



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 54/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV srl

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Rossano Peracca**

CF:PRCRSN69B08E151P

con studio in GRAVEDONA (CO) via regina levante 13

telefono: 034485667

fax: 034485667

email: [rossano.peracca@libero.it](mailto:rossano.peracca@libero.it)

PEC: [rossano.peracca@ingpec.eu](mailto:rossano.peracca@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Porzioni di fabbricato in rovina di vecchia formazione a destinazione residenziale**, completamente inagibile ed inaccessibile in sicurezza, sito nella località San Primo, zona turistica e di villeggiatura stagionale a quota 1.100 m s.l.m. sulle montagne del Comune di Bellagio (CO), raggiungibile dalla strada carrabile di via San Primo. Il fabbricato, abbandonato da diversi anni, a causa dei diversi crolli, sia di parte delle strutture perimetrali che di quelle orizzontali, si trova in uno stato di estremo degrado tale da essere ridotto ad un rudere di consistenza e conformazione completamente diversa dalla struttura originaria articolata su due piani fuori terra (p. terra e primo) ed un piano seminterrato, collegati da scala interna. Il fabbricato è prospiciente la via San Primo, da cui avviene l'accesso al n. civico 3 dal p. terra a livello del piano stradale. (ALL. 1 doc. fotografica stato dei luoghi).

L'intero fabbricato, in forza di t.m.122365 del 25.11.92 e variazione nr.3 del 20.4.2018, fg.9 (logico) fg.26 (reale), insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.4060 di are 03.67 ente urbano, che comprende il mapp. 4060 e parte del mapp. 3314 non oggetto di pignoramento (ALL. 2 estratto mappa).

L'intero fabbricato comprende sei unità immobiliari a destinazione abitativa (subb. 701-702-703-704-705-706) completamente inagibili ed in gran parte distrutte dai crolli avvenuti negli anni, e quattro box al piano seminterrato (subb. 707-708-709-710), dei quali, compreso il sub. 701, non rimane praticamente più nulla se non l'area di sedime, essendo i corpi completamente crollati da diversi anni. Parte del fabbricato insiste sul mappale 3314, non oggetto di pignoramento, unito in parte al mappale 4060; in particolare insistono sul mappale 3314 quasi interamente l' u.i. sub. 701, non oggetto di vendita, e totalmente i box subb. 707-708-709-710 al p. seminterrato, non oggetto di vendita. Il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.767 del 29.1.2003 (a variazione dei mapp.4060/3, mapp.4060/4, mapp.4060/5 e mapp.4060/6) e censito al Catasto Fabbricati al fg.26, sezione urbana BEL del Comune di Bellagio (CO) Località San Primo n. 3, con il mappale 4060, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore.

**Le porzioni del fabbricato, oggetto di vendita e valutazione**, sono così distinte al Catasto Fabbricati al fg.26, sezione urbana BEL del Comune di Bellagio (CO) Località San Primo n. 3, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore:

- **particella 4060 sub. 702**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 69 mq, piano seminterrato, rendita euro 468,68, intestato a debitore;  
Coerenze da nord in senso orario: cantina u.i. sub. 706, cantina u.i. sub. 705, vano scala, terrapieno strada comunale, u.i. sub. 701, mappale 4060.
- **particella 4060 sub. 703**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. 96 mq, piano terra e seminterrato, rendita euro 596,51, intestato a debitore;  
Coerenze da nord in senso orario cantina p. seminterrato: terrapieno, cantina u.i. sub. 704, vano scale, cantina u.i. sub. 705; coerenze da nord in senso orario u.i. p. terra: mappale 2883, strada comunale, u.i. sub. 704, mappale 4060.
- **particella 4060 sub. 704**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. cat. 74 mq, piano terra e seminterrato, rendita euro 511,29, intestato a debitore;

Coerenze da nord in senso orario cantina p. seminterrato: terrapieno, terrapieno strada comunale, vano scala, cantina u.i. sub. 703; coerenze da nord in senso orario u.i. p. terra: u.i. sub. 703, strada comunale, mappale 3314.

