
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Esecuzione Forzata
Ifis NPL S.p.a.
contro



N. Gen. Rep.000012/2020

Giudice Dr. Sa AnnaMaria Gigli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Elena Maria Rosa Galante
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1816
C.F. GLNLMR65B41C933T P.Iva 02717510131

con studio in Como (Como), Via Oltrecolle n.19/b
telefono: 031.555115
fax: 031.555115
email:elena.galante@virgilio.it

Beni in FINO MORNASCO (Como) - via Guglielmo Marconi n. 13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di appartamento di tipo economico, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile dalla corte comune al mappale 1271 e tramite corte ed andito comune al mappale 2455 e tramite portico comune al mappale 8425 sub 703.

L'unità immobiliare, che si sviluppa su tre piani, è composta da:

al piano terra soggiorno/cucina con angolo cottura, bagno, al piano primo disimpegno, camera e ripostiglio; i due piani sono collegati tra di loro da una scala a chiocciola interna. La porzione dell'unità immobiliare al terzo piano (singola camera) non è collegata internamente con il piano terra e primo ma si accede da una scala esterna comune.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

al piano terra: soggiorno/cucina mq.23.37, superficie occupata dalla scala a chiocciola mq. 1.65, bagno mq. 4.00

al piano primo: disimpegno mq.11.74 , camera mq. 12.47, ripostiglio 2.74 mq

al piano secondo: camera mq. 23.11

La superficie calpestabile complessiva è al piano terra di mq. 27.53 ed al piano primo di mq. 27.13, al piano secondo mq.23.11 per un totale di mq.80.30

I locali hanno una altezza massima interna di cm.340 al piano terra, di cm. 320 al piano primo e di cm.240 al piano secondo.

L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato nord- sud.

L'appartamento risulta essere complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e non costituisce, nel suo complesso, una unità immobiliare organica per il fatto che l'accesso alla camera al piano secondo è scollegata dalla restante parte dell'unità abitativa.

Per le condizioni in cui versa l'immobile (rappresentate nella documentazione fotografica) è stato pressoché quasi impossibile procedere ad un rilievo puntuale e verificata la conformità alla scheda catastale e rilevata qualche dimensione (laddove possibile), la sottoscritta ha preso quale riferimento la scheda catastale per la restituzione dimensionale dell'immobile.

Posto al primo piano terra e primo e secondo fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **103.86**

(per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

locali	Superf netta mq.	Esposiz.	Grado di manut.
PIANO TERRA			
Soggiorno/cucina	23.37	nord-sud	pessimo
bagno	4.00	sud	discreto
scala di collegamento interna	1.65		scarso
PIANO PRIMO			
disimpegno	11.74	nord	pessimo
camera 1	12.47	nord	pessimo
ripostiglio	2.74	cieco	
PIANO SECONDO			
camera 2	23.11	nord	pessimo

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8425, sub 701, via G. Marconi n.13, piano T,1, 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 104 mq. totale, escluse aree scoperte 104 mq. rendita: € 309,87 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127204 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC -n.43880.1/2018)

L'unità abitativa occupa l'area distinta nel C.T. al fg. Logico 9 , foglio effettivo 5, con il mappale 8426, già mappale 3464, con diritto alla corte comune al mappale 1271 e corte ed andito comuni al mappale 2455.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

al piano terra e primo: affaccio su mappale 2445, scala comune, portico comune al mappale 8425/703, mappale 2461.

Al piano secondo: affaccio su mappale 2445, scala comune, corridoio comune, mappale 2461

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di magazzino/locale di deposito, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile, come sino ad ora praticato, in lato nord dalla corte comune con altri al mappale 4324 e 1271 attraverso l'area al mappale 4313. L'unità immobiliare, che si sviluppa su due piani, è composta ad entrambi i piani da un unico locale; i due piani non sono tra di loro collegati e pertanto al piano primo si accede unicamente con una scala a pioli.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

al piano terra: locale deposito/sgombero mq. 13.68

al piano primo: locale deposito/sgombero mq.13.68

La superficie calpestabile complessiva è al piano terra di mq. 27.53 ed al piano primo di mq. 27.13, al piano secondo mq.23.11 per un totale di mq.80.30

I locali hanno una altezza massima interna di cm.270 al piano terra, di cm. 240 al piano primo.

L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato sud.

Il locale di deposito risulta essere complessivamente in scarse condizioni di manutenzione e non costituisce, nel suo complesso, una unità immobiliare organica per il fatto che l'accesso al locale al piano primo è scollegata dalla restante parte dell'unità immobiliare.

Posto al primo piano terra e primo e secondo fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **34.56**

(per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a M [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8428, via G. Marconi n.13, piano T,1, categoria C/2, classe U, consistenza 28 mq, superficie catastale 36 mq., rendita:€ 80.98 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127197 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC -n.43873.1/2018)

Coerenze del locale di deposito al mappale 8428 e dell'area ai mappali 8429 e 4320 in un unico corpo, con riferimento alla vigente mappa catastale da nord in senso orario:

il mappale 3320 indi, con salto sporgente, il mappale 4313 ed infine, con salto rientrante, la corte comune con altri al mappale 1271, ad est dapprima la corte comune con altri al mappale 1271 e quindi, con salto sporgente, il mappale 8430, a sud il mappale 1042 e ad ovest dapprima l'area costituente la strada privata di accesso al mappale 4321 indi, con salto rientrante, il mappale 3320.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono una abitazione di tipo economico che si sviluppa al piano terra, primo e secondo di un edificio di complessivi tre piani fuori terra ed un locale di deposito posto frontalmente all'ingresso dell'abitazione dalla quale è separato da una corte comune; le due unità immobiliari sono a loro volta inserite in un complesso che si sviluppa attorno a più corti. Il complesso, databile alla metà del 1800, si presenta con caratteri disomogenei: le porzioni ristrutturate hanno alterato le caratteristiche originarie del fabbricato colonico, mentre le porzioni non ancora oggetto di ristrutturazione versano in cattive condizioni di manutenzione; si alternano immobili a destinazione residenziale con unità immobiliari destinati a ricovero/magazzino.

L'unità abitativa oggetto del presente pignoramento non è stata oggetto di ristrutturazione e manca di totale ordinaria manutenzione; anche il deposito è in condizioni scarse di manutenzione: l'apertura al piano terra è stata chiusa con una serranda assolutamente incongruente con i luoghi.

Il fabbricato nel suo complesso è posto nella frazione di Socco, una delle frazioni del comune di Fino Mornasco; la frazione di Socco si sviluppa in maniera disorganica a cavallo dell'arteria stradale "Statale dei Giovi".

Il comune di Fino Mornasco, dove si trova l'immobile oggetto di stima, si trova a circa 35 km. a nord-ovest di Milano ed a 8 km. a sud-ovest di Como; si sviluppa su di una superficie di circa 7.3 kmq. ed ha una popolazione residente di circa 9800 abitanti. Il comune risulta essere suddiviso nelle frazioni di Andrate, Briccoletta, Costa, Firenzuola, Mondello, Pazzea, Socco e Valle Mulini; confina con i comuni di Bulgarograsso, Cadorago, Casnate con Bernate, Cassina Rizzardi, Cucciago, Guanzate, Luisago, Vertemate con Minoprio

2. Caratteristiche zona: periferica residenziale/agricolo (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (sufficiente), asilo nido (sufficiente), biblioteca (buono), centro sportivo (buono), centro commerciale (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (sufficiente), palestra (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (scarso), scuola media superiore (scarso), spazi verdi (buono), supermercato (buono), banche (buono)
- Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali; le attrazioni storiche presenti sono: Villa Odescalchi poi Raimondi, oggi Tagliaferri, la chiesa di S. Maria
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (2.3 km.), ferrovia (2.2 km.), autobus (0.5 km.);

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari (unitamente ad altre unità immobiliari di proprietà della sig.ra Giuseppa Mazzone) risulta essere oggetto di contratto di locazione a favore del sig. [REDACTED] il contratto è stato stipulato in data 17.05.2018 e registrato a Como in data 21.05.2018 (codice identificativo del contratto TMX18T003797000FF), con scadenza 16.05.2022. Il canone di locazione è di euro 1.200,00 (importo complessivo per la totalità degli immobili locati e cioè mappali 8424, 8425 sub 701 e, sub 703, mappale 8426, mappale 8427 sub2 e mappale 8428.

La durata del contratto è di quattro anni, con automatico rinnovo per altri quattro nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore la disdetta del contratto.

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato sia dal locatario che dal locatore ([REDACTED])

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (si rimanda per i dettagli alla Relazione dell'ausiliario visurista incaricato: Rag. Maria Laura Mascetti datata 18.11.2021)

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: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da atto giudiziario Tribunale di Como a favore di **BANCA IFIS S.p.a.** (con sede in Venezia, c.f. 02505630109) e **contro esecutato** [REDACTED], a seguito di decreto ingiuntivo, iscritta a Como in data 12/12/2018 ai nn. R.G.33972, R.P. 5682

importo ipoteca : 49.983,58 euro

importo capitale : 49.983,58 euro

L'ipoteca colpisce la piena proprietà dei beni inclusi nel Lotto 1 oltre ad altri beni inclusi nei Lotti successivi (2,3,4).

4.2.2.

Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Como a favore di **IFIS NPL S.p.a.** (con sede in Venezia, c.f. 04494710272) **contro esecutato** [REDACTED] richiedente SEBI S.r.l., via Accademia dei Virtuosi n.39 , OMA C.F. 10720831006, in data 19.12.2019 n. di rep. 6447, trascritto a Como in data 16.01.2020 ai n.ri. R.G. 849 R.P. 593.

Nella nota di trascrizione del pignoramento l'immobile viene identificato con il **mappale 3387 sub 1 al fg. 5** in comune di Fino Mornasco ; nella sezione D della nota di trascrizione si specifica che *"Ifis NPL S.p.a ha notificato atto di precetto in data 23.09.2019, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 49.983,58 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento"*.

L'ipoteca colpisce la piena proprietà dei beni inclusi nel Lotto 1 oltre ad altri beni inclusi nei Lotti successivi (2,3,4).

4.2.3.

Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1.

Conformità urbanistico edilizia:

il complesso immobiliare a corte in cui sono inserite le unità immobiliari sono state edificate in epoche remote.

Nonostante le varie ricerche fatte dalla sottoscritta presso l'U.T.C di Fino Mornasco, anche con i nominativi dei precedenti proprietari, non è stato possibile trovare e quindi estrarre alcun documento di pratiche edilizie relative agli immobili con il quale confrontare lo stato attuale sia dell'unità abitativa che del deposito

Di certo l'attuale conformazione dell'unità abitativa non è anch'essa di recente costituzione; qualche intervento sembra invece essere stato realizzato nel locale di deposito (anche qui però pare non in tempi recenti e non definibili) e cioè rifacimento della soletta ed apposizione di serranda di chiusura del vano di accesso al piano terra

Diritti: € 0,00

Pratica tecnico incaricato: € 0,00

Oneri totali: € 0,00

4.3.2.

Conformità catastale:

la planimetrie catastali, redatta nel 2006 (Dichiarazione protocollo n. CO0040881 del 02.03.2006 per quanto riguarda l'abitazione e Dichiarazione protocollo CO282095 del 09.11.2005 per quanto riguarda il locale di deposito) per la stipula dell'atto notarile di divisione dei beni tra l'attuale proprietaria e la sorella [REDACTED] a seguito del decesso della madre sig. [REDACTED] nata a Tocco Caudio il 02.01.1927 e deceduta in data 17.07.1998), risultano essere conformi allo stato dei luoghi.

presentazione pratica catastale: € 0,00

Diritti catastali: € 0,00

Oneri totali: € 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

dato non fornito

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: € 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il soggetto esecutato [REDACTED] e più precisamente la sig.ra G [REDACTED] [REDACTED] è titolare per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 21.11.2006 ad oggi in forza di atto di divisione, a firma notaio Gianfranco Manfredi, notaio in Cantù, al n. di rep 12225/8871, del 21.11.2006 registrato a Cantù il 29.11.2006 n.291, trascritto presso la Conservatoria di Como in data 02.12.2006 ai n.ri R.P. 27272 R.G. 43732, con il quale la sig.ra [REDACTED] (entrambe coniugate ed in regime di comunione con i rispettivi coniugi) decidono di sciogliere la comunione tra di loro esistente per i beni a loro pervenuti con la successione della madre [REDACTED] deceduta il 14.07.1998 e quindi dei beni personali ai sensi dell'art.179 lettera B del C.C.

