da decidere ma meno onerosa per la servitu sono posti a carico della proprietà di questa unità immobiliare.

L'immobile elencato al numero 5 si sviluppa al piano terra e primo con area pertinenziale in lato sud .E identificato in mappa di catasto terreni al fg.9 al mapp.le 2314 gia Fabbricato Rurale ora Ente Urbano ed è costituito da un deposito-magazzino e portico in piano terra oltre ad altro vano in piano primo
L'accesso avviene dall'area pertinenziale circostante confinante con la corte comune al mapp.le 2313 anche se tale edificio gravità storicamente (con passi ed accessi) dalla corte in lato ovest al mapp.le 2996.
I lati est e sud sono esposti all'insolazione e all'irraggiamento ; quelli nord è in aderenza ad altro edificio di proprietà quello ovest è distaccato da altro edificio a mezzo di cavedio di ridottissime dimensioni ed imprticabile.

SITUAZIONE ATTUALE DELLA PROPRIETA'

La ditta proprietaria negli atti del Catasto Terreni e in Catasto Fabbricati è quella che attualmente possiede gli immobili oggetto di stima ovvero :
nato a il propr x 1/1 Cod.Fisc.
L'immobile descritto al precedente punto 1 è pervenuto alla ditta proprietaria a seguito di

1. Denuncia di Successione in morte di apertasi il Reg. a UR di Cantu' il al N° 1 Voltura prot. n°
2. Riunione di Usufrutto in morte di avvenuta il Voltura prot. n° del per gli immobili posti in Catasto Terreni
3. Atto di divisione in data Rep. a rogito Notaio

L'immobile descritto al precedente punto 2 è pervenuto alla ditta proprietaria a seguito di :

1. Atto notarile di compravendita in data notaio per acquisto da

L'immobile descritto al precedente punto 3 è pervenuto alla ditta proprietaria a seguito di :
1. Atto notarile di donazione (accettata) in data Rep. scritta a
con
precede tale atto la compravendita della stessa da
per atto in data notaio in

L'immobile descritto al precedente punto 4 è pervenuto alla ditta proprietaria a seguito di :
1. Atto notarile di donazione (accettata) in data Rep.
con
precede tale atto la precedente compravendita dalla stessa da i per atto
in data notaio

L'immobile descritto al precedente punto 5 è pervenuto alla ditta proprietaria a seguito di :
1. Atto notarile di compravendita in data per acquisto da

REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE AI SENSI DELLA L. 47/85

La corte ,in cui sono poste gli edifici oggetto di stima possiede la tipica tipologia a U della corte lombarda con il lato aperto esposto a sud.
I corpi di fabbrica che compongono l'impianto non sono tutti coevi.
L'originario impianto ,quello storicamente più vecchio già esistente nella cartografia del Catasto Teresiano è costituito da due corpi di fabbrica a diversa destinazione d'uso posti a formare una L.
Il corpo nord con porticati e loggiati era adibito a residenza, quello invece ad ovest a stalle e fienili.
Ben più tardo è il completamento del corpo di fabbrica posto ad est a formare il secondo braccio della U.
La tipologia costruttiva, i materiali utilizzati e le tecniche di lavorazione lo datano alla seconda metà del milleottocento, periodo nel quale le campagne ritrovarono interesse a forme di investimento per parte della borghesia cittadina.
Sono altresi riscontrabili degli ampliamenti successivi alle date sopracitate ma precedenti o appena successivi al periodo bellico .
La planimetria allegata ad atto di acquisto del 1929 testimonia che l'edificio corrispondente al mapp.le 2491 non era ancora edificato.
Gli edifici sono stati edificati in epoche diverse : il primo è esistente dal 1700 , il secondo dalla fine dell'ottocento e il terzo intorno agli anni 1930-1940 . Tutti sono però preesistenti sia alla data del 1942 (anno di entrata in vigore della Legge n° 1150 che imponeva, l'obbligo di dotarsi di Licenza Edilizia per edificare il nuovo o per intervenire sull'esistente) sia alla data del 1° settembre 1967 (data indicata dalle L. 87 del 1985) entro la quale gli immobili esistenti sono commerciabili.
Sono quindi dotati di stato di legittimita'

NORMATIVE URBANISTICHE

I terreni sono situati nel vigente PGT del Comune di Fino Mornasco in Aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola normati dall'art.30 del Piano delle Regole ; gli edifici sono invece inseriti quali Centri e nuclei storici di Antica Formazione

In tale Ambito la destinazione d'uso consentita è quella Agricola come definita al punto 5d dell'at.1 del Pdr.
Gli interventi nei Centri e nuclei storici sono normati dall'art. 19 del piano delle Regole ,mentre il grado d'intervento edilizio - individuate nella tavola 02.02- è GL3 (ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione)
Sono quindi consentiti interventi di parziale o totale demolizione e della successiva ricostruzione senza però variazione della sagoma e del sedime nel rispetto delle adiacenze ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al punto 6
L'intervento è quindi soggetto a titolo edilizio diretto (non soggetto quindi a preliminare piano attuativo o di recupero))

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/04/2024
Ora: 08:45:56
Numero Pratica: T20421/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2024

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/04/2024
Dati identificativi: Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **16** Particella **2314**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **9** Particella **2314**

Classamento:
Rendita: **Euro 159,07**
Categoria **C/2**[a)], Classe **U**, Consistenza **55 m²**
Foglio **16** Particella **2314**
Indirizzo: VIA MONDELLO n. 15 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: **107 m²**

Intestati catastali

1.

nato a ((CO) il

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal **25/10/1993**
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **16** Particella **2314**

COSTITUZIONE del 25/10/1993 in atti dal 26/11/1997
PROG INC 97 (n. 107/1993)

> Indirizzo

dal 25/10/1993
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **16** Particella **2314**
VIA MONDELLO n. 15 Piano T-1
Partita: **2148**

COSTITUZIONE del 25/10/1993 in atti dal 26/11/1997
PROG INC 97 (n. 107/1993)

> Dati di classamento

dal 25/10/1993
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **16** Particella **2314**
Rendita: **Euro 159,07**
Rendita: **Lire 308.000**
Categoria **C/2**[a], Classe **U**, Consistenza **55 m²**
Partita: **2148**

COSTITUZIONE del 25/10/1993 in atti dal 26/11/1997
PROG INC 97 (n. 107/1993)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **16** Particella **2314**
Totale: **107 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/10/1993, prot. n. 000000107

> Altre variazioni

dal 05/12/2014
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **16** Particella **2314**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014
Pratica n. CO0169807 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati (n. 59396.1/2014)