- **particella 4060 sub. 705**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. cat. 73 mq, piano primo e seminterrato, rendita euro 511,29, intestato a debitore;  
Coerenze per u.i. p. primo da nord in senso orario: u.i. sub. 706, vano scala, strada comunale, mappale 3314, mappale 4060; coerenze per la cantina p. seminterrato da nord in senso orario: terrapieno, cantina u.i. sub. 703, vano scale, u.i. sub. 702, cantina u.i. sub. 706;
- **particella 4060 sub. 706**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. 97 mq, piano primo e seminterrato, rendita euro 596,51, intestato a debitore;  
Coerenze per u.i. p. primo da nord in senso orario: mappale 2883, strada comunale, vano scala, u.i. sub. 705, mappale 4060; coerenze per la cantina p. seminterrato da nord in senso orario: mappale 4060, terrapieno, cantina u.i. sub. 705, u.i. sub. 702, mappale 4060.

(ALL. 3 - planimetrie catastali)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>409,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Immobile allo stato di rudere, abbandonato ed inagibile.

## 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 giudiziale**, iscritta il 07/08/2014 ai nn. 18055/2757, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
- contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Sondrio n.  
rep. 540 del 25/07/2014.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

La formalità grava, oltre su altri beni, anche sui beni in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particelle 4060  
subb. 702-703-704-705-706, oggetto di vendita.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, trascritto il 14/03/2022 ai nn. 7092/5049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili notificato il  
16/02/2022 rep. n. 803 emesso da Uff. giud. Tribunale di Como.

La formalità è riferita, oltre ad altri, anche ai beni in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particelle 4060 subb.  
702-703-704-705-706, oggetto di vendita.

### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobili in Bellagio (CO) fg. 9 C.T. particella 4060, oltre a particelle  
3314-3315-4608 non oggetto di pignoramento, per la quota di 1/1, in forza di atto di decreto  
trasferimento immobili del 23/04/2010 n. rep. 2335 Tribunale di Como (dal 23/04/2010) da potere dei  
Sigg. [REDACTED], trascritto il 24/05/2010 ai nn.  
13868/8301.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobili in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particella 4060 sub. 705, oltre a subb. 701 e  
707 non oggetto di vendita, per la quota di 1/1, in forza di atto di decreto trasferimento immobili del  
23/04/2010 n. rep. 2335 Tribunale di Como (dal 23/04/2010), da potere dei Sigg. [REDACTED]  
trascritto il 24/05/2010 ai nn. 13868/8301.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobile in Bellagio (CO) fg. 26 particella 4060 sub. 702 per la quota di 1/1, in forza  
di atto di decreto trasferimento immobili del 23/04/2010 n. rep. 2335 Tribunale di Como (dal  
23/04/2010) da potere di [REDACTED], trascritto il 24/05/2010 ai nn. 13868/8301.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobili in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particella 4060 sub. 703, oltre a sub. 709 non oggetto di vendita, per la quota di 1/1, in forza di atto di decreto trasferimento immobili del 23/04/2010 n. rep. 2335 Tribunale di Como (dal 23/04/2010), da potere di [REDACTED] trascritto il 24/05/2010 ai nn. 13868/8301.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobili in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particella 4060 sub. 704, oltre a sub. 710 non oggetto di vendita, per la quota di 1/1, in forza di atto di decreto trasferimento immobili del 23/04/2010 n. rep. 2335 Tribunale di Como (dal 23/04/2010) da potere di [REDACTED] trascritto il 24/05/2010 ai nn. 13868/8301.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobili in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particella 4060 sub. 706, oltre a sub. 708 non oggetto di vendita, per la quota di 1/1, in forza di atto di decreto trasferimento immobili del 23/04/2010 n. rep. 2335 Tribunale di Como (dal 23/04/2010) da potere di [REDACTED] trascritto il 24/05/2010 ai nn. 13868/8301.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a tutti gli immobili oggetto di vendita per la quota di 1/1 di piena proprietà, oltre a subb. 701-707-708-709-710, in forza di Atto di compravendita stipulato il 13/11/2002 a firma di Notaio Fabi Andrea in Erba (CO) ai nn. 90084/26004 di repertorio, da potere di [REDACTED] trascritto il 27/11/2002 ai nn. 31373/20024.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Atto in data 4.4.96 rep.72657/20492 Notaio Andrea Fabi di Erba portante testamento olografo a favore anche di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] trascritto il 01/10/1996 ai nn. 17287/12067.