È stata dalle parti, con atto del notaio Paolo De Martinis, notaio in Settimo Milanese del 06.05.2008 n. di rep. 80634/11985, trascritto in data a03.06.2008 ai n.ri R.G. 17148 R.P. 10632, fatta accettazione tacita di eredità.

Nell'atto di divisione si fa espresso richiamo a patti speciali portati dall'atto a rogito Dott. Francesco Tarchini, notaio in Olgiate Comasco, del 04.02.1974 rep.27571/8411, registrato a Como il 21.02.1974 al n.830 seie 1 e trascritto a Como il 04.03.1974 ai n.ri R.G. 3094 R.P. 2493, nonché dagli atti a rogito Dr. Giuseppe Manfredi, notaio in Cantù, del 17.01.1975 Rep. 15753/3565, registrato a Cantù il 04.02.1975 al n.128 vol.63 e trascritto a Como il 07.02.1975 al n. 1217/1081 e del 14.03.1977 rep.20105/4520, registrato a Cantù il 01.04.1977 al n.482 vol.68 e trascritto a Como il 05.04.1977 ai n.ri R.P. 3012 R.G. 4072, con particolare riferimento alle clausole che disciplinano l'accesso nonché l'uso ed il godimento degli enti comuni.

La divisione è inoltre regolata dai seguenti patti:

- gli immobili oggetto della divisione sono assegnati nello stato di diritto in cui si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti.
- ad ognuna delle unità immobiliari urbane oggetto dell'atto di divisione compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti, enti e spazi comuni dei fabbricati di cui le stesse fanno parte, precisandosi che di tali enti fanno parte, tra l'altro, le aree cortilizie identificate con le particelle 1271 di are 12.15, l'andito, l'area cortilizia e la scala di accesso alle unità immobiliari al mappale 8425, enti questi identificati con la particella 2455 di are 03.70, nonché l'area cortilizia identificata con la particella 4324 di are 00.75 e l'area cortilizia identificata con la particella 2454/A. gli edifici, dei quali gli enti in oggetto fanno parte, sono soggetti alle norme di legge sul condominio negli edifici di cui agli articoli 1117 e seguenti del C.C.; i rapporti tra i Condomini, l'uso ed il godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese, i diritti e gli obblighi di ciascun condomino, la destinazione delle unità immobiliari di proprietà individuale nonché l'amministrazione sono disciplinati dalle norme di legge in materia.

6.2 Precedenti proprietari:

Al ventennio la proprietà era così intestata: l'attuale proprietaria era divenuta proprietaria in forza di atto di successione alla propria madre [REDACTED] deceduta il 17.07.1998, registrata a Cantù il 12.01.1999 n.7, devoluta per legge a favore delle figlie M [REDACTED] al quale atto ha fatto seguito atto del notaio Paolo De Martinis, notaio in Settimo Milanese del 06.05.2008 n. di rep. 80634/11985, trascritto in data 03.06.2008 ai n.ri R.G. 17148 R.P. 10632, di accettazione tacita di eredità.

La sig.ra [REDACTED] era a sua volta divenuta proprietaria in forza dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita a firma notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco rep. 27571/8411 del 04.02.1974, registrato a Como il 21.02.1974 n. 830, trascritto a Como il 04.03.1974 ai n.ri R.G. 3094 R.P. 2493 con il quale i sig.ri [REDACTED] vendono a [REDACTED] (nata a Tocco Caudio il 02.01.1927) la quota intera del fabbricato colonico sito nella corte Sanavra con relativo rustico ed orto posti in Fino Mornasco alla frazione Socco, identificati al C.T. con i mappali 2204 F.R. mq.70, 2216 mq.110 e 2459 F.R. mq.60.
- atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Manfredi di Cantù rep. 15753/3565 del 17.01.1974, registrato a Cantù il 04.02.1975 n.128, trascritto a Como il 07.02.1975 ai n.ri R.G. 1217 R.P. 1081 con il quale la sig.ra [REDACTED] vende a [REDACTED] (nata a Tocco Caudio il 02.01.1927) la quota intera dei seguenti immobili: porzione di fabbricato ad uso abitazione identificato al C.T. con i mappali 2454/D/1 e 2454/D/2. È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni costituiti dal cortile di accesso al fabbricato, identificati al C.T. con i mappali 2454/a e 4324; area nuda adibita ad orto identificata con i mappali 3320/b e 4320; quota di comproprietà di ½ della benda di terreno adibita a strada al mappale 4321. La sig.ra [REDACTED] vende con lo stesso atto a [REDACTED] la quota intera dei seguenti immobili posti a Fino Mornasco: porzione di fabbricato ad uso abitazione identificata ai terreni con il mappale 2454/E/2 (è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni costituiti dal cortile di accesso al fabbricato identificati ai terreni con i mappali 2454/a e 4324). In questo atto la sig.ra [REDACTED] si è obbligata a lasciare libero il corridoio al piano primo per consentire l'accesso dal loggiato alla proprietà di Cairoli Lina, costituita da un locale facente parte del mappale 2454/E/1.
- atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Manfredi di Cantù rep. 20105/4520 del 14.03.1977, registrato a Cantù il 01.04.1977 n. 482, vol.68, trascritto a Como il 05.04.1977 ai n.ri R.G. 4072 R.P. 3012 con il quale il sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] (nata a Tocco Caudio il 02.01.1927) la quota intera delle porzioni di fabbricato rurale poste in Fino Mornasco, identificate ai terreni con i mappali 3464 e 2212, oltre al piccolo reliquato di terreno destinato ad orto identificato con il mappale 3443.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione relative al fabbricato di remota costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono state realizzate anteriormente al primo settembre 1967; non è stata reperita documentazione di pratiche edilizie depositate relative l'attuale impianto dell'immobile (sia unità abitativa che locale di deposito).

È stata reperita una molto generica pratica edilizia (n.20/83) intestata a [REDACTED] (senza specifica del mappale) , una altrettanto generica pratica edilizia (n.203/1977) per la sistemazione di copertura e posa fossa settica in via Marconi n.7 (senza specifica del mappale).

Descrizione **appartamento di tipo economico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di appartamento di tipo economico, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile dalla corte comune al mappale 1271 e tramite corte ed andito comune al mappale 2455 e tramite portico comune al mappale 8425 sub 703.

L'unità immobiliare, che si sviluppa su tre piani, è composta da:

al piano terra soggiorno/cucina con angolo cottura, bagno, al piano primo disimpegno, camera e ripostiglio; i due piani sono collegati tra di loro da una scala a chiocciola interna. La porzione dell'unità immobiliare al terzo piano (singola camera) non è collegata internamente con il piano terra e primo ma si accede da una scala esterna comune.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

al piano terra: soggiorno/cucina mq.23.37, superficie occupata dalla scala a chiocciola mq. 1.65, bagno mq. 4.00

al piano primo: disimpegno mq.11.74 , camera mq. 12.47, ripostiglio 2.74 mq

al piano secondo: camera mq. 23.11

La superficie calpestabile complessiva è al piano terra di mq. 27.53 ed al piano primo di mq. 27.13, al piano secondo mq.23.11 per un totale di mq.80.30

I locali hanno una altezza massima interna di cm.340 al piano terra, di cm. 320 al piano primo e di cm.240 al piano secondo.

L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato nord- sud.

L'appartamento risulta essere complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e non costituisce, nel suo complesso, una unità immobiliare organica per il fatto che l'accesso alla camera al piano secondo è scollegata dalla restante parte dell'unità abitativa.

Per le condizioni in cui versa l'immobile (rappresentate nella documentazione fotografica) è stato pressoché quasi impossibile procedere ad un rilievo puntuale e verificata la conformità alla scheda catastale e rilevata qualche dimensione (laddove possibile), la sottoscritta ha preso quale riferimento la scheda catastale per la restituzione dimensionale dell'immobile.

Posto al primo piano terra e primo e secondo fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **103.86**

(per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

locali	Superf netta mq.	Esposiz.	Grado di manut.
PIANO TERRA			
Soggiorno/cucina	23.37	nord-sud	pessimo
bagno	4.00	sud	discreto
scala di collegamento interna	1.65		scarso
PIANO PRIMO			
disimpegno	11.74	nord	pessimo
camera 1	12.47	nord	pessimo
ripostiglio	2.74	cieco	
PIANOSECONDO			
camera 2	23.11	nord	pessimo

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8425, sub 701, via G. Marconi n.13, piano T,1, 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 104 mq. totale, escluse aree scoperte 104 mq. rendita: € 309,87 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127204 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC -n.43880.1/2018)

L'unità abitativa occupa distinta nel C.T. al fg. Logico 9, foglio effettivo 5, con il mappale 8426, già mappale 3464, con diritto alla corte comune al mappale 1271 e corte ed andito comuni al mappale 2455.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

al piano terra e primo: affaccio su mappale 2445, scala comune, portico comune al mappale 8425/703, mappale 2461.

Al piano secondo: affaccio su mappale 2445, scala comune, corridoio comune, mappale 2461

Destinazione urbanistica :

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, vigente in forza di delibera del C.C. n. 82 del 26.11.2008, con pubblicazione sul B.u.r.l. del 11.02.2009 Sez. Inserzioni e Concorsi n.6, l'immobile ricade nella zona centri, nuclei di antica formazione (così come nella variante al P.G.T. adottata in data 20.07.2012 con delibera del C.C. n.339).

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione. Comprendono le parti del territorio interessate ad 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.

La destinazione d'uso principale è R- Residenziale

Modalità di intervento: le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero del 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 di intervento.

La classificazione degli interventi e le modalità operative sono le seguenti:

grado esteso a tutti gli immobili: straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto.

Per la porzione di ex casa colonica in cui sono inserite le unità del presente lotto è previsto un grado di intervento di livello 2 per l'abitazione e di livello 4 per il magazzino/deposito

grado di intervento di livello 2: risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed 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 e da una analisi storico-filologica, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie. Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

grado di intervento di livello 4: 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 l'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

Modifica del grado di intervento: è nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di gradi diversi 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, fotografico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

Indirizzi di tutela: oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto si applicano i seguenti indirizzi di tutela:

- Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare significative quinte prospettive 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 la 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.
- Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione
- 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.
- 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
- 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.

Prescrizioni particolari: Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie:

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 della 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 è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.

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 urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolato 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, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico

Distanze: le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade; di manufatti ed edifici dai confini di proprietà; tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 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.

Piani di recupero vigenti: le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (10 anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto dalle **Prescrizioni particolari**.

AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI: Le aree di pertinenza degli edifici sono asservite in simbiosi con il titolo abilitativo che ne consente la realizzazione. Alla data di adozione del P.G.T., le aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti sono quelle già catastalmente connesse all'edificio.

Quando le aree di pertinenza appartengono a diversi proprietari, l'asservimento delle aree deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto, al momento della richiesta di titolo abilitativo.