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/04/2024
Ora: 08:45:56
Numero Pratica: T20421/2024
Pag: 3 - Fine

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FINO MORNASCO (D605)(CO) Foglio 16 Particella 2314

1.
nato a
dal
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 25/10/1993 in atti dal 26/11/1997 PROG INC 97 (n. 107/1993)

2.
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

1.
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 24/11/1993 Pubblico ufficiale CORNELIO Sede COMO (CO) Repertorio n. 46834 - UR Sede COMO (CO) Registrazione n. 3338 registrato in data 01/12/1993 - VENDITA Voltura n. 51.1/1994 - Pratica n. 177845 in atti dal 02/08/2001

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **20/04/2024**
Ora: **08:43:21**
Numero Pratica: **T20170/2024**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2024

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/04/2024
Dati identificativi: Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **16** Particella **2995** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **9** Particella **2995**

Classamento:
Rendita: **Euro 58,10**
Categoria **A/4**[a], Classe **2**, Consistenza **1,5 vani**
Foglio **16** Particella **2995** Subalterno **2**
Indirizzo: VIA MONDELLO n. 13 Piano 1
Dati di superficie: Totale: **141 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **137 m²**

› Intestati catastali

1. [redacted]

nato a [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

› Dati identificativi

dal 31/03/1993
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio **16** Particella **2995** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 26/11/1997
PROG INC 97 (n. 20/1993)

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE CIRCOSTANTE

La corte ex rurale che contiene i due immobili è ubicata nel comune di Fino Mornasco in via Mondello,13 in località storicamente denominata Mondello.
E' zona periferica sia dell'abitato di Socco che del capoluogo, ed è posta all'estremo confine sud-ovest del territorio comunale al confine con il comune di Bulgorello ora Cadorago.
La zona è isolata dal paese non è servita da negozi ,non è vicina a scuole, municipio ovvero a strutture e servizi pubblici, lontana però da fonti di rumore, da inquinamento acustico ,circondata da verde e quindi in parte beneficiata da una riduzione dell'inquinamento atmosferico.
Posta su un dosso lungo la sottostante vallata del torrente Lura non ha ostacoli naturali che ne limitino l'insolazione e l'irraggiamento.
La località Mondello è costituita da due vecchie corti ,quasi ferme nel tempo, e da alcune recenti iniziative edificatorie a villette monofamigliari
I due edifici posti nella prima corte costituiscono il primo una porzione da cielo a terra ed il secondo una porzione in piano primo di altro edificio
Corrispondono alle porzioni dell'originaria corte -posseduta da un singolo proprietario- che agli inizi del secolo venne frazionata e venduta agli allora affittuari e/o coloni.
L'esposizione prevalente dell'intera corte con tipologia a U risulta essere rivolta a sud attorno al cortile che è comune a tutte le singole porzioni di edificio ora *considerati come veri* e propri edifici.
I corpi a residenza sono quelli a nord in angolo nord-ovest ed in angolo nord-est .
I due bracci della U rivolti a sud. Sono costituiti da ex fienili ,ora depositi, in parte assolutamente carenti da un punto di vista manutentivo.
In genere l'intera corte ,escludendo la parte a residenza abitata ed internamente sistemata , presenta uno stato conservativo e manutentivo scadente.
L'area cortilizia non è pavimentata ,piena di buche ed in stato di completo abbandono; le finiture delle singole proprietà sono assolutamente disomogenee e incoerenti; la porzione non abitative pur essendo ancora integre nell'originaria tipologia sono assolutamente prive di manutenzioni.
I tetti ad altezze diverse hanno manti di copertura diversi e disomogenei seppur tutti in cotto, alcuni in coppi altri in marsigliesi, altri in tegole a canale attuali.

1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE/EDIFICIO AL MAPP. 2314

L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica su due piani non collegati fra loro e da un portico ad un solo piano addossato al precedente in lato sud unitamente a terreno pertinenziale circondante il portico sempre in lato sud.
Originariamente destinato a stalle e fienile (ora a deposito) , lo si ritrova rappresentato già nelle mappe del Cessato Catasto e del Lombardo Veneto
Tale immobile da pregressi atti notarili gravava sull'altra corte di Mondello al mapp.le 2296 anche se gli erano stati riconosciuti diritti di passo alla corte al mapp.le 2313 per il carico e lo scarico del fieno e di altre necessità-
Sussiste la congruità tra planimetria catastale e realtà nonché la legittimità urbanistico-edilizia per pregressa edificazione ante 1942.

Coerenze in corpo dell'edificio/Unità immobiliare :

- a nord : mapp.le 2995 di terzi e della medesima proprietà
- a est : corte comune al mapp.le 2313 e per salto il mapp.le 2904 di proprietà
- a sud. : mapp.li 2904 di proprietà e 1094 di terzi
- a ovest : mapp.le 2305-2304

L'edificio ha un piano terra con altezza di mt. 2,70 , ed un piano primo, già fienile, ha un'altezza di mt. 2,80 in gronda e mt. 4,80 al colmo.
La superficie dei singoli vani e o spazi che compongono l'unità immobiliare è la seguente:

Piano terreno :	- Deposito	mq.	31,20	
	Portico	mq.	28,80	
	Totale sup. lorda			**mq. 73,80**
	Area pertinenziale	mq.	98,80	
Piano primo :	- Deposito	mq.	31,20	
	Totale sup. lorda			**mq. 45,00**

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva sui due piani pari a mq.118,80 ed una superficie netta totale mq. 91,20

Dato il consistente volume ai fini della stima è utile riferirsi anche alla volumetria , che per il piano terra è per il portico di **mc. 117,40** lordi e per la parte ad edificio al piano terreno **mc.128,25** lordi ed in piano primo pari a **mc. 171,00** lordi Complessivamente quindi **mc. 416,65.**
L'area pertinenziale è pari a **mq. 98,80**
La muratura di elevazione è stata realizzata con pietre,sassi e mattoni interrotta da corsi regolari di mattoni pieni e da soletta d'interpiano realizzata in putrelle di ferro e voltini in mattoni pieni a separare stalla dal soprastante fienile
Il piano primo ,utilizzato a fienile , è invece caratterizzato da una struttura di elevazione in pilastri di mattoni pieni su cui poggia il tetto a capanna realizzato con travi di legno e manto di copertura in coppi di cotto
Il lato verso la corte era completamente aperto per il carico del fieno mentre il lato opposto è chiuso da muratura perchè prospiciente ad un *cavedio di ridottissima* larghezza e inaccessibile posto a cavaliere dei corpi di fabbrica delle due corti agricole
La divisione interna fra le proprietà era realizzata con murature in mattoni pieni ad altezza parziale
Lo stato di manutenzione e conservazione di questo edificio è in precario stato conservativo e manutentivo con usura e degrado in avanzato stato.
Al deposito in piano terreno si accede da due porte aprentesi in lato sud dal portico e dal terreno pertinenziale; verso la corte è posta una finestra per l'illuminazione.
In piano primo privo di qualsiasi divisione si accede con scala a pioli dalla corte comune dal vuoto lasciato sulla stessa.
I serramenti in piano terreno sono in legno con vetro semplice (porte e finestra).
L'unità immobiliare non è dotata di alcun impianto elettrico e/o idraulico, ne tanto meno di pavimenti.