Successione di [REDACTED] denunciata in data 11.7.97 nr.199 vol.1996 U.R. di Erba devoluta per testamento olografo trascritto in data 1.10.96 ai nr.17287/12067 a favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritta il 27/11/1997 ai nn. 21135/14998.

Atto in data 18.3.99 rep.79257/22825 Notaio Andrea Fabi di Erba portante testamento olografo a favore anche di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] trascritto il 13/11/2002 ai nn. 29688/19104. In data 19/04/2022 ai nn. 11525/8137 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Fabi Andrea del 13/11/2002 rep. n. 90084.

Vengono prelegati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in BELLAGIO in Località San Primo nr.3 e precisamente: Unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati fg.26 con mapp.4060/3 - mapp.4060/4 - mapp.4060/5 - mapp.4060/6 e Terreni distinti al Catasto Terreni fg.26 con mapp.3314.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

in forza di atto stipulato il 06/04/1974 rep. 19190/4895 a firma di Notaio Andrea Fabi di Como, trascritto il 02/05/1974 ai nn. 5589/4644.

Atto con il quale [REDACTED] vendono a [REDACTED] immobili siti in BELLAGIO Località San Primo nr.3 e precisamente: Terreni distinti al Catasto Terreni fg.26 con mapp.4060 are 02.80 e mapp.3314 are 27.60, sul quale insiste fabbricato composto da due vani al piano terra e quattro camere al primo piano; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.26 con mapp.4060/1 - P1 - A/3 - cl.1 - v. 2,5 e mapp.4060/2 - C/1 - cl.1 - mq.20.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobili in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particella 4060 sub. 703, oltre a sub. 709 non oggetto di vendita; la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili in Bellagio (CO) fg. 26 particelle 4060 sub. 703 e 709 è pervenuta per atto di compravendita in data 07/02/2003 rep. n.

64157 Notaio Scognamilio Adriana in Milano, trascritto il 15/02/2003 ai nn. 5669/2775 da potere

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobili in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particella 4060 sub. 706, oltre a sub. 708 non oggetto di vendita; a [REDACTED] la quota pari ad 1/2 di piena proprietà, e a [REDACTED] la quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, degli immobili in Bellagio (CO) fg. 26 particella 4060 sub. 706 e 708 è pervenuta per atto di compravendita in data 17/02/2003 rep. n. 64200 Notaio Scognamilio Adriana in Milano, trascritto il 19/02/2003 ai nn. 6043/2993 da potere [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobili in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particella 4060 sub. 704, oltre a sub. 710 non oggetto di vendita, per la quota di 1/1 (dal 10/03/2003); a [REDACTED] la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili in Bellagio (CO) fg. 26 particella 4060 sub. 704 e 710 è pervenuta per atto di compravendita in data 10/03/2003 rep. n. 2569 Notaio Di Mauro Rosanna in Milano, trascritto il 12/03/2003 ai nn. 8817/4441 da potere [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobile in Bellagio (CO) fg. 26 particella 4060 sub. 702; la quota dell'intero di piena proprietà dell'immobile in Bellagio (CO) fg. 26 particella 4060 sub. 702 è pervenuta per atto di compravendita in data 08/04/2003 rep. n. 269802 Notaio Loviseti Paolo in Milano, trascritto il 10/04/2003 ai nn. 12276/6385 da potere [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

relativamente a immobili in Bellagio (CO) fg. 26 C.F. particelle 4060 sub. 705, oltre a sub. 701 e 707 non oggetto di vendita; a [REDACTED] la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile in Bellagio (CO) fg. 26 particella 4060 sub. 701 è pervenuta per atto di compravendita in data 01/07/2003 rep. n. 3632 Notaio Di Mauro Rosanna in Milano, trascritto il 04/07/2003 ai nn. 22082/12034 da potere [REDACTED]; a [REDACTED] la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili in Bellagio (CO) fg. 26 particella 4060 sub. 705 e 707 è pervenuta per atto di compravendita in data 19/05/2003 rep. n. 270176 Notaio Loviseti Paolo in Milano, trascritto il 21/05/2003 ai nn. 16327/8976 da potere [REDACTED]

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Fabbricato ante 1949 edificato parte sul mappale 4060 e parte sul mappale 3314 (non oggetto di vendita) fg. 9 C.T.; in occasione dell'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Bellagio non sono state ritrovate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile (ante 49 in zona ad edilizia libera) né relative ad interventi successivi.