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti si definiscono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione. Ove sussista potenzialità edificatoria residua, la stessa è utilizzabile per l'ampliamento dell'organismo edilizio esistente. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione totale degli edifici che hanno dato origine all'asservimento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

Fondazioni:

materiale: muratura condizioni: scarse

Strutture verticali:

materiale: muratura mista condizioni: scarse

Travi:

materiale : misto condizioni: scarse

Solai:

tipologia: soletta in c.a., condizioni scarse

Copertura:

tipologia : a falde, materiali: legno condizioni: scarse

Scale:

tipologia: a rampa parallela materiali: muratura ubicazione: esterna
servo scala: assente, condizioni: scarse; la scala interna che collega il piano primo con l'appartamento è una scala a chiocciola in metallo

Componenti edilizie e costruttive :

Infissi esterni:

tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno, protezione:

persiane condizioni dei serramenti esterni: da ristrutturare;

Infissi interni:

tipologia: a battente materiale: legno tamburato con rivestimento in nobilitato condizioni: scarse

Manto di copertura.

materiale: tegole in cotto, condizioni: scarse

Pareti esterne.

materiali: muratura, coibentazione: inesistente condizioni: scarse

Pavim. esterne.

materiali: il cortile comune è in ghiaia condizioni: pessime

Pavim., interna:

materiale: piastrelle di ceramica a piano terra, cementine e graniglia al piano prime e secondo condizioni: scarse

Plafoni:

materiale : intonaco, condizioni: pessime

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: alimentazione: metano conformità: dichiarazioni di conformità non fornite
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia ed in parte a vista tensione 220V, condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, allacciata alla fognatura comunale
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete commerciale condizioni: sufficienti, conformità: dichiarazioni di conformità non fornite
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: libretto d'impianto non fornito ;

Descrizione locale di deposito di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di magazzino/locale di deposito, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile, come sino ad ora praticato, in lato nord dalla corte comune con altri al mappale 4324 e 1271 attraverso l'area al mappale 4313.

L'unità immobiliare, che si sviluppa su due piani, è composta ad entrambi i piani da un unico locale; i due piani non sono tra di loro collegati e pertanto al piano primo si accede unicamente con una scala a pioli.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

al piano terra: locale deposito/sgombero mq. 13.68

al piano primo: locale deposito/sgombero mq.13.68

La superficie calpestabile complessiva è al piano terra di mq. 27.53 ed al piano primo di mq. 27.13, al piano secondo mq.23.11 per un totale di mq.80.30

I locali hanno una altezza massima interna di cm.270 al piano terra, di cm. 240 al piano primo.

L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato sud.

Il locale di deposito risulta essere complessivamente in scarse condizioni di manutenzione e non costituisce, nel suo complesso, una unità immobiliare organica per il fatto che l'accesso al locale al piano primo è scollegata dalla restante parte dell'unità immobiliare.

Posto al primo piano terra e primo fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **34.56**

(per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8428, via G. Marconi n.13, piano T,1, categoria C/2, classe U, consistenza 28 mq, superficie catastale 36 mq., rendita:€ 80.98 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127197 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC – n.43873.1/2018)

Coerenze del locale di deposito al mappale 8428 e dell'area ai mappali 8429 e 4320 in un unico corpo, con riferimento alla vigente mappa catastale da nord in senso orario:

il mappale 3320 indi, con salto sporgente, il mappale 4313 ed infine, con salto rientrante, la corte comune con altri al mappale 1271, ad est dapprima la corte comune con altri al mappale 1271 e quindi, con salto sporgente, il mappale 8430, a sud il mappale 1042 e ad ovest dapprima l'area costituente la strada privata di accesso al mappale 4321 indi, con salto rientrante, il mappale 3320.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

Fondazioni:

materiale: muratura condizioni: scarse

Strutture verticali:

materiale: muratura condizioni: scarse

Solai:

tipologia: soletta in laterizio e rinforzi in metallo, condizioni: pessime

Copertura:

tipologia : a falde, materiali: misto tra cui eternit condizioni: pessime, da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive :

Infissi esterni:

tipologia: serranda al piano terra in metallo condizioni: da ristrutturare;

Infissi interni:

tipologia: a battente materiale: legno tamburato con rivestimento in nobilitato condizioni: scarse

Manto di copertura.

materiale: eternit e cotto, condizioni: da ristrutturare

Pareti esterne.

materiali: muratura, coibentazione: inesistente condizioni: pessime

Pavim. esterne.

materiali: il cortile comune è in ghiaia condizioni: pessime

Pavim.. interna:

materiale: cemento condizioni:pessime

Impianti:

Elettrico.

tipologia: l'unità prende la luce tramite un cavo proveniente dall'unità abitativa di cui al punto A

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata effettuata sulla base di parametri unitari (mq di superficie lorda).

Per la determinazione del valore del compendio sono state considerate le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche estrinseche e interne al fabbricato; destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensioni; inoltre sono stati considerati aspetti legali e catastali quali: regolarità e completezza delle procedure concessorie e catastali, mutui ipotecari, etc.

Le valutazioni espresse si intendono a corpo e non a misura, tenuto conto della media di un congruo numero di prezzi pagati per compendi simili a quello da stimare.

Si intende che le parti comuni e le pertinenze sono comprese nella valutazione complessiva del lotto.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di altri professionisti del settore, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato: F.i.a.i.p. e F.i.m.a.a. di Como e Provincia, Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'agenzia del Territorio

8.3 Valutazione corpi

- . **A.** Appartamento
- B.** Locale di deposito

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

destinazione	Sup.lorda	Coeff. di differenziazione	Sup. commerc.	Valore mq	Valore parziale
A. Appartamen to di tipo economico	103,86	Esposizione a nord 0.98 Immobile locato 0.80	80,30	900,00	56.659,68
Totale parziale		Per, stato di manutenzione -5 %			53.826,69 Arrottonda to a 54.000,00
B. Locale di deposito	34,56		34,56	350,00	12.096,00 Arrottonda to a 12.000,00
TOTALE					66.000,00 euro

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1 piena proprietà
A	appartamento di tipo economico	103,86 mq.	€ 54.000,00	€ 54.000,00
B	locale di deposito	34,56	€ 12.000,00	€ 12.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfet-tario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

regolarizzazione urbanistica:

- € 0,00

regolarizzazione catastale:

- € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli
 Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante
 Custode: Dott. Gastone Minola

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 56.100,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 56.100,00

Redazione lotto 001 creata in data 17.02.2022
Codice documento E038-20-00012-LOTTO 001

Allegati:

- visure catastali storiche
- visura catastale per soggetto
- estratto mappa
- planimetrie catastali
- planimetria stato di fatto
- copia atto di provenienza
- copia contratto di affitto
- documentazione fotografica

il perito
Arch. Elena Maria Rosa Galante

**Beni in FINO MORNASCO (Como) - via Guglielmo Marconi n. 13
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di appartamento di tipo economico, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile si accede all'immobile dalla corte comune al mappale 1271 e tramite corte ed andito comune al mappale 2455. L'unità immobiliare, che si sviluppa su di un solo piano (piano primo), è composta da un'unica stanza con disimpegno.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

disimpegno mq.4.35, camera mq. 15.51

La superficie calpestabile complessiva è di mq19.96

I locali hanno una altezza massima interna di cm.324 L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato ovest

L'unità immobiliare risulta essere complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e non costituisce, nel suo complesso, una unità immobiliare abitabile in quanto è costituita da una sola camera ed un disimpegno la cui superficie complessiva non è neppure sufficiente a costituire un monolocale per una persona

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **25,20** (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

locali	Superf netta mq.	Esposiz.	Grado di manut.
PIANO primo			
Camera	15.51	ovest	pessimo
disimpegno	4.35	cieco	pessimo

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8427, sub 2, via G. Marconi n.13, piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 1.5 vani, superficie catastale 25 mq. totale, escluse aree scoperte 25 mq. rendita: € 92,96 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127196 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC -n.43872.1/2018)

L'unità abitativa occupa l'area distinta nel C.T. al fg. Logico 9, foglio effettivo 5, con il mappale 8426, già mappale 3464, con diritto alla corte comune al mappale 1271 e corte ed andito comuni al mappale 2455.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

muro divisorio comune, proprietà di terzi al mappale 2461, ad est dapprima il portico di proprietà comune al mappale 8425 sub 703, prospetto sulla corte comune con altri al mappale 1271, a sud , a muro divisorio comune , proprietà di terzi al mappale 5744 sub1 e ad ovest prospetto su proprietà di terzi al mappale 2444/c

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli
Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante
Custode: Dott. Gastone Minola

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è una abitazione di tipo economico che si sviluppa al piano primo di un edificio di complessivi tre piani fuori terra; l'unità immobiliare è a sua volta inserita in un complesso che si sviluppa attorno a più corti. Il complesso, databile alla meta del 1800, si presenta con caratteri disomogenei: le porzioni ristrutturate hanno alterato le caratteristiche originarie del fabbricato colonico, mentre le porzioni non ancora oggetto di ristrutturazione versano in cattive condizioni di manutenzione; si alternano immobili a destinazione residenziale con unità immobiliari destinati a ricovero/magazzino.

L'unità abitativa oggetto del presente pignoramento non è stata oggetto di ristrutturazione e manca di totale ordinaria manutenzione che la rendono non consona ad un uso abitativo anche per le ridotte dimensioni.

Il fabbricato nel suo complesso è posto nella frazione di Socco, una delle frazioni del comune di Fino Mornasco; la frazione di Socco si sviluppa in maniera disorganica a cavallo dell'arteria stradale "Statale dei Giori".

Il comune di Fino Mornasco, dove si trova l'immobile oggetto di stima, si trova a circa 35 km. a nord-ovest di Milano ed a 8 km. a sud-ovest di Como; si sviluppa su di una superficie di circa 7.3 kmq. ed ha una popolazione residente di circa 9800 abitanti. Il comune risulta essere suddiviso nelle frazioni di Andrate, Briccoletta, Costa, Firenzuola, Mondello, Pazzia, Socco e Valle Mulini; confina con i comuni di Bulgarograsso, Cadorago, Casnate con Bernate, Cassina Rizzardi, Cucciago, Guanzate, Luisago, Vertemate con Minoprio

Caratteristiche zona:	periferica residenziale/agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), asilo nido (sufficiente), biblioteca (buono), centro sportivo (buono), centro commerciale (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (sufficiente), palestra (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (scarso), scuola media superiore (scarso), spazi verdi (buono), supermercato (buono), banche (buono)
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali; le attrazioni storiche presenti sono: Villa Odescalchi poi Raimondi, oggi Tagliaferri, la chiesa di S. Maria
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (2.3 km.), ferrovia (2.2 km.), autobus (0.5 km.);

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari (unitamente ad altre unità immobiliari di proprietà della sig.ra [REDACTED]) risulta essere oggetto di contratto di locazione a favore del sig. [REDACTED]; il contratto è stato stipulato in data 17.05.2018 e registrato a Como in data 21.05.2018 (codice identificativo del contratto TMX18T003797000FF), con scadenza 16.05.2022. Il canone di locazione è di euro 1.200,00 (importo complessivo per la totalità degli immobili locati e cioè mappali 8424, 8425 sub 701 e, sub 703, mappale 8426, mappale 8427 sub2 e mappale 8428.

La durata del contratto è di quattro anni, con automatico rinnovo per altri quattro nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore la disdetta del contratto.

Alla data del sopralluogo l'immobile era in stato di abbandono e quindi non abitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (si rimanda per i dettagli alla Relazione dell'ausiliario visurista incaricato: Rag. Maria Laura Mascetti datata 18.11.2021)

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: Nessuna*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da atto giudiziario Tribunale di Como a favore di **BANCA IFIS S.p.a.** (con sede in Venezia, c.f. 02505630109) e **contro esecutato [REDACTED]**, a seguito di decreto ingiuntivo, iscritta a Como in data 12/12/2018 ai nn. R.G.33972, R.P. 5682
importo ipoteca : 49.983,58 euro
importo capitale : 49.983,58 euro
L'ipoteca colpisce la piena proprietà dei beni inclusi nel Lotto 2 oltre ad altri beni inclusi nei Lotti (1,3,4).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Como a favore di **IFIS NPL S.p.a.** (con sede in Venezia, c.f. 04494710272) **contro esecutato [REDACTED]**, richiedente SEBI S.r.l., via Accademia dei Virtuosi n.39 , OMA C.F. 10720831006, in data 19.12.2019 n. di rep. 6447, trascritto a Como in data 16.01.2020 ai n.ri. R.G. 849 R.P. 593.

Nella nota di trascrizione del pignoramento l'immobile viene identificato con il **mappale 3387 sub 1 al fg. 5** in comune di Fino Mornasco; nella sezione D della nota di trascrizione si specifica che "Ifis NPL S.p.a ha notificato atto di precetto in data 23.09.2019, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 49.983,58 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento".

