
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

CONDOMINIO “POGGIO DEGLI ULIVI”
CONTRO

N. GEN. REP. **000278/23**

GIUDICE DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO’

VISURISTA: STUDIO NETTI S.N.C.

CUSTODE: AVV FRANCESCA ACQUATI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. MARIELENA SGROI
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1473
iscritto all'Albo del Tribunale di Como*

BENI IN VALSOLDA (COMO) – STRADA SASSO ROSSO DASIO, N°11/B
APPARTAMENTO DISPOSTO SU DUE LIVELLI: PIANO PRIMO E PIANO SECONDO SOTTOTETTO
CON AREA VERDE PERTINENZIALE – TERRAZZO – QUOTA PISCINA CONDOMINIALE
AUTORIMESSA E CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Valsolda (Como)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La presente perizia di stima interessa un appartamento che si sviluppa al piano terra e piano primo con piccola area pertinenziale verde antistante l'ingresso e terrazzo con vista lago e pertinenze identificabili nel box e cantina, sito in un complesso condominiale denominato "Condominio Poggio degli Ulivi".

L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla via Statale n° 340 Regina, da cui si dirama la via Strada Sasso Rosso Dasio, lungo la quale in corrispondenza del complesso immobiliare vi sono dei parcheggi. Dalla suddetta viabilità pubblica vi è l'accesso viario, con pavimentazione in autobloccanti, al complesso immobiliare che avviene attraverso un cancello elettrizzato di colore grigio medio, con codice per l'ingresso riservato alle proprietà, il quale consente l'accesso al manufatto interrato dei box e attraverso un corridoio interno all'edificio al blocco delle cantine.

Il prospetto da cui si accede all'edificio con gli accessori, posto sotto il parcheggio esterno è rivestito in pietra, mentre nelle arcate vi è la basculante dei box in legno e soprastante sovraluca in grigliato.

Dallo spazio pavimentato antistante il suddetto edificio vi è una scala che conduce, attraverso un camminamento e poi degli ulteriori gradini, allo spazio antistante l'edificio, giardino pertinenziale in parte pavimentato ed in parte verde.

Il complesso immobiliare è caratterizzato dalla presenza di corpi di fabbrica sfalsati ed uniti con collegamenti aventi funzione architettonica, all'interno dei quali vi sono più appartamenti, con relative aree di pertinenze a verde.

Gli edifici sono caratterizzati dalla presenza di un'architettura tradizionale con tinteggiature di tinte alternate (gialle e bianche), serramenti persiane di colore verde e coperture a falde con tetto in legno e laterizio, vi sono delle porzioni in sasso. Le ringhiere sono in disegno semplice di colore grigio medio.

Sempre dai camminamenti si giunge alla piscina condominiale con locale pompe e spogliatoi, circondata da pavimentazione in pietra ed aree verdi.

Tutti i camminamenti interni al compendio immobiliare sono in pietra e le delimitazioni interne e le ringhiere sono a disegno semplice di colore grigio medio.

Il compendio è posto a nord della strada statale Regina nel tratto che dal Comune di Porlezza porta al centro del comune di Valsolda ed al confine con la confederazione Elvetica.

In particolare l'ambito territoriale è posto in una prima costa con vista lago, subito dopo il centro di Cressogno, prima di giungere a San Mamette, frazione ove si trova la sede municipale del Comune di Valsolda.

Per la maggior parte il complesso immobiliare è caratterizzato dalla presenza di appartamenti utilizzati come case vacanze.

Caratteristiche zona: zona residenziale in prevalenza turistica, ben servita da viabilità locale che si dirama da una viabilità di interesse sovralocale. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e dei parcheggi esterni al servizio dei fruitori esterni del complesso immobiliare ubicati in prossimità della viabilità locale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali – appartamenti turistici.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero. Dalle indagini fino ad ora svolte, non si è venuti a conoscenza di contratti di affitto in essere. A seguito di ingresso con l'ausilio del fabbro l'immobile è stato consegnato al custode in data 25.06.2024

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella presente sezione si riporta la relazione redatta dallo Studio NETTI, nominato dal Giudice delle Esecuzioni unitamente alla scrivente C.T.U.