2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE/EDIFICIO AL MAPP. 2995 sub.2

L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano primo dell'edificio (ex rurale) al mapp.le 2995 posto tra quello al mapp.le 2314 descritto al precedente punto in lato sud e con l'edificio al mapp. 2307 (di comproprietà) *in lato nord.*
Quella in piano terreno al mapp.le 2995 sub. 1 appartiene ad altra proprietà.
E" costituito da un vano destinato ad abitazione e accessibile dal loggiato antistante che a sua volta affaccia sulla corte.
Affiancato in lato sud e anch'esso accessibile dal loggiato è presente un vano ripostiglio (originario fienile)
Sussiste la congruità tra planimetria catastale e realtà nonché la completa legittimità urbanistico-edilizia in quanto trattasi di edificio antecedente l'anno 1942 per il quale non sono stati eseguiti successivamente interventi tali da necessitare di ulteriori autorizzazioni edilizie.

Coerenze in corpo dell'edificio/Unità immobiliare :
- a nord : mapp.le 2307 in comproprietà della stessa ditta
- a est : corte comune al mapp.le 2313
- a sud. : mapp.le 2314 di proprietà
- a ovest : mapp.li 2295-2303

L'accesso avviene per il piano primo dalla corte comune al mapp.le 2313 a mezzo scala a pioli e attraverso il mapp.le 2307 nell'originario loggiato comune posto verso la corte.
L'unità immobiliare ha altezze diverse : il vano abitativo mt. 2,43 (il soprastante sottotetto non è rappresentato in planimetria catastale) il loggiato antistante *possiede con altezza in* gronda di mt. 2,50 e al colmo mt. 4,60 mentre il volume a ripostiglio (ex fienile) ha un'altezza di mt. 4,60 al colmo e mt. 2,50 in gronda.
La superficie dei singoli vani e o spazi che compongono l'unità immobiliare è il seguente:

Piano primo :	Vano abitativo	mq. 23,50	
	Loggiato	mq. 17,55	
	Ripostiglio	mq. 39,60	
	Totale sup. lorda		**mq. 101,25**

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva pari a mq.101,25 ed una superficie netta totale di mq. 80,65 non possiede inoltre pertinenze scoperte
Dato l'enorme volume del piano primo ai fini della stima è utile riferirsi anche ad un parametro volumetrico, che per il tale piano secondo è pari a **mc. 374,61 lordi**
La muratura strutturale e dei pilastri è costituita da mattoni pieni intonacati ,mentre la soletta d'interpiano è parte in putrelle di ferro e voltini in mattoni pieni e parte in travi di legno come peraltro la struttura del loggiato
Il tetto a due falde è realizzato con travi di legno e manto di copertura in tegole di coppi
Il lato verso la corte è completamente aperto per il carico del fieno mentre il lato opposto è chiuso con muratura in mattoni pieni intonacati in quanto aprentesi sullo stretto cavedio corrente tra le due corti

Il vano ad abitazione possiede una finestra (di ventilazione verso il cavedio) e porte e finestre verso il loggiato in complesso carente dei rapporti aereoilluminanti
I serramenti sono in legno e vetro semplice (finestra) tutti in precario stato manutentivo e completamente da sostituire.
L'unità immobiliare è dotata di un semplice impianto d'illuminazione e di una rete per acqua potabile.
Non possiede pavimenti se non il semplice assito in piano primo ed un massetto di cemento.
Lo stato di manutenzione e conservazione di questo edificio è precario con usura e degrado in avanzato stato.

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL TERRENO AL MAPP.LE 2287

Il terreno di forma regolare e rettangolare con lunghezza pari a mt. 85 e larghezza pari a mt. 60 è prossimo al nucleo storico di Mondello da cui esso degrada lievemente verso sud .
La superficie catastale della particella desunta dai registri è di are 50,40 ed è congruente con quanto desumibile dalle vigenti mappe catastali.
Non essendo stato oggetto di alcuna rilevazione celerimetrica occorre per la valutazione riferirsi alla superficie catastale , che , in questo specifico caso data la congruenza degli atti ,è valido riferimento.
I capisaldi dei confini sono visibili e riscontrabili .
E' ottimamente esposto, soleggiato ,coltivato a prato stabile , e confina per tutto il lato est con il passo (in parte su area lasciata da questa particella) che dalla corte al mapp. 2313 si accede ai latistanti e sottostanti prati di terze proprietà.
La superficie lasciata a diritto di passo (attuale stradella campestre) è calcolabile in circa mq. 80-100
Il PGT pone l'area in " Aree ed Ambiti a destinazione Agricola" osservando che il confine nord della particella costituisce urbanisticamente la separazione tra gli Aree e Nuclei Storici su llo stesso è individuata la linea di perimetrazione del centro abitato e del consolidato urbano.

Coerenze in corpo del terreno :
- a nord : mapp.li 1234,2379,1094,2904 di terzi
- a est : mapp.li 3466 ,1236 , 1109 di terzi a mezzeria di strada campestre.
- a sud. : mapp.li 1235, 2319 di terzi
- a ovest : mapp.li 3102 , 2290 , 2286, 2285, 2288 di terzi

Il terreno è gravato per tutto il lato est da una servitù di passo pari a mt. 1,50 cosi come i confinanti terreni di tale lato.

4. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL TERRENO AI MAPP.LE 2904

Il terreno di forma regolare e posto nel nucleo storico di Mondello.
La superficie catastale complessiva desunta dai registri è di are 02.60 , coerente alla superficie calcolata dalla mappa
Non essendo stato oggetto di alcuna rilevazione celerimetrica per la stima occorre riferirsi alla sola superficie catastale che, in questo specifico caso, può essere ritenuta esaustiva.
La lunghezza media è di circa mt. 38 è la larghezza media di mt. 7.
L'appezzamento è ben esposto, soleggiato , recintato poiché ricompreso e unito al mapp.le 2314
L'andamento è degradante con limitata pendenza da nord verso sud.
E' ovviamente da considerare la parte di superficie lasciata esternamente alla recinzione e soggetta a diritto di passo valutata in almeno un metro e quindi complessivamente mq. 38-40
Il vigente PGT lo classifica quale : Centri e Nuclei storici di Antica Formazione e la tavola 02.02 NAF ne precisa la destinazione quale "Superficie scoperta pertinenziale a verde" privandola di fatto di ogni capacità volumetrica ancorc l'area originaria è da considerarsi "area non edificata" con proprie specifiche capacità volumetriche.

Coerenze :
- a nord : mapp.le 2314 di proprietà (parte) e mapp.le 2313 corte comune
- a est : mapp.li 9517 -2492-3465-9696 di terzi a mezzeria di strada campestre
- a sud. : mapp.li 2287 di proprieta'
- a ovest : mapp.li 2379 di terzi ;2314 di proprietà

L'accesso avviene dalla corte di Mondello (mapp.le 2313)
Tutto il tratto in confine est è gravato da una servitù di passo (evidenziata anche sulle mappe pari a mt. 1,5) equivalente in realtà a stradella per accedere ai confinanti e sottostanti terreni per arrivare alla corte al mapp.le 2313 da questa alla strada via Per Mondello.

5. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL TERRENO AL MAPP.LE 3102

Il terreno di forma regolare e rettangolare con lunghezza media pari a mt.54 e larghezza pari a mt. 13 è poco distante dall'abitato di Mondello ed e' posto a sud-ovest in continuita con il precedente mapp.le 2287
La superficie catastale della particella desunta dai registri è di are 07.80 congruente con quanto computabile dalle vigenti mappe catastali.
Non essendo stato oggetto di alcuna rilevazione celerimetrica occorre per la valutazione riferirsi alla superficie catastale , che , in questo specifico caso data la congruenza degli atti ,diventa un valido riferimento.
Non è stata rilevata presenza di capisaldi dei confini.
E' ben esposto, soleggiato , avente in confine sud altra proprietà costituita da gronda boscata in forte pendenza verso la valle del Lura
Il vigente PGT lo classifica in Aree ed Ambiti a destinazione Agricola

Coerenze in corpo del terreno :

- a nord : mapp.le 2290 di terzi
- a est : mapp.le 2287 (medesima proprietà) quindi 2319 di terzi .
- a sud. : mapp.le 2279
- a ovest : mapp.le 2318

L'accesso avviene in continuità al 2287 dalla consortile della Vigna attraverso la corte comune al mapp.le 2313

STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

MAPP. 2995 sub.2 e 2314
Lo stato conservativo /manutentivo di questi immobili (ex stalle e fienili) è precario e pessimo con un evidente stato complessivo di degrado
Seppur costruiti per adempiere funzioni meno importanti quindi con materiali poveri e attualmente destinati a deposito per la residenza, a stalla non sono dalla loro edificazione , mai stati oggetto d'interventi conservativi e manutentivi.
Gli intonaci interni ed esterni sono in fase di distacco, il tetto presenta infiltrazioni , i serramenti sono in parte mancanti e disomogenei per forme e materiali, gli impianti sono inesistenti.
La destinazione residenziale ,consentita dalle norme, rappresenta la reale potenzialità di tali edifici che può quindi avvenire solo attraverso consistenti e onerose opere di completa ed integrale ristrutturazione
Le opere riguardano sicuramente il rifacimento di tutte le finiture, la realizzazione di tutta l'impiantistica, l'adeguamento igienico sanitario, la sostituzione di tutta la serramentistica, e, per quanto attiene le strutture, il completo rifacimento del tetto e della copertura ed il consolidamento o il rifacimento dei solai.
Da un punto strettamente economico l'intervento di demolizione e di completa ricostruzione sarebbe oltremodo più conveniente.

VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima di questi immobili può essere condotta attraverso diversi metodi :

- un primo si avvale del cosiddetto metodo del valore unitario di mercato ed è riferito al confronto con altri immobili in simili situazioni conservative e manutentive praticato in recenti transazioni del mercato o in essere in zona sia conosciute dal perito estimatore sia desunte dall'Osservatorio prezzi del mercato immobiliare.
- un secondo si avvale del cosiddetto valore di trasformazione che a partire dal costo conosciuto di transazioni di unità analoghe completamente ristrutturate a destinazione residenziale deduce i costi e le spese necessari alla trasformazione medesima .
- un terzo è riferito al valore dell'area si cui sorge l'edificio ,considerata nuda da qualsiasi edificazione a cui vengono detratti i costi di demolizione dell'edificio.

Le tre metodologie possono essere utilizzate congiuntamente su tutti o alcuni degli edifici stimati e mediando tra loro i valori potrà ottenersi il più probabile valore di quotazione .
La metodologia utilizzata potrà essere riferita ad ogni singolo immobile secondo le sue caratteristiche tipologiche e conservative ; per quello residenziale è sicuramente più indicata la prima e la seconda , mentre per quelli ex rurali sono più proprie la seconda e la terza.

Sono utilizzano alcuni parametri ,cosiddetti mercuriali, riportati in specifiche pubblicazioni di settore quali : **Borsino Immobiliare** edito dall'ACAMM e **l'Osservatorio del Mercato Immobiliare** redatto dall'Agenzia del Territorio.

Il **Borsino immobiliare** indica per il 2024 (ultimo dato a disposizione) riferito a valori medi 2023 le seguenti quotazioni :

Appartamenti nuovi o completamente ristrutturati in periferia classe A	€./mq. 2.500
Appartamenti di oltre 20 anni in periferia classe G	€./mq. 700
Magazzini depositi	€./mq. 400/900

L'Osservatorio prezzi del Mercato Immobiliare redatto **dall'Agenzia del Territorio di Como** indica per gli immobili posti in zona periferica le seguenti quotazioni (riferite sempre al 1° semestre del 2023) :

Abitazioni Civili Ottimo stato	€./mq. 1.600 /2.000
Abitazioni di tipo civile in normale stato manutentivo	€./mq. 1.100 / 1.400
Abitazioni di tipo economico in normale stato manutentivo	€./mq. 1.050 / 1.350
Box	€/mq. 900 / 1.000

Altri riferimenti di stima sono desunti sia dalla conoscenza diretta del perito estimatore sia alle offerte in corso di vendita nelle agenzie immobiliari presenti sul territorio circa compravendite di edifici residenziali in similari condizioni manutentive, posti però in cortili nel centro di Fino Mornasco ,di Socco o di Cadorago