L'ipoteca colpisce la piena proprietà dei beni inclusi nel Lotto 2 oltre ad altri beni inclusi nei Lotti successivi (1,3,4).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
il complesso immobiliare a corte in cui sono inserite le unità immobiliari sono state edificate in epoche remote.
Nonostante le varie ricerche fatte dalla sottoscritta presso l'U.T.C di Fino Mornasco, anche con i nominativi dei precedenti proprietari, non è stato possibile trovare e quindi estrarre alcun documento di pratiche edilizie relative agli immobili con il quale confrontare lo stato attuale sia dell'unità abitativa che del deposito
Di certo l'attuale conformazione dell'unità abitativa non è anch'essa di recente costituzione.
Diritti: € 0,00
Pratica tecnico incaricato: € 0,00
Oneri totali: € 0,00
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
la planimetria catastale, redatta nel 2005 (Dichiarazione protocollo n. CO0282087 del 09.11.2005) per la stipula dell'atto notarile di divisione dei beni tra l'attuale proprietaria e la sorella M [REDACTED]
[REDACTED] a seguito del decesso della madre sig.ra [REDACTED] (nata a Tocco Caudio il 02.01.1927 e deceduta in data 17.07.1998), risulta essere conforme allo stato dei luoghi.
presentazione pratica catastale: € 0,00
Diritti catastali: € 0,00
Oneri totali: € 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non fornito
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

.

6.1 Attuali proprietari:

Il soggetto esecutato AZN-EPP e più precisamente la sig.ra [REDACTED] a Castelpoto, BN (il 30.12.1976), è titolare per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 21.11.2006 ad oggi in forza di atto di divisione, a firma notaio Gianfranco Manfredi, notaio in Cantù, al n. di rep 12225/8871, del 21.11.2006, registrato a Cantù il 29.11.2006 n.291, trascritto presso la Conservatoria di Como in data 02.12.2006 ai n.ri R.P. 27272 R.G. 43732, con il quale la sig.ra [REDACTED] e (entrambe coniugate ed in regime di comunione con i rispettivi coniugi) decidono di sciogliere la comunione tra di loro esistente per i beni a loro pervenuti con la successione della madre [REDACTED] deceduta il 14.07.1998 e quindi dei beni personali ai sensi dell'art.179 lettera B del C.C.

È stata dalle parti, con atto del notaio Paolo De Martinis, notaio in Settimo Milanese del 06.05.2008 n. di rep. 80634/1985, trascritto in data 03.06.2008 ai n.ri R.G. 17148 R.P. 10632, fatta accettazione tacita di eredità.

Nell'atto di divisione si fa espresso richiamo a patti speciali portati dall'atto a rogito Dott. Francesco Tarchini, notaio in Olgiate Comasco, del 04.02.1974 rep.27571/8411, registrato a Como il 21.02.1974 al n.830 serie 1 e trascritto a Como il 04.03.1974 ai n.ri R.G. 3094 R.P. 2493, nonché dagli atti a rogito Dr. Giuseppe Manfredi, notaio in Cantù, del 17.01.1975 Rep. 15753/3565, registrato a Cantù il 04.02.1975 al n.128 vol.63 e trascritto a Como il 07.02.1975 al n. 1217/1081 e del 14.03.1977 rep.20105/4520, registrato a Cantù il 01.04.1977 al n.482 vol.68 e trascritto a Como il 05.04.1977 ai n.ri R.P. 3012 R.G. 4072, con particolare riferimento alle clausole che disciplinano l'accesso nonché l'uso ed il godimento degli enti comuni.

La divisione è inoltre regolata dai seguenti patti:

- gli immobili oggetto della divisione sono assegnati nello stato di diritto in cui si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti.
- ad ognuna delle unità immobiliari urbane oggetto dell'atto di divisione compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti, enti e spazi comuni dei fabbricati di cui le stesse fanno parte, precisandosi che di tali enti fanno parte, tra l'altro, le aree cortilizie identificate con le particelle 1271 di are 12.15, l'andito, l'area cortilizia e la scala di accesso alle unità immobiliari al mappale 8425, enti questi identificati con la particella 2455 di are 03.70, nonché l'area cortilizia identificata con la particella 4324 di are 00.75 e l'area cortilizia identificata con la particella 2454/A.

Gli edifici, dei quali gli enti in oggetto fanno parte, sono soggetti alle norme di legge sul condominio negli edifici di cui agli articoli 1117 e seguenti del C.C.; i rapporti tra i Condomini, l'uso ed il godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese, i diritti e gli obblighi di ciascun condomino, la destinazione delle unità immobiliari di proprietà individuale nonché l'amministrazione sono disciplinati dalle norme di legge in materia.

-

6.2 Precedenti proprietari:

Al ventennio la proprietà era così intestata: l'attuale proprietaria era divenuta proprietaria in forza di atto di successione alla propria madre [REDACTED] deceduta il 17.07.1998, registrata a Cantù il 12.01.1999 n.7, devoluta per legge a favore delle figlie [REDACTED], al quale atto ha fatto seguito atto del notaio Paolo De Martinis, notaio in Settimo Milanese del 06.05.2008 n. di rep. 80634/11985, trascritto in data 03.06.2008 ai n.ri R.G. 17148 R.P. 10632, di accettazione tacita di eredità.

La sig.ra Mazzone Immacolata era a sua volta divenuta proprietaria in forza dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita a firma notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco rep. 27571/8411 del 04.02.1974, registrato a Como il 21.02.1974 n. 830, trascritto a Como il 04.03.1974 ai n.ri R.G. 3094 R.P. 2493 con il quale i [REDACTED] vendono a [REDACTED] (nata a Tocco Caudio il 02.01.1927) la quota intera del fabbricato colonico sito nella corte Sanavra con relativo rustico ed orto posti in Fino Mornasco alla frazione Socco, identificati al C.T. con i mappali 2204 F.R. mq.70, 2216 mq.110 e 2459 F.R. mq.60.
- atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Manfredi di Cantù rep. 15753/3565 del 17.01.1974, registrato a Cantù il 04.02.1975 n.128, trascritto a Como il 07.02.1975 ai n.ri R.G. 1217 R.P. 1081 con il quale la sig.ra [REDACTED]) vende a [REDACTED] la quota intera dei seguenti immobili: porzione di fabbricato ad uso abitazione identificato al C.T. con i mappali 2454/D/1 e 2454/D/2. È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni costituiti dal cortile di accesso al fabbricato, identificati al C.T. con i mappali 2454/a e 4324; area nuda adibita ad orto identificata con i mappali 3320/b e 4320; quota di comproprietà di ½ della benda di terreno adibita a strada al mappale 4321. La sig.ra [REDACTED] vende con lo stesso atto a [REDACTED] la quota intera dei seguenti immobili posti a Fino Mornasco: porzione di fabbricato ad uso abitazione identificata ai terreni con il mappale 2454/E/2 (è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni costituiti dal cortile di accesso al fabbricato identificati ai terreni con i mappali 2454/a e 4324). In questo atto la sig.ra [REDACTED] si è obbligata a lasciare libero il corridoio al piano primo per consentire l'accesso dal loggiato alla proprietà di Cairoli Lina, costituita da un locale facente parte del mappale 2454/E/1.
- atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Manfredi di Cantù rep. 20105/4520 del 14.03.1977, registrato a Cantù il 01.04.1977 n. 482, vol.68, trascritto a Como il 05.04.1977 ai n.ri R.G. 4072 R.P. 3012 con il quale il [REDACTED] vende a [REDACTED] la quota intera delle porzioni di fabbricato rurale poste in Fino Mornasco, identificate ai terreni con i mappali 3464 e 2212, oltre al piccolo reliquato di terreno destinato ad orto identificato con il mappale 3443.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione relative al fabbricato di remota costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono state realizzate anteriormente al primo settembre 1967; non è stata reperita documentazione di pratiche edilizie depositate relative l'attuale impianto dell'immobile.

È stata reperita una molto generica pratica edilizia (n.20/83) intestata a [REDACTED] per la concessione per la realizzazione di servizio igienico in via Marconi 15 (senza specifica del mappale), una altrettanto generica pratica edilizia (n.203/1977) per la sistemazione di copertura e posa fossa settica in via Marconi n.7 (senza specifica del mappale).

Descrizione **appartamento di tipo economico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di appartamento di tipo economico, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile dalla corte comune al mappale 1271 e tramite corte e scale comune si accede attraverso il portico comune al mappale 8425 sub 701 e sub 702 da cui si ha l'accesso all'unità abitativa.

L'unità immobiliare, che si sviluppa su di un solo piano (piano primo), è composta da un'unica stanza con disimpegno.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

disimpegno mq.4.35, camera mq. 15.51

La superficie calpestabile complessiva è di mq19.96

I locali hanno una altezza massima interna di cm.324 L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato ovest

L'unità immobiliare risulta essere complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e non costituisce, nel suo complesso, una unità immobiliare abitabile in quanto è costituita da una sola camera ed un disimpegno la cui superficie complessiva non è neppure sufficiente a costituire un monolocale per una persona

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **25,20** (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

locali	Superf netta mq.	Esposiz.	Grado di manut.
PIANO primo			
Camera	15.51	ovest	pessimo
disimpegno	4.35	cieco	pessimo

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8427, sub 2, via G. Marconi n.13, piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 1.5 vani, superficie catastale 25 mq. totale, escluse aree scoperte 25 mq. rendita: € 92,96 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127196 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC -n.43872.1/2018)

L'unità abitativa occupa l'area distinta nel C.T. al fg. Logico 9, foglio effettivo 5, con il mappale 8426, già mappale 3464, con diritto alla corte comune al mappale 1271 e corte ed andito comuni al mappale 2455.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

muro divisorio comune, proprietà di terzi al mappale 2461, ad est dapprima il portico di proprietà comune al mappale 8425 sub 703, prospetto sulla corte comune con altri al mappale 1271, a sud , a muro divisorio comune , proprietà di terzi al mappale 5744 sub1 e ad ovest prospetto su proprietà di terzi al mappale 2444/c

Destinazione urbanistica :

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, vigente in forza di delibera del C.C. n. 82 del 26.11.2008, con pubblicazione sul B.u.r.l. del 11.02.2009 Sez. Inserzioni e Concorsi n.6, l'immobile ricade nella zona centri, nuclei di antica formazione (così come nella variante al P.G.T. adottata in data 20.07.2012 con delibera del C.C. n.339).

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione. Comprendono le parti del territorio interessate ad 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.

La destinazione d'uso principale è R- Residenziale

Modalità di intervento: le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero del 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 di intervento.

La classificazione degli interventi e le modalità operative sono le seguenti:

grado esteso a tutti gli immobili: straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto.

Per la porzione di ex casa colonica in cui sono inserite le unità del presente lotto è previsto un grado di intervento di livello 2 per l'abitazione

grado di intervento di livello 2: risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed 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 e da una analisi storico-filologica, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie. Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Modifica del grado di intervento: è nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di gradi diversi 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, fotografico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

Indirizzi di tutela: oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto si applicano i seguenti indirizzi di tutela:

- Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare significative quinte prospettive 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 la 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.
- Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione
- 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.
- 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
- 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.

Prescrizioni particolari: Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie:

4. 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 della tradizione locale.
5. 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.
6. 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 è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.

Parametri edificatori: i parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

Uf indice di utilizzazione fondiaria:

3. 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 urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolato vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.
4. 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, l'altezza dell'edificio in progetto

non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico

Distanze: le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade; di manufatti ed edifici dai confini di proprietà; tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 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.

Piani di recupero vigenti: le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (10 anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto dalle **Prescrizioni particolari**.

AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI: Le aree di pertinenza degli edifici sono asservite in simbiosi con il titolo abilitativo che ne consente la realizzazione. Alla data di adozione del P.G.T., le aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti sono quelle già catastalmente connesse all'edificio.

Quando le aree di pertinenza appartengono a diversi proprietari, l'asservimento delle aree deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto, al momento della richiesta di titolo abilitativo.