Sono state trovate le due seguenti ordinanze relative al fabbricato mapp. 4060 in Località San Primo:

- 1) Ordinanza del Sindaco del Comune di Bellagio n. 91 del 16/12/1998 di provvedere alla rimozione dello stato di pericolo del fabbricato in stato di deterioramento della struttura con pregiudizio per la pubblica incolumità;
- 2) disattesa la prima Ordinanza, successiva Ordinanza del Responsabile del Servizio LL.PP. n. 1/2000 LL.PP. di demolizione fabbricato pericolante e tutela della pubblica incolumità, notificata alla Sig.ra Locatelli Giovanna.

Si fa presente che ad oggi l'ordinanza n. 1/2000 di demolizione del fabbricato non è stata eseguita: il fabbricato ha subito successivi crolli naturali per degrado ed abbandono, riducendolo allo stato attuale di rudere.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - Nel Piano di Governo del Territorio vigente l'immobile ricade in Ambito Agricolo - Edifici sparsi categoria A; delibera n. 29 del 30/10/2023 di adozione 1^ variante urbanistica al piano dei servizi ed al piano delle regole.

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole: Edifici non agricoli nelle aree agricole e/o paesaggistiche - artt. 15-16 - Le trasformazioni e gli interventi sull'edificio dovranno essere coerenti con gli indirizzi contenuti nell'appendice 3 "indirizzi per gli interventi sui tessuti storici e negli ambiti dei NAF " della Normativa del PdR (ove tali indirizzi siano coerenti/applicabili); gli indirizzi per le trasformazioni (interventi ammissibili, criteri e modalità) sono definiti dalle norme del PdR per gli edifici sparsi in ambiti agricoli e/o paesaggistici.

NTA - art. 32.13 - Indirizzi per le trasformazioni (interventi ammissibili, criteri e modalità) per edifici esistenti sparsi in ambiti agricoli e/o paesaggistici: tipologie di trasformazione edifici sparsi Categoria A : fabbricati principali e pertinenze (esistenti): sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 s.m.i., per quest'ultima sono esclusi gli interventi di demolizione-ricostruzione che interessino gli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale; tali interventi devono obbligatoriamente preservare il più possibile la conservazione dell'esistente; indice di densità edilizia - volumetria pari all'esistente; è altresì possibile realizzare: - in tutti gli ambiti un ampliamento una tantum fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale (o in alternativa addizionato ad altri fabbricati esistenti), pari al 20% con un minimo di 100 mc (calcolato come previsto dal titolo I - art. 7 delle presenti norme) esistente al 01/09/2013; H - altezza media delle costruzioni 7,50 m o esistente se superiore; è sempre ammessa l'applicazione dei dispositivi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi. Il fabbricato esistente mapp. 4060 appartiene agli Edifici sparsi in ambito agricolo categoria A: edifici presenti alla soglia del 1949, con riferimento alle tavole catastali del 1939 appartenenti al Comune di Bellagio aggiornate all'anno 1949, scala 1:2000.

Edificio schedato codice 321 Località San Primo - l'edificio presenta criticità sotto il profilo della conservazione (schede dei fabbricati sparsi nelle aree agricole e paesaggistiche).

Tutta l'area è soggetta a vincolo paesaggistico.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

La conformità edilizia del fabbricato particella 4060 non è rilevabile: non sono state ritrovate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile (ante 49 in zona ad edilizia libera) né relative ad interventi successivi ed il fabbricato e, causa gli importanti crolli e cedimenti subiti negli anni, è attualmente allo stato di rudere con consistenza ridotta al 50% circa e la cui conformazione attuale è completamente diversa dalla struttura originaria rilevabile dalle fotografie di giugno 2000 (ALL. 4) agli atti presso gli uffici comunali e dalle planimetrie catastali esistenti.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Considerato lo stato di grave degrado dell'immobile, parzialmente distrutto, inagibile ed inaccessibile in sicurezza, la conformità non è rilevabile.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Si rimanda a quanto indicato nella conformità edilizia.