Gli immobili offerti in vendita variano tra:

Fino centro-rustico da ristrutturare mq. 120 €. 38.000	€./mq. 316
Socco di Fino -rustico da ristrutturare mq.100 €. 30.000	€./mq. 300
Valle Mulini -rustici da ristrutturare mq. 2000 €. 460.000	€./mq. 230

VALUTAZIONE D'IMMOBILE -PIANO TERRA E PRIMO - MAPP. 2314

PRIMO METODO DI STIMA UTILIZZATO : VALORE UNITARIO DI MERCATO

La metodologia è utilizzata per gli edifici che in medesime condizioni sono sul mercato per la loro alienazione
La stima del probabile valore di mercato è eseguita a partire dal valore posseduto da un edificio di simili forme e dimensioni , la cui quotazione è conosciuta anche attraverso gli annunci di vendita in rete
I valori di mercato conosciuti si attestano intorno a €./mq. 230-300 e data la perifericità dell'immobile è verosimile e prudente attenersi ai valori inferiori della forbice .

1	PORTICO p.T	Mq.	28,80 x 0,60	=	Mq.	17,28			
2	DEPOSITO p.T°	Mq.	45,00 x 1,00	=	Mq.	45			
3	DEPOSITO P.1°	Mq.	45,00 x 1,00	=	Mq.	45			
4	AREA PERTINENZIALE	Mq.	98,80 x 0,1	=	Mq.	9,8			
	TOTALE			=	**Mq**	**117,08**	**€./mq. 230**	**€. 26.928**	

1° METODO DI STIMA :VALORE DI MERCATO = **€. 26.928**

SECONDO METODO DI STIMA UTILIZZATO : VALORE AREA NUDA E DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE RIEDIFICABILE

Allorquando gli edifici , che presentano pesanti carenze conservative e manutentive , rendono economicamente più convenienti gli interventi di completa demolizione e successiva ricostruzione il loro valore può essere ricondotto alla alla ricostruibilità volumetrica e quindi all'area dotata di quella potenzialità edificatoria ovviamente depurata dalla spese e dai costi necessari alla demolizione .

Ci si avvale delle quotazioni correnti delle aree edificabili il cui valore di mercato è principalmente riferito alla capacità edificatoria delle stesse e che si attestano in una forbice di valori compresa tra €./mc.95 – 125.
Tale quotazione deve essere ridotta causa la estrema perifericità della zona che la rende meno appetibile nonché l'ambiente cortilizio degradato.
La conseguente riduzione può essere computata in una percentuale pari al 20% che porta ai seguenti nuovi valori sintetico comparativi unitari : €./mc. 75- 100 e quindi mediamente in €./mc. 80 circa .
Quest'ultima è comprensiva di due componenti : la prima connessa all'intrinseco valore edificatorio posseduto dell'area pari a €./mq.60 ,la seconda nel valore dell'area quale pertinenzialità (giardino) pari a circa €./mq. 20
La volumetria dell'edificio al mapp. 2314, pari a mc. 416,65 , diventa , nella conseguente riedificazione, l'altissima capacità edificatoria dell'area di sedime e quindi il suo intrinseco valore.
Gli onere e i costi conseguenti alla completa demolizione sono di seguito computati in :

- Spese tecniche per pratica edilizia per demolizione = €. 500
- Costi di demolizione,carico e trasporti alle discariche (valutati per diretta conoscenza con analoghi casi mc.416,65 x €./mc.35 = €. 14.580
  Totale costi = €. 15.000

	Stima edificab.volumetrica			=	Mc.	416,65	€./mc.80,0	€. 33.332,00
	Costi Demolizione							€. 15000,00
	Valore dell'area pertin.				Mq.	98,8	€./mq. 20,00	€. 2000,00
	TOTALE							€. 20.332,00

2° METODO DI STIMA VALORE DELL'AREA E DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE **€. 20.332,00**

VALORE MEDIO FINALE STIMA MAPP. 2314 (€. 26.928 + €. 20.332) / 2 = **€. 23.630,00**

VALUTAZIONE D'IMMOBILE -PIANO PRIMO - MAPP. 2995 SUB.2

PRIMO METODO DI STIMA UTILIZZATO : VALORE UNITARIO DI MERCATO

La metodologia è utilizzata per gli edifici che in medesime condizioni sono sul mercato per la loro alienazione
La stima del probabile valore di mercato è eseguita a partire dal valore posseduto da un edificio di simili forme e dimensioni , la cui quotazione è conosciuta anche attraverso gli annunci di vendita in rete
I valori di mercato conosciuti si attestano intorno a €./mq. 230-300 e data la perifericità dell'immobile è verosimile e prudente attenersi ai valori inferiori della forbice nonché considerato l'accesso da ricostituire si utilizza un parametro unitario ulteriormente ridotto

1	DEPOSITO/RIPOSTIGLIO							
2	LOGGIATO							
3	VANO ABITATIVO							
	TOTALE			=	**Mq**	**101,25**	**€./mq. 200**	**€. 20.250**

1° METODO DI STIMA :VALORE DI MERCATO = **€. 20.250**

SECONDO METODO DI STIMA UTILIZZATO : VALORE AREA NUDA E DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE RIEDIFICABILE

Allorquando gli edifici , che presentano pesanti carenze conservative e manutentive , rendono economicamente più convenienti gli interventi di completa demolizione e successiva ricostruzione il loro valore può essere ricondotto alla alla ricostruibilità volumetrica e quindi all'area dotata di quella potenzialità edificatoria ovviamente depurata dalla spese e dai costi necessari alla demolizione .