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti si definiscono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione. Ove sussista potenzialità edificatoria residua, la stessa è utilizzabile per l'ampliamento dell'organismo edilizio esistente. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione totale degli edifici che hanno dato origine all'asservimento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

Fondazioni:

materiale: muratura condizioni: scarse

Strutture verticali:

materiale: muratura mista condizioni: scarse

Travi:

materiale : misto condizioni: scarse

Solai:

tipologia: soletta in c.a., condizioni scarse

Copertura:

tipologia : a falde, materiali: legno condizioni: scarse

Scale:

tipologia: a rampa parallela materiali: muratura ubicazione: esterna
servo scala: assente, condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive :

Infissi esterni:

tipologia: doppia a battente materiale: legno, protezione: persiane
condizioni dei serramenti esterni: da ristrutturare;

Infissi interni:

tipologia: a battente materiale: legno verniciato condizioni: scarse

Manto di copertura.

materiale: tegole in cotto, condizioni: scarse

Pareti esterne.

materiali: muratura, coibentazione: inesistente condizioni: scarse

Pavim. esterne.

materiali: il cortile comune è in ghiaia condizioni: pessime

Pavim.. interna:

materiale: marmette di graniglia e cotto condizioni: scarse

Plafoni:

materiale : intonaco, condizioni: pessime

Impianti:

Elettrico.

tipologia: sottotraccia ed in parte a vista tensione 220V, condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Fognatura:

tipologia: separata, allacciata alla fognatura comunale

Idrico:

tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete commerciale condizioni: sufficienti, conformità: dichiarazioni di conformità non fornite

Termico: tipologia: assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata effettuata sulla base di parametri unitari (mq di superficie lorda).

Per la determinazione del valore del compendio sono state considerate le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche estrinseche e interne al fabbricato; destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensioni; inoltre sono stati considerati aspetti legali e catastali quali: regolarità e completezza delle procedure concessorie e catastali, mutui ipotecari, etc.

Le valutazioni espresse si intendono a corpo e non a misura, tenuto conto della media di un congruo numero di prezzi pagati per compendi simili a quello da stimare.

Si intende che le parti comuni e le pertinenze sono comprese nella valutazione complessiva del lotto.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di altri professionisti del settore, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato: F.i.a.i.p. e F.i.m.a.a. di Como e Provincia, Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'agenzia del Territorio

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

destinazione	Sup.lorda	Coeff. di differenziazione	Sup. commerc.	Valore mq	Valore parziale
A. Appartamento di tipo economico	25.20	Immobile locato 0.80	25.20	900,00	18.144,00
Totale parziale		Per consistenza - 30%			12.700,80 Arrotolato a 13.000,00
TOTALE					13.000,00 euro

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1 piena proprietà
A	appartamento di tipo economico	25,20 mq.	€ 13.000,00	€ 13.000,00

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli
Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante
Custode: Dott. Gastone Minola

8.4 Adeguaenti e correzioni della stima

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:	€ 1.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
regolarizzazione urbanistica:	- € 0,00
regolarizzazione catastale:	- € 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 11.050,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 11.050,00

Redazione lotto 002 creata in data 17.02.2022
Codice documento E038-20-00012-LOTTO 002

Allegati:

- visure catastali storiche
- visura catastale per soggetto
- estratto mappa
- planimetrie catastali
- planimetria stato di fatto
- copia atto di provenienza
- copia contratto di affitto
- documentazione fotografica

il perito
Arch. Elena Maria Rosa Galante

Beni in FINO MORNASCO (Como) - via Guglielmo Marconi n. 13
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di appartamento di tipo economico, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile dalla corte comune al mappale 1271 e tramite corte ed andito comune al mappale 2455.

L'unità immobiliare, che si sviluppa su tre piani, è composta da:

al piano terra da un unico locale cucina, al piano da un portico ed al piano terzo da una camera, un ingresso, un disimpegno ed un w.c (la composizione del piano secondo viene dedotto dalle planimetrie catastali poiché in nessuno dei due sopralluoghi eseguiti è stato possibile accedere a questa porzione di immobile; per quanto riguarda la porzione al piano terra la porta è sbarrata e quindi anche a questo locale non è stato possibile accedere).

Le porzioni al piano terra, primo e secondo che compongono l'immobile sono tra loro non collegate internamente ma vi si accede dalla scala comune ad altre unità.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

al piano terra: cucina mq.11.02

al piano primo: portico mq.21.93

al piano secondo: camera mq. 15.40, bagno mq.2.12, antibagno mq.1.04, ingresso mq.6.14

La superficie calpestabile complessiva è al piano terra di mq. 11.02 , al piano primo di mq. 21.93, al piano secondo mq.24.97 per un totale di mq.68.94

Si evidenzia che le consistenze sono, per l'impossibilità ad accedere all'immobile, dedotte dalle schede catastali.

L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato nord- sud.

L'unità immobiliare, per quanto valutabile dall'esterno, risulta essere complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e non costituisce, nel suo complesso, una unità immobiliare organica per il fatto che l'accesso alla camera al piano secondo è scollegata dalla restante parte dell'unità abitativa e che la porzione al piano primo è unicamente un portico

Poiché stato pressoché quasi impossibile procedere ad un rilievo puntuale, effettuata qualche misurazione esterna), la sottoscritta ha preso quale riferimento la scheda catastale per la restituzione dimensionale dell'immobile.

Posto al primo piano terra, primo e secondo fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **71.44**

(per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

locali	Superf netta mq.	Esposiz.	Grado di manut.
PIANO TERRA			
Cucina	11.02	sud	pessimo
PIANO PRIMO			
portico	21.93	nord	pessimo
PIANOSECONDO			
camera	11.02	sud	pessimo
bagno	2.12	cieco	pessimo
antibagno	1.04	cieco	pessimo
ingresso	6.14	nord	pessimo

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8426, via G. Marconi n.13, piano T, 1,2 categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq. totale, escluse aree scoperte 50 mq. rendita: € 185.92 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127195 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC -n.43872.1/2018)

L'unità abitativa occupa l'area distinta nel C.T. al fg. Logico 9 , foglio effettivo 5, con il mappale 8426, già mappale 3464, con diritto alla corte comune al mappale 1271 e corte ed andito comuni al mappale 2455.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

corsello di accesso comune, mappale 2455 (per i locali al piano terreno e primo), per il locale al piano secondo, a muro divisorio comune, proprietà di terzi al mappale 2467, a sud la corte comune con altri al mappale 1271 e ad ovest , a muro divisorio comune, proprietà di terzi al mappale 2465.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L' unità immobiliare oggetto del presente lotto è una abitazione di tipo economico che si sviluppa al piano terra, primo e secondo di un edificio di complessivi tre piani fuori terra; l'unità immobiliare è a sua volta inserita in un complesso che si sviluppa attorno a più corti. Il complesso, databile alla meta del 1800, si presenta con caratteri disomogenei: le porzioni ristrutturate hanno alterato le caratteristiche originarie del fabbricato colonico, mentre le porzioni non ancora oggetto di ristrutturazione versano in cattive condizioni di manutenzione; si alternano immobili a destinazione residenziale con unità immobiliari destinati a ricovero/magazzino.

L'unità abitativa oggetto del presente pignoramento non è stata oggetto di ristrutturazione e manca di totale ordinaria manutenzione che la rendono non consona ad un uso abitativo per la mancanza di collegamento tra i piani e per le ridotte dimensioni.

Il fabbricato nel suo complesso è posto nella frazione di Socco, una delle frazioni del comune di Fino Mornasco; la frazione di Socco si sviluppa in maniera disorganica a cavallo dell'arteria stradale "Statale dei Giovi".

Il comune di Fino Mornasco, dove si trova l'immobile oggetto di stima, si trova a circa 35 km. a nord-ovest di Milano ed a 8 km. a sud-ovest di Como; si sviluppa su di una superficie di circa 7.3 kmq. ed ha una popolazione residente di circa 9800 abitanti. Il comune risulta essere suddiviso nelle frazioni di Andrate, Briccoletta, Costa, Firenzuola, Mondello, Pазzea, Socco e Valle Mulini; confina con i comuni di Bulgarograsso, Cadorago, Casnate con Bernate, Cassina Rizzardi, Cucciago, Guanzate, Luisago, Vertemate con Minoprio

1. Caratteristiche zona: periferica residenziale/agricolo (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (sufficiente), asilo nido (sufficiente), biblioteca (buono), centro sportivo (buono), centro commerciale (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (sufficiente), palestra (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (scarso), scuola media superiore (scarso), spazi verdi (buono), supermercato (buono), banche (buono)
- Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali; le attrazioni storiche presenti sono: Villa Odascalchi poi Raimondi, oggi Tagliaferri, la chiesa di S. Maria
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (2.3 km.), ferrovia (2.2 km.), autobus (0.5 km.);

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari (unitamente ad altre unità immobiliari di proprietà della [REDACTED]) risulta essere oggetto di contratto di locazione a favore del sig. [REDACTED] (nato a Piazza Armerina –Enna - il 01.01.1941); il contratto è stato stipulato in data 17.05.2018 e registrato a Como in data 21.05.2018 (codice identificativo del contratto TMX18T003797000FF), con scadenza 16.05.2022. Il canone di locazione è di euro 1.200,00 (importo complessivo per la totalità degli immobili locati e cioè mappali 8424, 8425 sub 701 e, sub 703, mappale 8426, mappale 8427 sub2 e mappale 8428.

La durata del contratto è di quattro anni, con automatico rinnovo per altri quattro nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore la disdetta del contratto.

Alla data dei sopralluoghi effettuati l'immobile era, per la porzione al piano terra, in stato di abbandono e per la porzione al piano secondo occupato dal sig. [REDACTED] figlio della sig.ra Giuseppa Mazzone e del sig. Giovanni Nicotra) che, da controlli con l'Ufficio Anagrafe del comune di Fino Mornasco, risulta averne la sua residenza. Il sig. [REDACTED] non ha permesso l'accesso alla porzione di immobile da lui occupata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (si rimanda per i dettagli alla Relazione dell'ausiliario visurista incaricato: Rag. Maria Laura Mascetti datata 18.11.2021)

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: Nessuna*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da atto giudiziario Tribunale di Como a favore di **BANCA IFIS S.p.a.** (con sede in Venezia, c.f. 02505630109) e **contro esecutato [REDACTED]**, a seguito di decreto ingiuntivo, iscritta a Como in data 12/12/2018 ai nn. R.G.33972, R.P. 5682
importo ipoteca : 49.983,58 euro
importo capitale : 49.983,58 euro
L'ipoteca colpisce la piena proprietà dei beni inclusi nel Lotto 3 oltre ad altri beni inclusi nei Lotti (1, 2, 4).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Como a favore di **IFIS NPL S.p.a.** (con sede in Venezia, c.f. 04494710272) **contro esecutato [REDACTED]**, richiedente SEBI S.r.l., via Accademia dei Virtuosi n.39 , OMA C.F. 10720831006, in data 19.12.2019 n. di rep. 6447, trascritto a Como in data 16.01.2020 ai n.ri. R.G. 849 R.P. 593.

Nella nota di trascrizione del pignoramento l'immobile viene identificato con il **mappale 3387 sub 1 al fg. 5** in comune di Fino Mornasco ;
nella sezione D della nota di trascrizione si specifica che *"Ifis NPL S.p.a ha notificato atto di precetto in data 23.09.2019, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 49.983,58 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento"*.
L'ipoteca colpisce la piena proprietà dei beni inclusi nel Lotto 3 oltre ad altri beni inclusi nei Lotti successivi (1,2,4).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
il complesso immobiliare a corte in cui sono inserite le unità immobiliari sono state edificate in epoche remote.
Nonostante le varie ricerche fatte dalla sottoscritta presso l'U.T.C di Fino Mornasco, anche con i nominativi dei precedenti proprietari, non è stato possibile trovare e quindi estrarre alcun documento di pratiche edilizie relative agli immobili con il quale confrontare lo stato attuale sia dell'unità abitativa che del deposito
Di certo l'attuale conformazione dell'unità abitativa non è anch'essa di recente costituzione.
Diritti: € 0,00
Pratica tecnico incaricato: € 0,00
Oneri totali: € 0,00
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
la planimetria catastale, redatta nel 2005 (Dichiarazione protocollo n. CO0282087 del 09.11.2005) per la stipula dell'atto notarile di divisione dei beni tra l'attuale proprietaria e la sorella [REDACTED] (nata a Castelpoto il 13.09.1950) a seguito del decesso della madre sig.ra [REDACTED] (nata a Tocco Caudio il 02.01.1927 e deceduta in data 17.07.1998), si presuppone (per l'impossibilità di verifica), essere conforme allo stato dei luoghi.
presentazione pratica catastale: € 0,00
Diritti catastali: € 0,00
Oneri totali: € 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non fornito
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il soggetto esecutato [REDACTED] e più precisamente la sig.ra [REDACTED] (nata a Castelpoto, BN il 30.12.1976), è titolare per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 21.11.2006 ad oggi in forza di atto di divisione, a firma notaio Gianfranco Manfredi, notaio in Cantù, al n. di rep 12225/8871, del 21.11.2006, registrato a Cantù il 29.11.2006 n.291, trascritto presso la Conservatoria di Como in data 02.12.2006 ai n.ri R.P. 27272 R.G. 43732, con il quale la sig.ra G [REDACTED] [REDACTED] (entrambe coniugate ed in regime di comunione con i rispettivi coniugi) decidono di sciogliere la comunione tra di loro esistente per i beni a loro pervenuti con la successione della madre [REDACTED] deceduta il 14.07.1998 e quindi dei beni personali ai sensi dell'art.179 lettera B del C.C.