Si evidenzia che sul fabbricato grava l'Ordinanza del Responsabile del Servizio LL.PP. n. 1/2000 LL.PP. di demolizione fabbricato pericolante e tutela della pubblica incolumità; ad oggi tale ordinanza non è stata eseguita e nel frattempo il fabbricato ha subito successivi crolli per degrado naturale, riducendolo allo stato attuale di rudere.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BELLAGIO VIA SAN PRIMO 3, FRAZIONE LOCALITÀ SAN PRIMO

### PORZIONI DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN ROVINA

DI CUI AL PUNTO A

**Porzioni di fabbricato in rovina di vecchia formazione a destinazione residenziale**, completamente inagibile ed inaccessibile in sicurezza, sito nella località San Primo, zona turistica e di villeggiatura stagionale a quota 1.100 m s.l.m. sulle montagne del Comune di Bellagio (CO), raggiungibile dalla strada carrabile di via San Primo. Il fabbricato, abbandonato da diversi anni, a causa dei diversi crolli, sia di parte delle strutture perimetrali che di quelle orizzontali, si trova in uno stato di estremo degrado tale da essere ridotto ad un rudere di consistenza e conformazione completamente diversa dalla struttura originaria articolata su due piani fuori terra (p. terra e primo) ed un piano seminterrato, collegati da scala interna. Il fabbricato è prospiciente la via San Primo, da cui avviene l'accesso al n. civico 3 dal p. terra a livello del piano stradale. (ALL. 1 doc. fotografica stato dei luoghi).

L'intero fabbricato, in forza di t.m.122365 del 25.11.92 e variazione nr.3 del 20.4.2018, fg.9 (logico) fg.26 (reale), insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.4060 di are 03.67 ente urbano, che comprende il mapp. 4060 e parte del mapp. 3314 non oggetto di pignoramento (ALL. 2 estratto mappa).

L'intero fabbricato comprende sei unità immobiliari a destinazione abitativa (subb. 701-702-703-704-705-706) completamente inagibili ed in gran parte distrutte dai crolli avvenuti negli anni, e quattro box al piano seminterrato (subb. 707-708-709-710), dei quali, compreso il sub. 701, non rimane praticamente più nulla se non l'area di sedime, essendo i corpi completamente crollati da diversi anni. Parte del fabbricato insiste sul mappale 3314, non oggetto di pignoramento, unito in parte al mappale 4060; in particolare insistono sul mappale 3314 quasi interamente l' u.i. sub. 701, non oggetto di vendita, e totalmente i box subb. 707-708-709-710 al p. seminterrato, non oggetto di vendita. Il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.767 del 29.1.2003 (a variazione dei mapp.4060/3, mapp.4060/4, mapp.4060/5 e mapp.4060/6) e censito al Catasto Fabbricati al fg.26, sezione urbana BEL del Comune di Bellagio (CO) Località San Primo n. 3, con il mappale 4060, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore.

**Le porzioni del fabbricato, oggetto di vendita e valutazione**, sono così distinte al Catasto Fabbricati al fg.26, sezione urbana BEL del Comune di Bellagio (CO) Località San Primo n. 3, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore:

- **particella 4060 sub. 702**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 69 mq, piano seminterrato, rendita euro 468,68, intestato a debitore;  
Coerenze da nord in senso orario: cantina u.i. sub. 706, cantina u.i. sub. 705, vano scala, terrapieno strada comunale, u.i. sub. 701, mappale 4060.
- **particella 4060 sub. 703**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. 96 mq, piano terra e seminterrato, rendita euro 596,51, intestato a debitore;  
Coerenze da nord in senso orario cantina p. seminterrato: terrapieno, cantina u.i. sub. 704, vano scale, cantina u.i. sub. 705; coerenze da nord in senso orario u.i. p. terra: mappale 2883, strada comunale, u.i. sub. 704, mappale 4060.
- **particella 4060 sub. 704**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. cat. 74 mq, piano terra e seminterrato, rendita euro 511,29, intestato a debitore;  
Coerenze da nord in senso orario cantina p. seminterrato: terrapieno, terrapieno strada

comunale, vano scala, cantina u.i. sub. 703; coerenze da nord in senso orario u.i. p. terra: u.i. sub. 703, strada comunale, mappale 3314.