Ci si avvale delle quotazioni correnti delle aree edificabili il cui valore di mercato è principalmente riferito alla capacità edificatoria delle stesse e che si attestano in una forbice di valori compresa tra €./mc.95 – 125.
Tale quotazione deve essere ridotta causa la estrema perifericità della zona che la rende meno appetibile nonché l'ambiente cortilizio degradato.
La conseguente riduzione può essere computata in una percentuale pari al 20% che porta ai seguenti nuovi valori sintetico comparativi unitari : €./mc. 75- 100 e quindi mediamente in €./mc. 80 circa .
Quest'ultima è comprensiva di due componenti : la prima connessa all'intrinseco valore edificatorio posseduto dell'area pari a €./mq.60 ,la seconda nel valore dell'area quale pertinenzialità (giardino) pari a circa €./mq. 20
La volumetria dell'edificio al mapp. 2314, pari a mc. 416,65 , diventa , nella conseguente riedificazione, l'altissima capacità edificatoria dell'area di sedime e quindi il suo intrinseco valore.
Gli onere e i costi conseguenti alla completa demolizione sono di seguito computati in :

- Spese tecniche per pratica edilizia per demolizione = €. 500
- Costi di demolizione,carico e trasporti alle discariche (valutati per diretta conoscenza con analoghi casi mc.374,61 x €./mc.35 = €. 13.111
  Totale costi = €. 13.611

	Stima edificab.volumetrica			=	Mc.	374,61	€./mc.80,0	€. 29.968,80
	Costi Demolizione							€. 13.611,00
	TOTALE							€. 16357,80

2° METODO DI STIMA VALORE DELL'AREA E DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE	**€. 16.357,80**

VALORE MEDIO FINALE STIMA MAPP. 2314 (€. 20.250 + €. 16.357,80) / 2 =	**€. 18.303,90**

VALUTAZIONE TERRENO MAPP. 2287

E' l'area di terreno che confina con l'Ambito (Nucleo Storico di Mondello). Non possiede potenzialità in sede di variante di PGT stante le disposizioni legislative Regionali tese a ridurre per il futuro ogni nuovo consumo di suolo agricolo.
Non è dotata di alcuna d'urbanizzazione ed è accessibile alla pubblica via solo attraverso la corte comune.
Per questa area unitamente a quelle contermini dovrebbe essere pensato e predisposto un nuovo accesso disimpegnandole autonomamente senza attraversamento del cortile.
Il valore unitario stimato è ripreso dai valori agricoli medi della zona per terreni agricoli destinati a prato in complessivi in €./mq. 6-7

1	AREA			=	Mq.	4940	€./mq. 6.50 =	€. 32.110
	AREA DIRITTO PASSO				Mq.	100	€./mq. -	
	TOTALE			=	**Mq**	**5.040**		**€. 32.110**

VALUTAZIONE TERRENO MAPP. 3102

Questa area di terreno a destinazione agricola ed in conseguenza di conoscenza diretta di transazioni commerciali recentemente concluse nella zona circa terreni accessibili si stima il valore unitario in €./mq.6-7

1	AREA			=	Mq.	780		
	TOTALE			=	**Mq**	**780**	**€./mq. 6,50**	**€. 5.070**

VALUTAZIONE TERRENO MAPP. 2904

L'area di terreno è ricompresa nell'Ambito (Nucleo Storico di Mondello). Non possiede potenzialità edificatorie proprie ma la stima è riconnessa al valore di pertinenzialità unità all'edificio confinante anch'esso in zzona Nuclei Storici
Il valore unitario è stimabile in €./mq. 20-22

1	AREA			=	Mq.	220	€./mq. 22 =	€.	4.840
	AREA DIRITTO PASSO				Mq.	40	€./mq. -		
	TOTALE			=	Mq	260	€./mq. 22	€.	4.840

GIUDIZIO FINALE DI STIMA

EDIFICIO MAPP. 2314	**€. 23.630,00**
EDIFICIO MAPP. 2491	**€. 18.303,90**
TERRENO MAPP. 2287	**€. 32.110**
TERRENO MAPP.LI 3102	**€. 5.070**
TERRENO MAPP. 2904	**€. 4.840**
STIMA COMPLESSIVA	**€. 83.953,90**

Conseguentemente alla valutazioni sopra esposte il sottoscritto perito estimatore dichiara che il valore totale di mercato degli immobili oggetto di stima è pari a €.83.953,90 arrotondato a **€. 84.000 (euro ottantaquattromila),**