È stata dalle parti, con atto del notaio Paolo De Martinis, notaio in Settimo Milanese del 06.05.2008 n. di rep. 80634/11985, trascritto in data 03.06.2008 ai n.ri R.G. 17148 R.P. 10632, fatta accettazione tacita di eredità.

Nell'atto di divisione si fa espresso richiamo a patti speciali portati dall'atto a rogito Dott. Francesco Tarchini, notaio in Olgiate Comasco, del 04.02.1974 rep.27571/8411, registrato a Como il 21.02.1974 al n.830 seie 1 e trascritto a Como il 04.03.1974 ai n.ri R.G. 3094 R.P. 2493, nonché dagli atti a rogito Dr. Giuseppe Manfredi, notaio in Cantù, del 17.01.1975 Rep. 15753/3565, registrato a Cantù il 04.02.1975 al n.128 vol.63 e trascritto a Como il 07.02.1975 al n. 1217/1081 e del 14.03.1977 rep.20105/4520, registrato a Cantù il 01.04.1977 al n.482 vol.68 e trascritto a Como il 05.04.1977 ai n.ri R.P. 3012 R.G. 4072, con particolare riferimento alle clausole che disciplinano l'accesso nonché l'uso ed il godimento degli enti comuni.

La divisione è inoltre regolata dai seguenti patti:

- gli immobili oggetto della divisione sono assegnati nello stato di diritto in cui si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti.
- ad ognuna delle unità immobiliari urbane oggetto dell'atto di divisione compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti, enti e spazi comuni dei fabbricati di cui le stesse fanno parte, precisandosi che di tali enti fanno parte, tra l'altro, le aree cortilizie identificate con le particelle 1271 di are 12.15, l'andito, l'area cortilizia e la scala di accesso alle unità immobiliari al mappale 8425, enti questi identificati con la particella 2455 di are 03.70, nonché l'area cortilizia identificata con la particella 4324 di are 00.75 e l'area cortilizia identificata con la particella 2454/A.

Gli edifici, dei quali gli enti in oggetto fanno parte, sono soggetti alle norme di legge sul condominio negli edifici di cui agli articoli 1117 e seguenti del C.C.; i rapporti tra i Condomini, l'uso ed il godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese, i diritti e gli obblighi di ciascun condomino, la destinazione delle unità immobiliari di proprietà individuale nonché l'amministrazione sono disciplinati dalle norme di legge in materia.

-

6.2 Precedenti proprietari:

Al ventennio la proprietà era così intestata: l'attuale proprietaria era divenuta proprietaria in forza di atto di successione alla propria madre [REDACTED] deceduta il 17.07.1998, registrata a Cantù il 12.01.1999 n.7, devoluta per legge a favore delle figlie [REDACTED], al quale atto ha fatto seguito atto del notaio Paolo De Martinis, notaio in Settimo Milanese del 06.05.2008 n. di rep. 80634/11985, trascritto in data 03.06.2008 ai n.ri R.G. 17148 R.P. 10632, di accettazione tacita di eredità.

La sig.ra [REDACTED] era a sua volta divenuta proprietaria in forza dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita a firma notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco rep. 27571/8411 del 04.02.1974, registrato a Como il 21.02.1974 n. 830, trascritto a Como il 04.03.1974 ai n.ri R.G. 3094 R.P. 2493 con il quale i sig.ri [REDACTED] vendono a [REDACTED] (nata a Tocco Caudio il 02.01.1927) la quota intera del fabbricato colonico sito nella corte Sanavra con relativo rustico ed orto posti in Fino Mornasco alla frazione Socco, identificati al C.T. con i mappali 2204 F.R. mq.70, 2216 mq.110 e 2459 F.R. mq.60.
- atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Manfredi di Cantù rep. 15753/3565 del 17.01.1974, registrato a Cantù il 04.02.1975 n.128, trascritto a Como il 07.02.1975 ai n.ri R.G. 1217 R.P. 1081 con il quale la sig.ra [REDACTED] la quota intera dei seguenti immobili: porzione di fabbricato ad uso abitazione identificato al C.T. con i mappali 2454/D/1 e 2454/D/2. È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni costituiti dal cortile di accesso al fabbricato, identificati al C.T. con i mappali 2454/a e 4324; area nuda adibita ad orto identificata con i mappali 3320/b e 4320; quota di comproprietà di ½ della benda di terreno adibita a strada al mappale 4321. La sig.ra Cairoli Lina (nata a Fino Mornasco il 09.11.1925) vende con lo stesso atto a [REDACTED] la quota intera dei seguenti immobili posti a Fino Mornasco: porzione di fabbricato ad uso abitazione identificata ai terreni con il mappale 2454/E/2 (è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni costituiti dal cortile di accesso al fabbricato identificati ai terreni con i mappali 2454/a e 4324). In questo atto la sig.ra [REDACTED] si è obbligata a lasciare libero il corridoio al piano primo per consentire l'accesso dal loggiato alla proprietà di Cairoli Lina, costituita da un locale facente parte del mappale 2454/E/1.
- atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Manfredi di Cantù rep. 20105/4520 del 14.03.1977, registrato a Cantù il 01.04.1977 n. 482, vol.68, trascritto a Como il 05.04.1977 ai n.ri R.G. 4072 R.P. 3012 con il quale il sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] la quota intera delle porzioni di fabbricato rurale poste in Fino Mornasco, identificate ai terreni con i mappali 3464 e 2212, oltre al piccolo reliquato di terreno destinato ad orto identificato con il mappale 3443.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione relative al fabbricato di remota costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono state realizzate anteriormente al primo settembre 1967; non è stata reperita documentazione di pratiche edilizie depositate relative l'attuale impianto dell'immobile.

È stata reperita una molto generica pratica edilizia (n.20/83) intestata a [REDACTED] per la concessione per la realizzazione di servizio igienico in via Marconi 15 (senza specifica del mappale), una altrettanto generica pratica edilizia (n.203/1977) per la sistemazione di copertura e posa fossa settica in via Marconi n.7 (senza specifica del mappale).

Descrizione **appartamento di tipo economico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di appartamento di tipo economico, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile dalla corte comune al mappale 1271 e tramite corte ed andito comune al mappale 2455.

L'unità immobiliare, che si sviluppa su tre piani, è composta da:

al piano terra da un unico locale cucina, al piano da un portico ed al piano terzo da una camera, un ingresso, un disimpegno ed un w.c (la composizione del piano secondo viene dedotto dalle planimetrie catastali poiché in nessuno dei due sopralluoghi eseguiti è stato possibile accedere a questa porzione di immobile; per quanto riguarda la porzione al piano terra la porta è sbarrata e quindi anche a questo locale non è stato possibile accedere).

Le porzioni al piano terra, primo e secondo che compongono l'immobile sono tra loro non collegate internamente ma vi si accede dalla scala comune ad altre unità.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

al piano terra: cucina mq.11.02

al piano primo: portico mq.21.93

al piano secondo: camera mq. 15.40, bagno mq.2.12, antibagno mq.1.04, ingresso mq.6.14

La superficie calpestabile complessiva è al piano terra di mq. 11.02 , al piano primo di mq. 21.93, al piano secondo mq.24.97 per un totale di mq.68.94

Si evidenzia che le consistenze sono, per l'impossibilità ad accedere all'immobile, dedotte dalle schede catastali.

L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato nord- sud.

L'unità immobiliare, per quanto valutabile dall'esterno, risulta essere complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e non costituisce, nel suo complesso, una unità immobiliare organica per il fatto che l'accesso alla camera al piano secondo è scollegata dalla restante parte dell'unità abitativa e che la porzione al piano primo è unicamente un portico

Poiché stato pressoché quasi impossibile procedere ad un rilievo puntuale, effettuata qualche misurazione esterna), la sottoscritta ha preso quale riferimento la scheda catastale per la restituzione dimensionale dell'immobile.

Posto al primo piano terra, primo e secondo fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **71.44**

(per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

locali	Superf netta mq.	Esposiz.	Grado di manut.
PIANO TERRA			
Cucina	11.02	-sud	pessimo
PIANO PRIMO			
portico	21.93	nord	pessimo
PIANOSECONDO			
camera	11.02	sud	pessimo
bagno	2.12	cieco	pessimo
antibagno	1.04	cieco	pessimo
ingresso	6.14	nord	pessimo

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a [REDACTED] (nata a Castelpoto il 15.07.1953) per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8426, via G. Marconi n.13, piano T, 1,2 categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq. totale, escluse aree scoperte 50 mq. rendita: € 185.92 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127195 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC -n.43872.1/2018)

L'unità abitativa occupa l'area distinta nel C.T. al fg. Logico 9 , foglio effettivo 5, con il mappale 8426, già mappale 3464, con diritto alla corte comune al mappale 1271 e corte ed andito comuni al mappale 2455.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

corsello di accesso comune, mappale 2455 (per i locali al piano terreno e primo), per il locale al piano secondo, a muro divisorio comune, proprietà di terzi al mappale 2467, a sud la corte comune con altri al mappale 1271 e ad ovest , a muro divisorio comune, proprietà di terzi al mappale 2465.

Destinazione urbanistica :

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, vigente in forza di delibera del C.C. n. 82 del 26.11.2008, con pubblicazione sul B.u.r.l. del 11.02.2009 Sez. Inserzioni e Concorsi n.6, l'immobile ricade nella zona centri, nuclei di antica formazione (così come nella variante al P.G.T. adottata in data 20.07.2012 con delibera del C.C. n.339).

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione. Comprendono le parti del territorio interessate ad 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.

La destinazione d'uso principale e R- Residenziale

Modalità di intervento: le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero del 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 di intervento.

La classificazione degli interventi e le modalità operative sono le seguenti:

grado esteso a tutti gli immobili: straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto.

Per la porzione di ex casa colonica in cui sono inserite le unità del presente lotto è previsto un grado di intervento di livello 2 per il magazzino/deposito

grado di intervento di livello 2: risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed 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 e da una analisi storico-filologica, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie. Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Modifica del grado di intervento: è nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di gradi diversi 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, fotografico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

Indirizzi di tutela: oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto si applicano i seguenti indirizzi di tutela:

- 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 la 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.
- Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione
- 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.
- 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
- 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.

Prescrizioni particolari: Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie:

7. 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 della tradizione locale.
8. 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.
9. 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 pertinenzati. Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.

Parametri edificatori: i parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:
Uf indice di utilizzazione fondiaria:

5. 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 urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolato vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.
6. 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, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico

Distanze: le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade; di manufatti ed edifici dai confini di proprietà; tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 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.

Piani di recupero vigenti: le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (10 anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto dalle **Prescrizioni particolari**.

AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI: Le aree di pertinenza degli edifici sono asservite in simbiosi con il titolo abilitativo che ne consente la realizzazione. Alla data di adozione del P.G.T., le aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti sono quelle già catastalmente connesse all'edificio.

Quando le aree di pertinenza appartengono a diversi proprietari, l'asservimento delle aree deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto, al momento della richiesta di titolo abilitativo.