Intestazione catastale: esecutato – proprietà 1000/1000

Catasto Fabbricati - Comune di VALSOLDA - sezione urbana CRE - foglio 3
particella 540 subalterno 17 – Strada Sasso Rosso Dasio n. 11/B – piano S1,1,2 –
categoria A/2 – classe 3 –consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 110 (totale
escluse aree scoperte 100 mq.) - rendita euro 681,72

particella 540 subalterno 34 – Strada Sasso Rosso Dasio n. 11/B – piano S1 - categoria
C/6 – classe 2 –consistenza mq. 17 – superficie catastale totale mq. 22 - rendita euro
105,36

Enti comuni come da atto di provenienza:

con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni ai sensi dell'art. 1117e
seguenti C.C. fra cui l'area scoperta, l'ingresso, le scale, l'ascensore, il locale di sgombero
ed il locale motori dell'ascensore (mappali 540 sub. 1 e 540 sub. 42); nonché degli enti
comuni censiti al mappale 540 sub. 2 fra cui la piscina, il locale pompe, gli spogliatoi ed i
locali di sgombero per complessivi millesimi n. 43,42.

Regolamento di Condominio allegato sotto “A” all'atto autenticato dal notaio ***DATO
OSCURATO***di ***DATO OSCURATO*** in data 05.02.1999 n. 87121/14480 di rep.,
registrato a Como il 25.02.1999 n. 166 serie 2V.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

Nella presente sezione si riporta la relazione redatta dallo Studio Netti, nominata dal Giudice
delle Esecuzioni unitamente alla scrivente C.T.U.

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 08.10.2014 nn.
21870/15389

a favore di CONDOMINIO POGGIO DEGLI ULIVI, strada Sasso Rosso Dasio, sede
Valsolda, c.f. 93006440130

a carico di esecutato -diritto proprietà - quota 1/1

beni Catasto Fabbricati - Comune di VALSOLDA, sez. urb. CRE, foglio 3, particella 540
subb. 17-34

Dati relativi al titolo: atto giudiziario 25.06.2014 n. 4876 Tribunale di Como.

Annotazioni a margine: nessuna.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 28.12.2023 nn.
38243/28385

a favore di CONDOMINIO POGGIO DEGLI ULIVI, sede Valsolda, c.f. 93006440130

a carico di esecutato- diritto proprietà - quota 1/1 beni Catasto Fabbricati - Comune di
VALSOLDA, sez. urb. CRE, foglio 3, particella 540 subb. 17-34

Dati relativi al titolo: atto giudiziario 04.05.2023 n. 1843 Ufficiale Giudiziario Tribunale di
Como.

Annotazioni a margine: nessuna.

*Confronto con certificazione del notaio ***DATO OSCURATO***di ***DATO OSCURATO*** del 17.01.2024: formalità pregiudizievoli congruenti.*

Avvertenza per il pignoramento trascritto a Como il 08.10.2014 nn. 21870/15389: occorre accertarsi che sia stata dichiarata estinta con apposito provvedimento la procedura esecutiva aperta in forza del detto pignoramento. In sede di decreto di trasferimento immobili occorrerà ottenere copia conforme all'originale del provvedimento munito di bolli e timbro di non opposizione per poter annotare di cancellazione la trascrizione.

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:

Dal rilievo effettuato in data 25.06.2024 e in data 08.07.2024 sono state rilevate le difformità di seguito elencate rispetto alla pratica depositata agli atti del comune e meglio rappresentate negli allegati elaborati tecnici grafici:

PIANO PRIMO: APPARTAMENTO

- diverso posizionamento planimetrico del bagno con conseguente ampliamento della camera da letto (sita in prossimità dell'ingresso) e riduzione della camera da letto localizzata verso il terrazzo, quest'ultima utilizzata come soggiorno.
- eliminazione del muro all'ingresso e spostamento della porta di ingresso alla cucina
- realizzazione di setto murario a delimitazione della scala di distribuzione interna.