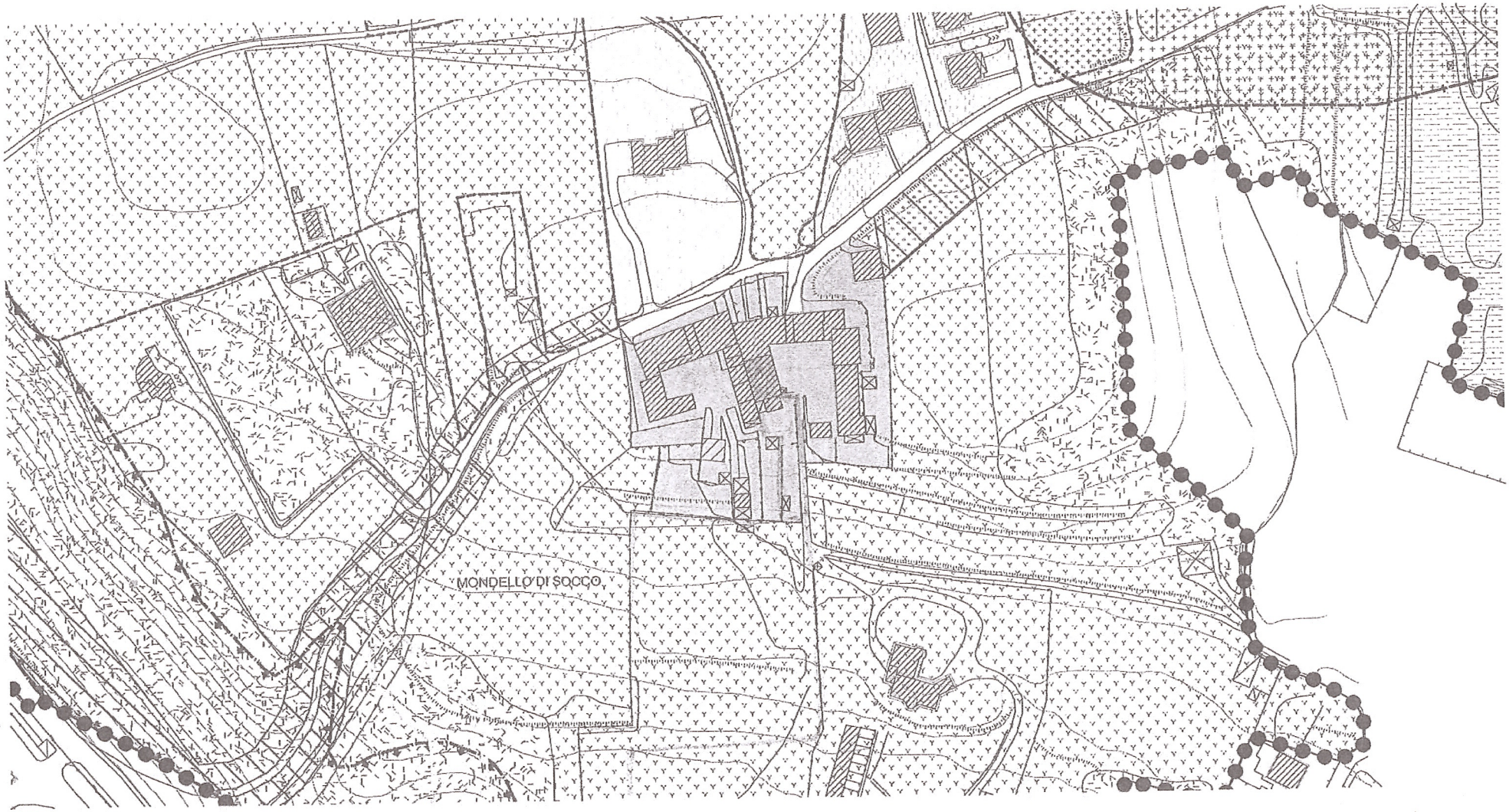
ALLEGATI

- ESTRATTI DEL PGT VIGENTE DEL COMUNE DI FINO MORNASCO SC. 1:2000
- ESTRATTI DI MAPPA DEL COMUNE DI FINO MORNASCO SC. 1:2000
- PLANIMETRIE CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI SC. 1:2000
- VISURE CATASTALI

Fino Mornasco , 15 Aprile 2024

Dott. Arch. FABRIZIO FIORAVANTI

ORDINE ARCHITETTI
PPCC DI COMO
FIORAVANTI FABRIZIO
ISCRIZ. n.° 422


MONDELLO DI SOCCO

ata presentazione: 25/10/1993 - Data: 17/04/2024 - n. T380949 - Richiedente: FRVFRZ53P19F240E

MODULARIO
F. rig. rend. 487

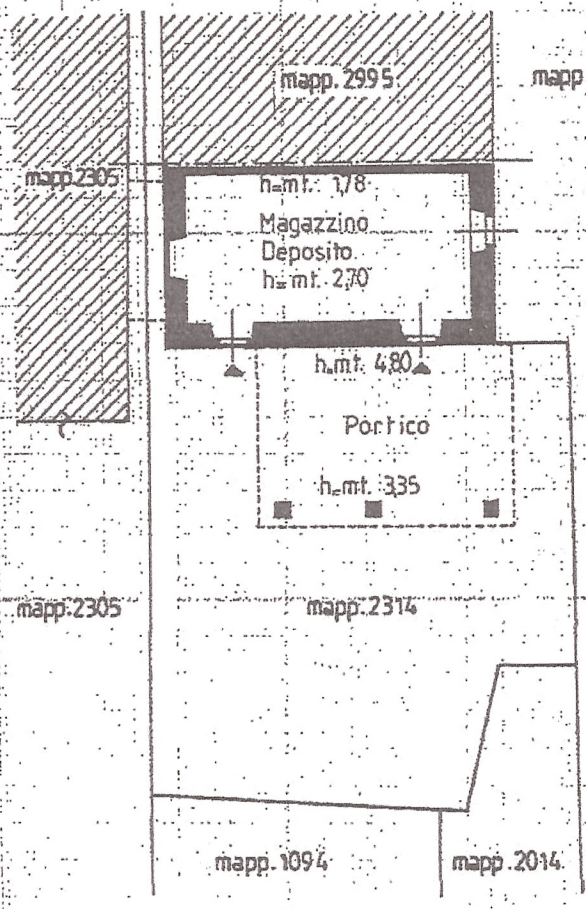
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

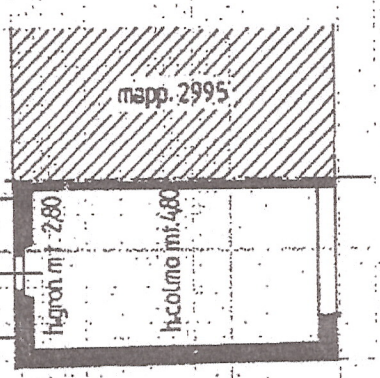
MOD. BN (CI

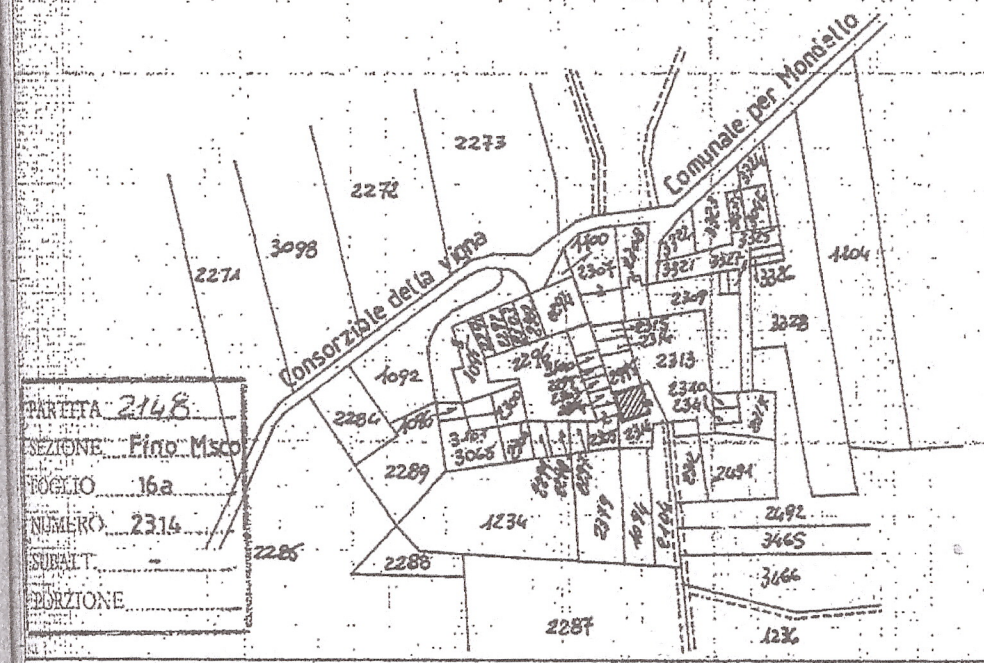
Planimetria di u.i.u. in Comune di FINO MORNASCO via MONDELLO civ. 15

PIANO TERRENO 1:200



PIANO PRIMO 1:200





Comune di Fino Mornasco
Estratto di mappa fg. 16a
1:2000

PARTITA 2148
SEZIONE Fino Masc
FOGLIO 16a
NUMERO 2314
SUBALT. -
PORZIONE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
per planimetria mancante agli atti