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti si definiscono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.GT. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione. Ove sussista potenzialità edificatoria residua, la stessa è utilizzabile per l'ampliamento dell'organismo edilizio esistente. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione totale degli edifici che hanno dato origine all'asservimento

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

<i>Fondazioni:</i>	materiale: muratura condizioni: scarse
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura mista condizioni: scarse
<i>Travi:</i>	materiale : misto condizioni: scarse
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a., condizioni scarse
<i>Copertura:</i>	tipologia : a falde, materiali: legno condizioni: scarse
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa parallela materiali: muratura ubicazione: esterna servo scala: assente, condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive :

Infissi esterni: tipologia: a battente materiale: legno al piano terra, in alluminio al piano secondo (sono le porte esterne di accesso) condizioni dei serramenti esterni: da ristrutturare;

Manto di copertura. materiale: tegole in cotto, condizioni: scarse
Pareti esterne. materiali: muratura, coibentazione: inesistente condizioni: scarse

Pavim. esterne. materiali: il cortile comune è in ghiaia condizioni: pessime

Data la non presa visione degli interni non si è a conoscenza delle caratteristiche interne dell'immobile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata effettuata sulla base di parametri unitari (mq di superficie lorda).

Per la determinazione del valore del compendio sono state considerate le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche estrinseche e interne al fabbricato; destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensioni; inoltre sono stati considerati aspetti legali e catastali quali: regolarità e completezza delle procedure concessorie e catastali, mutui ipotecari, etc.

Le valutazioni espresse si intendono a corpo e non a misura, tenuto conto della media di un congruo numero di prezzi pagati per compendi simili a quello da stimare.

Si intende che le parti comuni e le pertinenze sono comprese nella valutazione complessiva del lotto.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di altri professionisti del settore, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato: F.i.a.i.p. e F.i.m.a.a. di Como e Provincia, Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'agenzia del Territorio

8.3 Valutazione corpi

- . **A. Appartamento**

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli
Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante
Custode: Dott. Gastone Minola

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

destinazi	Sup.lorda	Coeff. di differenziazione	Sup. commerc.	Valore mq	Valore parziale
A. Appartamento economico	71.44	Portico 0.40 Immobile locato 0.80	48.06+ 21.93 porticox 0.4= 56.83	900,00	40.917,60
Totale parziale		Per consistenza -30%			28.642,32 Arrotondato a 29.000,00
TOTAL					29.000,00 euro

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1 piena proprietà
A	appartamento di tipo economico	71.44 mq.	€ 29.000,00	€ 29.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 4.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

regolarizzazione urbanistica:

- € 0,00

regolarizzazione catastale:

- € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 24.650,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 24.650,00

Redazione lotto 003 creata in data 17.02.2022
 Codice documento E038-20-000012-LOTTO 003

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli
 Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante
 Custode: Dott. Gastone Minola

Allegati:

- visure catastali storiche
- visura catastale per soggetto
- estratto mappa
- planimetrie catastali
- planimetria stato di fatto
- copia atto di provenienza
- copia contratto di affitto
- documentazione fotografica

il perito
Arch. Elena Maria Rosa Galante

**Beni in FINO MORNASCO (Como) - via Guglielmo Marconi n. 13
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di magazzino/locale di deposito, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile dalla corte comune al mappale 1049. L'unità immobiliare, che si sviluppa su due piani è composta da un'unica stanza al piano terra ed una unica stanza al piano primo, non tra di loro collegate.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

al piano terra: sgombero mq.20.53

al piano primo: sgombero mq.22.84

La superficie calpestabile complessiva è di mq. 43.37

I locali hanno una altezza interna al piano terra di cm.287/201 e di cm.400 al piano primo.

L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato ovest

L'unità immobiliare risulta essere complessivamente in pessime condizioni di manutenzione al piano primo (in lato ovest risulta completamente aperta in quanto utilizzata con molta probabilità in passato come fienile) mentre al piano terra le condizioni sono migliori.

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **52,14** (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

locali	Superf netta mq.	Esposiz.	Grado di manut.
PIANO TERRA			
Sgombero	20.53	ovest	scarso
PIANO PRIMO			
Sgombero	22.84	ovest	pessimo

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8424, via G. Marconi n.13, piano T, 1, categoria C/2, classe U, consistenza 42 mq., superficie catastale 52 mq., rendita: € 121,47 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127194 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC – n.43870.1/2018)

L'unità adibita a locale di deposito occupa l'area distinta nel C.T. al fg. Logico 9, foglio effettivo 5, con il mappale 8424, già mappale 2212.

Coerenze del locale di deposito da nord in senso orario:

mappale 2211, mappale 2200, mappale 2201, mappale 2213, corte comune al mappale 1049 da cui si ha l'accesso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è un locale di deposito che si sviluppa al piano terra e primo di un edificio di complessivi due piani fuori terra; l'unità immobiliare è a sua volta inserita in un complesso che si sviluppa attorno a più corti. Il complesso, databile alla metà del 1800, si presenta con caratteri disomogenei: le porzioni ristrutturate hanno alterato le caratteristiche originarie del fabbricato colonico, mentre le porzioni non ancora oggetto di ristrutturazione versano in cattive condizioni di manutenzione; si alternano immobili a destinazione residenziale con unità immobiliari destinati a ricovero/magazzino.

L'unità a oggetto del presente pignoramento non è stata oggetto di ristrutturazione e manca di totale ordinaria manutenzione al piano primo, mentre al piano terra (che è in parte occupato da un forno in muratura) le condizioni sono migliori; si rileva la presenza di una caratteristica volta a botte che è stata però intonacata.

Il fabbricato nel suo complesso è posto nella frazione di Socco, una delle frazioni del comune di Fino Mornasco; la frazione di Socco si sviluppa in maniera disorganica a cavallo dell'arteria stradale "Statale dei Giovi".

Il comune di Fino Mornasco, dove si trova l'immobile oggetto di stima, si trova a circa 35 km. a nord-ovest di Milano ed a 8 km. a sud-ovest di Como; si sviluppa su di una superficie di circa 7.3 kmq..ed ha una popolazione residente di circa 9800 abitanti. Il comune risulta essere suddiviso nelle frazioni di Andrate, Briccoletta, Costa, Firenzuola, Mondello, Pazzea, Socco e Valle Mulini; confina con i comuni di Bulgarograsso, Cadorago, Casnate con Bernate, Cassina Rizzardi, Cucciago, Guanzate, Luisago, Vertemate con Minoprio

Caratteristiche zona:	periferica residenziale/agricolo (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), asilo nido (sufficiente), biblioteca (buono), centro sportivo (buono), centro commerciale (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (sufficiente), palestra (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (scarso), scuola media superiore (scarso), spazi verdi (buono), supermercato (buono), banche (buono)
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali; le attrazioni storiche presenti sono: Villa Odescalchi poi Raimondi, oggi Tagliaferri, la chiesa di S. Maria
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (2.3 km.), ferrovia (2.2 km.), autobus (0.5 km.);

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari (unitamente ad altre unità immobiliari di proprietà della sig.ra [REDACTED]) risulta essere oggetto di contratto di locazione a favore del sig. [REDACTED]; il contratto è stato stipulato in data 17.05.2018 e registrato a Como in data 21.05.2018 (codice identificativo del contratto TMX18T003797000FF), con scadenza 16.05.2022. Il canone di locazione è di euro 1.200,00 (importo complessivo per la totalità degli immobili locati e cioè mappali 8424, 8425 sub 701 e, sub 703, mappale 8426, mappale 8427 sub2 e mappale 8428).

La durata del contratto è di quattro anni, con automatico rinnovo per altri quattro nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore la disdetta del contratto.

Alla data del sopralluogo l'immobile era in stato di abbandono e quindi con molta probabilità non utilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (si rimanda per i dettagli alla Relazione dell'ausiliario visurista incaricato: Rag. Maria Laura Mascetti datata 18.11.2021)

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: Nessuna*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da atto giudiziario Tribunale di Como a favore di **BANCA IFIS S.p.a.** (con sede in Venezia, c.f. 02505630109) e **contro esecutato [REDACTED]**, a seguito di decreto ingiuntivo, iscritta a Como in data 12/12/2018 ai nn. R.G.33972, R.P. 5682
importo ipoteca : 49.983,58 euro
importo capitale : 49.983,58 euro
L'ipoteca colpisce la piena proprietà dei beni inclusi nel Lotto 4 oltre ad altri beni inclusi nei Lotti (1,2,3).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Como a favore di **IFIS NPL S.p.a.** (con sede in Venezia, c.f. 04494710272) **contro esecutato [REDACTED]**, richiedente SEBI S.r.l., via Accademia dei Virtuosi n.39 , OMA C.F. 10720831006, in data 19.12.2019 n. di rep. 6447, trascritto a Como in data 16.01.2020 ai n.ri. R.G. 849 R.P. 593.

Nella nota di trascrizione del pignoramento l'immobile viene identificato con il **mappale 3387 sub 1 al fg. 5** in comune di Fino Mornasco ; nella sezione D della nota di trascrizione si specifica che *"Ifis NPL S.p.a ha notificato atto di precetto in data 23.09.2019, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 49.983,58 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento"*.

L'ipoteca colpisce la piena proprietà dei beni inclusi nel Lotto 4 oltre ad altri beni inclusi nei Lotti successivi (1,2,3).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1.

Conformità urbanistico edilizia:

il complesso immobiliare a corte in cui sono inserite le unità immobiliari sono state edificate in epoche remote.

Nonostante le varie ricerche fatte dalla sottoscritta presso l'U.T.C di Fino Mornasco, anche con i nominativi dei precedenti proprietari, non è stato possibile trovare e quindi estrarre alcun documento di pratiche edilizie relative agli immobili con il quale confrontare lo stato attuale del locale di deposito. Di certo l'attuale conformazione dell'unità abitativa non è anch'essa di recente costituzione.

Diritti: € 0,00

Pratica tecnico incaricato: € 0,00

Oneri totali: € 0,00

4.3.2.

Conformità catastale:

la planimetria catastale, redatta nel 2005 (Dichiarazione protocollo n. CO0278608 del 03.11.2005) per la stipula dell'atto notarile di divisione dei beni tra l'attuale proprietaria e la sorella [REDACTED] (nata a Castelpoto il 13.09.1950) a seguito del decesso della madre sig.ra [REDACTED] (nata a Tocco Caudio il 02.01.1927 e deceduta in data 17.07.1998), risulta essere conforme allo stato dei luoghi.

presentazione pratica catastale: € 0,00

Diritti catastali: € 0,00

Oneri totali: € 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non fornito
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il soggetto esecutato AZN-EPP e più precisamente la sig.ra Gi [REDACTED] [REDACTED] è titolare per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 21.11.2006 ad oggi in forza di atto di divisione, a firma notaio Gianfranco Manfredi, notaio in Cantù, al n. di rep 12225/8871, del 21.11.2006, registrato a Cantù il 29.11.2006 n.291, trascritto presso la Conservatoria di Como in data 02.12.2006 ai n.ri R.P. 27272 R.G. 43732, con il quale la sig.ra [REDACTED] (entrambe coniugate ed in regime di comunione con i rispettivi coniugi) decidono di sciogliere la comunione tra di loro esistente per i beni a loro pervenuti con la successione della madre [REDACTED] deceduta il 14.07.1998 e quindi dei beni personali ai sensi dell'art.179 lettera B del C.C.

È stata dalle parti, con atto del notaio Paolo De Martinis, notaio in Settimo Milanese del 06.05.2008 n. di rep. 80634/11985, trascritto in data 03.06.2008 ai n.ri R.G. 17148 R.P. 10632, fatta accettazione tacita di eredità.

Nell'atto di divisione si fa espresso richiamo a patti speciali portati dall'atto a rogito Dott. Francesco Tarchini, notaio in Olgiate Comasco, del 04.02.1974 rep.27571/8411, registrato a Como il 21.02.1974 al n.830 seie 1 e trascritto a Como il 04.03.1974 ai n.ri R.G. 3094 R.P. 2493, nonché dagli atti a rogito Dr. Giuseppe Manfredi, notaio in Cantù, del 17.01.1975 Rep. 15753/3565, registrato a Cantù il 04.02.1975 al n.128 vol.63 e trascritto a Como il 07.02.1975 al n. 1217/1081 e del 14.03.1977 rep.20105/4520, registrato a Cantù il 01.04.1977 al n.482 vol.68 e trascritto a Como il 05.04.1977 ai n.ri R.P. 3012 R.G. 4072, con particolare riferimento alle clausole che disciplinano l'accesso nonché l'uso ed il godimento degli enti comuni.