PIANO SECONDO: SOTTOTETTO

- realizzazione di pareti divisorie con creazione di nuovo bagno
- diversa ubicazione in falda delle aperture e realizzazione di nuove aperture (velux)

Gli interventi possono essere regolarizzati attraverso la presentazione di:

1) Accertamento di Conformità Paesaggistica

- Presentazione pratica per le difformità che ineriscono i prospetti ed il manto di copertura.
- Costi da Sostenere
- Presentazione di pratica da parte di professionista abilitato € 1.500,00
- Sanzione Pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del Dlgs n° 42/2004, da quantificarsi tramite perizia di stima come il "maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione" da definirsi da parte della Pubblica Amministrazione che gestisce il vincolo, al momento non quantificabile.

A seguito dell'ottenimento dell'anzidetta Compatibilità Paesaggistica presentazione al Comune di istanza finalizzata all'ottenimento

2) Pratica per Interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività - art. 37 comma 1 del D.lgs n° 380/2001 e s.m.i

- Presentazione di pratica SCIA in sanatoria da parte di professionista abilitato € 1.500,00
- Sanzione pecuniaria pari "al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro" da definirsi da parte della Pubblica Amministrazione che gestisce il vincolo, al momento non quantificabile.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del rilievo effettuato in data 25.06.2024 per le difformità sopra rilevate necessita la presentazione di una nuova scheda catastale

- Redazione n° 2 nuove schede catastali € 800,00
- Diritti € 200,00

Totale € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 – SPESE CONDOMINIALI

I dati di seguito riportati sono stati forniti dall'Amministratore di Condominio come da lettera allegata alla presente perizia di stima.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 4.500,00
Spese per lavori straordinari delle facciate:	€ 9.896,39
Spese arretrate derivanti dal bilancio consuntivo ordinario anno 2023	€ 27.981,84
Spese prima rata scaduta anno 2024	€ 4.136,42
Spese prima rata in scadenza 15.10.2024	€ 4.136,42
SPESE ARRETRATE TOTALE	€ 46.151,07
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 36.254,68
Spese Straordinarie	€ 9.896,39

5.2 – OPERE DA ESEGUIRSI PER RIPRISTINO TERRAZZO

Nel corso del sopralluogo è stato constatato, come verificabile dalla documentazione fotografica allegata, quanto in precedenza asserito dalla persona che occupa l'appartamento sottostante (presente durante il sopralluogo) e dall'Amministratrice di Condominio che si sono verificate delle infiltrazioni dal terrazzo al piano inferiore.

E' stato pertanto eseguito, in epoche precedenti, un intervento provvisorio per cui si è reso necessario togliere i parapetti e i pilastri in pietra così da stendere sopra le piastrelle una guaina avente la finalità di evitare le suddette infiltrazioni.

Al fine del ripristino della corretta funzionalità del terrazzo sarà quindi necessario eseguire le opere di cui alle voci di seguito riportate:

1. Completamento dell'impermeabilizzazione della superficie del balcone con guaina bituminosa saldata doppio strato, ognuno di mm. 4, fibrorinforzata.
Il tutto in opera a corpo €. 600,00
 2. Massetto di protezione della guaina impermeabilizzante e di sottofondo alla pavimentazione. A Corpo €. 750,00
 3. Riposizionamento e adattamento del parapetto in ferro presente in loco, compreso ogni accessorio o opera necessaria. €. 500,00
 4. Pavimentazione in piastrelle simili alle esistenti, comprese di elemento esterno con gocciolatoio. Valutazione a corpo €. 700,00
- Totale importo intervento € 2.550,00**

L'intervento dovrà essere realizzato utilizzando i materiali già presenti in loco al fine di avere le medesime finiture dell'intervento autorizzato ed eseguito. Ciò determina che non dovrà essere chiesta ed ottenuta Autorizzazione Paesaggistica e, trattandosi di opere di manutenzione, le stesse rientrano in interventi di edilizia libera ai sensi del Dpr n° 380/2001 e s.m.i.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella presente sezione si riporta la relazione redatta dallo Studio Netti, nominata dal Giudice delle Esecuzioni unitamente alla scrivente C.T.U.