- **particella 4060 sub. 705**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. cat. 73 mq, piano primo e seminterrato, rendita euro 511,29, intestato a debitore;  
Coerenze per u.i. p. primo da nord in senso orario: u.i. sub. 706, vano scala, strada comunale, mappale 3314, mappale 4060; coerenze per la cantina p. seminterrato da nord in senso orario: terrapieno, cantina u.i. sub. 703, vano scale, u.i. sub. 702, cantina u.i. sub. 706;
- **particella 4060 sub. 706**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. 97 mq, piano primo e seminterrato, rendita euro 596,51, intestato a debitore;  
Coerenze per u.i. p. primo da nord in senso orario: mappale 2883, strada comunale, vano scala, u.i. sub. 705, mappale 4060; coerenze per la cantina p. seminterrato da nord in senso orario: mappale 4060, terrapieno, cantina u.i. sub. 705, u.i. sub. 702, mappale 4060.

(ALL. 3 - planimetrie catastali)



stato di fatto fabbricato - prospetto sud-ovest



stato di fatto fabbricato - prospetto nord-est

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona è fornita dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato, ad uso civile abitazione, è articolato su due piani fuori terra (p. terra e primo) ed un piano seminterrato, collegati da scala interna.

In dettaglio, l'intero fabbricato è catastalmente così composto: al p. seminterrato due appartamenti, sub. 701, non oggetto di vendita, e sub.702 composto da tre locali, cucina, servizi e annessa cantina al piano seminterrato, un appartamento al piano terra sub. 703 composto da quattro locali, cucina, servizi, portico con annessa cantina al piano seminterrato, un appartamento al piano terra sub. 704 composto da quattro locali, cucina e servizi con annessa cantina al piano seminterrato, un appartamento al p. primo sub. 705 composto da quattro locali, cucina e servizi con annessa cantina al piano seminterrato, un appartamento al p. piano sub. 706 composto da quattro locali, cucina e servizi con annessa cantina al piano seminterrato, oltre a quattro boxes al piano seminterrato subb. 707-708-709-710 non oggetto di vendita.

Le unità immobiliari oggetto di vendita, subb. 703 e 704 al piano terra e subb. 705 e 706 al primo, sono quasi completamente distrutte a seguito dei crolli della copertura e delle solette e di gran parte delle murature perimetrali; l'unità immobiliare sub. 702 al piano seminterrato, oggetto di vendita, è semidistrutta, inagibile ed inaccessibile in sicurezza; il tutto senza alcun tipo di utenza attiva e impianto tecnologico.

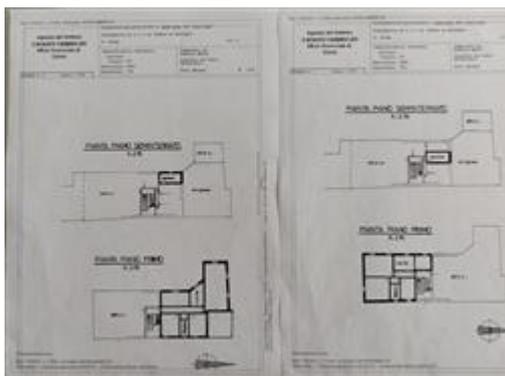
Del corpo box al p. seminterrato (subb. 707-708-709-710) insistente sul mappale 3314 non oggetto di vendita, così come dell' u.i. sub. 701, insistente quasi totalmente sul mappale 3314 e non oggetto di vendita, non rimane praticamente più nulla se non l'area di sedime, essendo i corpi completamente crollati negli anni.

CONSISTENZA:

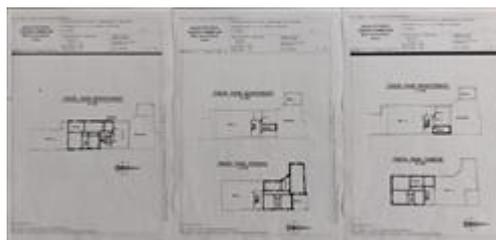
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
u.i. sub. 702 piano seminterrato	69,00	x	100 %	=	69,00
u.i. sub. 703 piano terra e seminterrato	96,00	x	100 %	=	96,00
u.i. sub. 704 piano terra e seminterrato	74,00	x	100 %	=	74,00
u.i. sub. 705 piano primo e seminterrato	73,00	x	100 %	=	73,00
u.i. sub. 706 piano primo e seminterrato	97,00	x	100 %	=	97,00
<b>Totale:</b>	<b>409,00</b>				<b>409,00</b>