La divisione è inoltre regolata dai seguenti patti:

- gli immobili oggetto della divisione sono assegnati nello stato di diritto in cui si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti.
- ad ognuna delle unità immobiliari urbane oggetto dell'atto di divisione compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti, enti e spazi comuni dei fabbricati di cui le stesse fanno parte, precisandosi che di tali enti fanno parte, tra l'altro, le aree cortilizie identificate con le particelle 1271 di are 12.15, l'andito, l'area cortilizia e la scala di accesso alle unità immobiliari al mappale 8425, enti questi identificati con la particella 2455 di are 03.70, nonché l'area cortilizia identificata con la particella 4324 di are 00.75 e l'area cortilizia identificata con la particella 2454/A.

Gli edifici, dei quali gli enti in oggetto fanno parte, sono soggetti alle norme di legge sul condominio negli edifici di cui agli articoli 1117 e seguenti del C.C.; i rapporti tra i Condomini, l'uso ed il godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese, i diritti e gli obblighi di ciascun condomino, la destinazione delle unità immobiliari di proprietà individuale nonché l'amministrazione sono disciplinati dalle norme di legge in materia.

-

6.2 Precedenti proprietari:

Al ventennio la proprietà era così intestata: l'attuale proprietaria era divenuta proprietaria in forza di atto di successione alla propria madre [REDACTED] deceduta il 17.07.1998, registrata a Cantù il 12.01.1999 n.7, devoluta per legge a favore delle figlie [REDACTED] al quale atto ha fatto seguito atto del notaio Paolo De Martinis, notaio in Settimo Milanese del 06.05.2008 n. di rep. 80634/11985, trascritto in data 03.06.2008 ai n.ri R.G. 17148 R.P. 10632, di accettazione tacita di eredità.

La sig.ra [REDACTED] era a sua volta divenuta proprietaria in forza dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita a firma notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco rep. 27571/8411 del 04.02.1974, registrato a Como il 21.02.1974 n. 830, trascritto a Como il 04.03.1974 ai n.ri R.G. 3094 R.P. 2493 con il quale i sig.ri [REDACTED] vendono a [REDACTED] (nata a Tocco Caudio il 02.01.1927) la quota intera del fabbricato colonico sito nella corte Sanavra con relativo rustico ed orto posti in Fino Mornasco alla frazione Socco, identificati al C.T. con i mappali 2204 F.R. mq.70, 2216 mq.110 e 2459 F.R. mq.60.
- atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Manfredi di Cantù rep. 15753/3565 del 17.01.1974, registrato a Cantù il 04.02.1975 n.128, trascritto a Como il 07.02.1975 ai n.ri R.G. 1217 R.P. 1081 con il quale la sig.ra [REDACTED] vende a [REDACTED] la quota intera dei seguenti immobili: porzione di fabbricato ad uso abitazione identificato al C.T. con i mappali 2454/D/1 e 2454/D/2. È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni costituiti dal cortile di accesso al fabbricato, identificati al C.T. con i mappali 2454/a e 4324; area nuda adibita ad orto identificata con i mappali 3320/b e 4320; quota di comproprietà di ½ della benda di terreno adibita a strada al mappale 4321. La sig.ra Cairoli Lina (nata a Fino Mornasco il 09.11.1925) vende con lo stesso atto a [REDACTED] la quota intera dei seguenti immobili posti a Fino Mornasco: porzione di fabbricato ad uso abitazione identificata ai terreni con il mappale 2454/E/2 (è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni costituiti dal cortile di accesso al fabbricato identificati ai terreni con i mappali 2454/a e 4324). In questo atto la sig.ra M [REDACTED] si è obbligata a lasciare libero il corridoio al piano primo per consentire l'accesso dal loggiato alla proprietà di Cairoli Lina, costituita da un locale facente parte del mappale 2454/E/1.
- atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Manfredi di Cantù rep. 20105/4520 del 14.03.1977, registrato a Cantù il 01.04.1977 n. 482, vol.68, trascritto a Como il 05.04.1977 ai n.ri R.G. 4072 R.P. 3012 con il quale il sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] la quota intera delle porzioni di fabbricato rurale poste in Fino Mornasco, identificate ai terreni con i mappali 3464 e 2212, oltre al piccolo reliquato di terreno destinato ad orto identificato con il mappale 3443.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione relative al fabbricato di remota costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono state realizzate anteriormente al primo settembre 1967; non è stata reperita documentazione di pratiche edilizie depositate relative l'attuale impianto dell'immobile.

È stata reperita una molto generica pratica edilizia (n.20/83) intestata a [REDACTED] per la concessione per la realizzazione di servizio igienico in via Marconi 15 (senza specifica del mappale), una altrettanto generica pratica edilizia (n.203/1977) per la sistemazione di copertura e posa fossa settica in via Marconi n.7 (senza specifica del mappale).

Descrizione **appartamento di locale di deposito/magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di magazzino/locale di deposito, sito in Fino Mornasco (Como), via Guglielmo Marconi; si accede all'immobile dalla corte comune al mappale 1049.. L'unità immobiliare, che si sviluppa su due piani è composta da un'unica stanza al piano terra ed una unica stanza al piano primo, non tra di loro collegate.

Le superfici calpestabili dei locali sono le seguenti:

al piano terra: sgombero mq.20.53

al piano primo: sgombero mq.22.84

La superficie calpestabile complessiva è di mq. 43.37

I locali hanno una altezza interna al piano terra di cm.287/201 e di cm.400 al piano primo.

L'esposizione dell'unità immobiliare è in lato ovest

L'unità immobiliare risulta essere complessivamente in pessime condizioni di manutenzione al piano primo (in lato ovest risulta completamente aperta in quanto utilizzata con molta probabilità in passato come fienile) mentre al piano terra le condizioni sono migliori.

Posto al primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **52,14** (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

locali	Superf netta mq.	Esposiz.	Grado di manut.
PIANO TERRA			
Sgombero	20.53	ovest	scarso
PIANO PRIMO			
Sgombero	22.84	ovest	pessimo

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in comune di Fino Mornasco, foglio 5, mappale 8424, via G. Marconi n.13, piano T, 1, categoria C/2, classe U, consistenza 42 mq., superficie catastale 52 mq., rendita: € 121,47 (dati derivanti da variazione toponomastica del 22.11.2018 protocollo n. CO0127194 in atti dal 22.11.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC – n.43870.1/2018)

L'unità adibita a locale di deposito occupa l'area distinta nel C.T. al fg. Logico 9 , foglio effettivo 5, con il mappale 8424, già mappale 2212.

Coerenze del locale di deposito da nord in senso orario:

mappale 2211, mappale 2200, mappale 2201, mappale 2213, corte comune al mappale 1049 da cui si ha l'accesso

Destinazione urbanistica :

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, vigente in forza di delibera del C.C. n. 82 del 26.11.2008, con pubblicazione sul B.u.r.l. del 11.02.2009 Sez. Inserzioni e Concorsi n.6, l'immobile ricade nella zona centri, nuclei di antica formazione (così come nella variante al P.G.T. adottata in data 20.07.2012 con delibera del C.C. n.339).

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione. Comprendono le parti del territorio interessate ad 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.

La destinazione d'uso principale è R- Residenziale

Modalità di intervento: le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero del 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 di intervento.

La classificazione degli interventi e le modalità operative sono le seguenti:

grado esteso a tutti gli immobili: straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto.

Per la porzione di ex casa colonica in cui sono inserite le unità del presente lotto è previsto un grado di intervento di livello 4 per il magazzino/deposito

grado di intervento di livello 4: 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 l'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

Modifica del grado di intervento: è nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di gradi diversi 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, fotografico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

Indirizzi di tutela: oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto si applicano i seguenti indirizzi di tutela:

- Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare significative quinte prospettive 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 la 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.
- Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione
- 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.
- 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
- 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.

Prescrizioni particolari: Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie:

10. 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 della tradizione locale.
11. 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.
12. 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 è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.

Parametri edificatori: i parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

Uf indice di utilizzazione fondiaria:

7. la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima

deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolato vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.

8. 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, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico

Distanze: le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade; di manufatti ed edifici dai confini di proprietà; tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 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.

Piani di recupero vigenti: le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (10 anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto dalle **Prescrizioni particolari**.

AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI: Le aree di pertinenza degli edifici sono asservite in simbiosi con il titolo abilitativo che ne consente la realizzazione. Alla data di adozione del P.G.T., le aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti sono quelle già catastalmente connesse all'edificio.

Quando le aree di pertinenza appartengono a diversi proprietari, l'asservimento delle aree deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto, al momento della richiesta di titolo abilitativo.

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti si definiscono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione. Ove sussista potenzialità edificatoria residua, la stessa è utilizzabile per l'ampliamento dell'organismo edilizio esistente. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione totale degli edifici che hanno dato origine all'asservimento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

Fondazioni:

materiale: muratura condizioni: scarse

Strutture verticali:

materiale: muratura mista condizioni: scarse

Travi:

materiale : misto condizioni: scarse

Copertura:

tipologia : a falde, materiali: legno condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive :

Infissi esterni:

tipologia: singola a battente materiale: legno, condizioni dei serramenti esterni: da ristrutturare;

Infissi interni:

tipologia: a battente materiale: legno verniciato condizioni: pessime

Manto di copertura.

materiale: tegole in cotto, condizioni: pessime

Pareti esterne.

materiali: muratura, coibentazione: inesistente condizioni: pessime

Pavim. esterne. materiali: il cortile comune è in ghiaia condizioni: pessime
Pavim.. interna: materiale: marmette di graniglia condizioni: scarse
Plafoni: materiale : intonaco, condizioni: pessime

Impianti:
Elettrico. tipologia: a vista tensione 220V, condizioni: da ristrutturare
conformità: non a norma

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata effettuata sulla base di parametri unitari (mq di superficie lorda).

Per la determinazione del valore del compendio sono state considerate le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche estrinseche e interne al fabbricato; destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensioni; inoltre sono stati considerati aspetti legali e catastali quali: regolarità e completezza delle procedure concessorie e catastali, mutui ipotecari, etc.

Le valutazioni espresse si intendono a corpo e non a misura, tenuto conto della media di un congruo numero di prezzi pagati per compendi simili a quello da stimare.

Si intende che le parti comuni e le pertinenze sono comprese nella valutazione complessiva del lotto.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di altri professionisti del settore, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato: F.i.a.i.p. e F.i.m.a.a. di Como e Provincia, Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'agenzia del Territorio

Valutazione corpi

8.3A. Locale di deposito

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

destinazione	Sup.lorda	Coeff. di differenziazione	Sup. commerc.	Valore mq	Valore parziale
A. Locale di deposito	52.14	Immobile locato 0.80 Locale di deposito al primo piano 0.50	24.68 +26.07x0.50= 37.71	450,00	13.575,60
Totale parziale					13.575,60 Arrottondo a 14.000,00
TOTALE					14.000,00 euro

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1 piena proprietà
A	Locale di deposito	52.14 mq.	€ 14.000,00	€ 14.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 2.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

regolarizzazione urbanistica:

- € 0,00

regolarizzazione catastale:

- € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 11.900,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 11.900,00

Redazione lotto 004 creata in data 17.02.2022
 Codice documento E038-20-000012-LOTTO 004

Giudice Dr.sa AnnaMaria Gigli
 Perito. Arch. Elena Maria Rosa Galante
 Custode: Dott. Gastone Minola

Allegati:

- visure catastali storiche
- visura catastale per soggetto
- estratto mappa
- planimetrie catastali
- planimetria stato di fatto
- copia atto di provenienza
- copia contratto di affitto
- documentazione fotografica

il perito
Arch. Elena Maria Rosa Galante