Compilata dal ARCH. FIORAVANTI FABRIZIO
(Nome, cognome e titolo)

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di COMO

RISERVATO ALL'UFFICIO

25 OTT. 1993

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2024 - Comune di FINO MORNASCO(D605) - < Foglio 16 - Particella 2314 - Subalterno >
10 metri

Presentazione del 25/10/1993 - Data: 17/04/2024 - n. T380949 - Richiedente: FRVFRZ53P19F240E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ditta ..... sub. .....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2024 - Comune di FINO MORNASCO(Codice: D535) - Foglio 16 - Particella 2995 - Subalterno 2
Planimetria in atti
Data presentazione: 31/03/1993 - Data: 17/04/2024 - n. T380950 - Richiedente: FRVFRZ53P19F240E
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

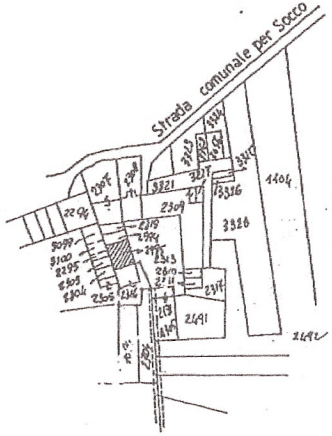
MODULARIO F. rig. rend. 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

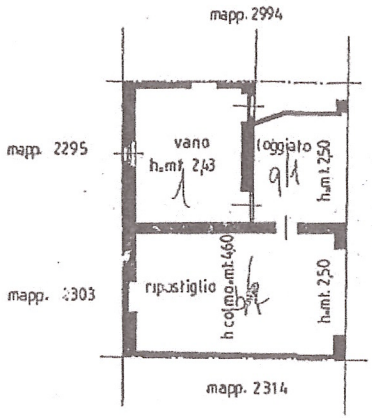
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE 400

Planimetria di u.i.u. in Comune di FINO MORNASCO via MONDELLO civ. 13



COMUNE DI FINO MORNASCO
Estratto di mappa fg. 16a
1:2000



Corte comune
al mapp. 2313

PIANTA PIANO PRIMO 1:200

PARTITA 2121
SEZIONE FINO M.SCO
FOGLIO 16a
NUMERO 2995
SUBALT. 2
POZZIONE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. .....
n. ..... sub. .....

Compilata dal ARCH. FIORAVANTI FABRIZIO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di COMO n. 622

Data 24-03-93 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
16 MAR 1993
20

Ministero dell'Economia e delle Finanze

← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Utente:
FRVFRZ53P19F240E
Esci

Visure catastali

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappa
- Export Mappa
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure
- Cambia Ufficio
- Passa a Ispezioni
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: Home dei Servizi / Visure
Convenzione: FIORAVANTI FABRIZIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Codice di Richiesta: C00270812015

Ufficio provinciale di: COMO Territorio

Situazione aggiornata al : 17/04/2024

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità
Cognome
Data di Nascita: ---
Comune di Nascita:
Codice Fiscale

Immobili individuati: 6

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 1/1	FINO MORNASCO(CO) VIA MONDELLO n. 15 *Piano T-1*	16	2314		*Cat.C/2*	*U*	*55 m²*	*Euro: 158,07*		
○	F	Proprieta' per 1/1	FINO MORNASCO(CO) VIA MONDELLO n. 13 Piano 1	16	2995	2	Cat.A/4	02	1,5 vani	Euro: 58,10		
○	F	Proprieta' per 1/1	FINO MORNASCO(CO) VIA MONDELLO n. 13 Piano 1	16	2307	703	Cat.A/3	01	6,5 vani	Euro: 402,84		
○	T	Proprieta' per 1/1	FINO MORNASCO(CO)	9	2287		SEMIN ARBOR	02	5040	R.D. Euro: 23,43 R.A. Euro: 23,43	2341	
○	T	Proprieta' per 1/1	FINO MORNASCO(CO)	9	2904		PRATO	01	260	R.D. Euro: 1,75 R.A. Euro: 1,34	2708	
○	T	Proprieta' per 1/1	FINO MORNASCO(CO)	9	3102		SEMIN ARBOR	03	780	R.D. Euro: 2,82 R.A. Euro: 2,82	1815	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati | Visura Per Immobile | Ricerca per Partita | Indietro

> Indirizzo

dal 31/03/1993
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio 16 Particella 2995 Subalterno 2
VIA MONDELLO n. 13 Piano 1
Partita: 2121

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 26/11/1997 PROG INC 97 (n. 20/1993)

> *Dati di classamento*

dal 31/03/1993
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio 16 Particella 2995 Subalterno 2
Rendita: Euro 58,10
Rendita: Lire 112.500
Categoria A/4[c], Classe 2, Consistenza 1,5 vani
Partita: 2121

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 26/11/1997 PROG INC 97 (n. 20/1993)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 02/08/2016
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio 16 Particella 2995 Subalterno 2
Totale: 48 m²
Totale escluse aree scoperte : 46 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 31/03/1993, prot. n. 000000020

dal 02/08/2016
Immobile attuale
Comune di **FINO MORNASCO (D605) (CO)**
Foglio 16 Particella 2995 Subalterno 2
Totale: 141 m²
Totale escluse aree scoperte : 137 m²

VARIAZIONE del 02/08/2016 Pratica n. CO0091962 in atti dal 02/08/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 24761.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 31/03/1993, prot. n. 20

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.20/1993

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FINO MORNASCO (D605)(CO) Foglio 16 Particella 2995 Sub. 2

1.

1. COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 26/11/1997 PROG INC 97 (n. 20/1993)

3.

4.

00 (deriva dall'atto 1)

1.

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 28/04/1993 Pubblico ufficiale DOTT.) Repertorio n. UR Sede COMO (CO) Registrazione gistrato in data - COMPRAVENDITA Voltura n. Pratica n. in atti dal

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/04/1993 - RETTIFICA IST.PROT.GEN.N.232456/2002 Voltura n. 13749.1/2002 - Pratica n. 248743 in atti dal 06/12/2002

4. Atto del 4 Pubblico ufficiale Sede (CO) Repertorio n. Iota presentata con Modello Unico n. eparto

Google Maps Mondello, Lombardia

Google Street View

giu 2019



Data dell'immagine: giu 2019 © 2024 Google

Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore FLORIO FRANCESCO

Vis. tel.(0.90 euro)



17-Apr-2024 17:50:53
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T361554/2024
Comune: (CO) FINO MORNASCO
Foglio: 916