planimetrie catastali u.i. subb. 705-706



planimetrie catastali u.i. subb. 702-703-704

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di grave degrado dell'immobile, la stima dell'immobile è stata eseguita sulla base della documentazione disponibile, sia delle visure catastali sia delle planimetrie catastali dalle quali sono dedotte le superfici catastali degli immobili necessarie allo sviluppo della valutazione. L'immobile, nello stato in cui si trova, necessita di un intervento di trasformazione pesante per il recupero dell'area mediante demolizione e ricostruzione, ed il metodo di stima ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello del VALORE DI TRASFORMAZIONE, che può essere appunto applicato nel caso di vecchi fabbricati deteriorati e/o in rovina, per i quali la trasformazione possibile può essere quella della demolizione della struttura esistente e del successivo reimpiego dell'area liberata con la costruzione di un nuovo edificio.

Tale criterio di stima valuta un bene suscettibile di trasformazione (o cambiamento nella destinazione), il cui valore è ottenuto dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa; In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_t = V_{i.e.} - C_d - C_c$$

dove:

$V_{i.e.}$  = valore dell'immobile edificato;

$C_d$  = costo di demolizione;

$C_c$  = costo di costruzione.

Il valore di trasformazione si presta quindi a essere impiegato come giudizio estimativo e giudizio economico: nel giudizio estimativo mira a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato, per il giudizio economico persegue l'obiettivo di formulare un criterio di scelta relativo a un particolare operatore, come ad esempio negli investimenti immobiliari.

Nel caso in esame, prevedendo la trasformazione residenziale, compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, il valore di trasformazione è così ottenuto:

Assumendo un valore medio di mercato della zona pari a 1.400 euro/mq, per immobile residenziale nuovo di qualità media, considerata la superficie totale lorda pari alla superficie catastale degli immobili oggetto di vendita, il valore probabile dell'immobile edificato è dato da:

$$V_{i.e.} = 1.400 \text{ euro/mq} \times 409 \text{ mq} = 572.600,00 \text{ euro}$$

Assumendo un valore medio del costo di demolizione e smaltimento pari a 50 euro/mc e considerato un volume di demolizione pari a circa 600 mc (circa 50% di quello originario) il costo di demolizione stimato è di

$$Cd = 600 \text{ mc} \times 50 \text{ euro/mc} = 30.000,00 \text{ euro}$$

Assumendo un valore medio del costo di costruzione per nuove costruzioni di classe media pari a 420 euro/mc il costo di costruzione stimato è di

$$Cc = 1200 \text{ mc} \times 420 \text{ euro/mc} = 504.000,00 \text{ euro}$$

Pertanto il valore stimato di trasformazione è dato da:

$$Vt = Vi.e. - Cd - Cc = 572.600 - 30.000 - 504.000 = 38.600,00 \text{ euro}$$

Eventuali maggiori oneri comunali e/o catastali e/o per spese di regolarizzazione sono da ritenersi compresi nella riduzione del 15% di cui al successivo punto 9.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato lo stato dell'immobile che necessita di un intervento di trasformazione pesante per il recupero dell'area mediante demolizione e ricostruzione, il metodo di stima ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile in oggetto, nello stato in cui si trova, è quello del VALORE DI TRASFORMAZIONE, che può essere appunto applicato nel caso di vecchi fabbricati deteriorati, obsoleti funzionalmente e tecnologicamente, o di manufatti deteriorati e privi di qualità, per i quali la trasformazione possibile può essere quella della demolizione della struttura esistente e del successivo reimpiego dell'area liberata con la costruzione di un nuovo edificio.

La stima viene eseguita quindi basandosi sui valori forniti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare di Como, con l'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate e le possibilità di realizzo dell'immobile; i costi medi di demolizione e costruzione sono stati stimati sulla base di listini prezzi vigenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Bellagio (CO), Osservatori del mercato immobiliare: Pubblicazioni Osservatorio mercato Immobiliare (OMI) ed inoltre Pubblicazioni Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia F.I.M.A.A.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzioni di fabbricato residenziale in rovina	409,00	0,00	38.600,00	38.600,00
				<b>38.600,00 €</b>	<b>38.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.600,00

**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: €. 5.790,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 10,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 32.800,00

data 24/05/2024

il tecnico incaricato  
Rossano Peracca