6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATO con stato civile non coniugato o in unione domestica registrata (come da certificato di residenza e stato civile dell’Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Norinberga allegato) per acquisizione con atto di

*COMPRAVENDITA portata dall’atto 30.03.2000 n. 91931/15716 di rep. in autentica notaio ***DATO OSCURATO***di ***DATO OSCURATO*** (trascritto a Como il 19.04.2000 nn. 7928/5509) con cui ***DATO OSCURATO*** S.R.L., sede ***DATO OSCURATO***, c.f. ***DATO OSCURATO****

ha venduto a

*ESECUTATO che ha accettato ed acquistato, beni immobili in Comune di VALSOLDA, sezione Cressogno, Strada Sasso Rosso Dasio n. 11/B, posti nel complesso residenziale denominato “Residenza Poggio degli Ulivi” sull’area distinta nel Catasto Terreni con la particella 540 di Ha. 0.46.15 nella quale sono state fuse le particelle 973 di Ha. 0.06.35, 1073 di Ha. 0.00.50, 1075 di Ha. 0.00.11, 1077 di Ha. 0.01.90, 1080 di Ha. 0.01.00, 1081 di Ha. 0.00.10 in forza di TM 126604 del 11.12.1998 e la particella 540 ha maggiorato la superficie in Ha. 0.56.11. N.B. in realtà la particella 1081 era stata ceduta dalla società venditrice a favore del Comune di Valsolda con atto 07.12.1995 n. 72336 di rep. in autentica notaio ***DATO OSCURATO***di ***DATO OSCURATO*** (trascritto a Como il 05.01.1996 nn. 196/160).*

I beni acquistati sono:

***porzione di fabbricato** al primo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, bagno, terrazzo porticato e giardino in uso esclusivo al primo piano (N.B. nell’elaborato peritale il giardino è raffigurato al piano terra), soppalco e sottotetto al secondo piano, oltre ad un box ed una cantina nel piano seminterrato, il tutto così identificato:*

Catasto Fabbricati – Comune di VASOLDA – sezione urbana CRE – foglio 3

---particella 540 subalterno 17 – Strada Sasso Rosso Dasio n. 11/B – piano S1,1,2 – categoria A/2 – classe 3 –consistenza vani 5,5 – rendita Lire 1.320.000 (appartamento – giardino esclusivo e cantina)

***Appartamento - confini:** enti comuni e prospetto su area in uso esclusivo ai mappali 540 sub. 16, 540 sub. 14.*

***Cantina - confina** con enti comuni sub 40 e cantina annessa al mappale 540 sub. 41.*

---particella 540 subalterno 34 – Strada Sasso Rosso Dasio n. 11/B – categoria C/6 – classe 2 –consistenza mq. 17 – rendita Lire 204.000

***Box auto - confina:** enti comuni e box al mapp. 540 sub. 35.*

Con la proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni ai sensi dell’art. 1117e seguenti C.C. fra cui l’area scoperta, l’ingresso, le scale, l’ascensore, il locale di sgombero ed il locale motori dell’ascensore (mappali 540 sub. 1 e 540 sub. 42); nonché degli enti comuni censiti al mappale 540 sub. 2 fra cui la piscina, il locale pompe, gli spogliatoi ed i locali di sgombero per complessivi millesimi n. 43,42.

E’ fatto richiamo al Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto “A” all’atto autenticato dal notaio Attilio Schiavetti di Como in data 05.02.1999 n. 87121/14480 di rep., registrato a Como il 25.02.1999 n. 166 serie 2V.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per l’ipoteca iscritta a Como il 12.09.1996 nn. 15923/2847. N.B. con annotazione di restrizione beni le unità di cui alla particella 540 subb. 17-34 sono state cancellate dalle detta ipoteca.

6.2 Precedenti proprietari:

******DATO OSCURATO*** S.R.L., sede ***DATO OSCURATO***, c.f. ***DATO OSCURATO******

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N° 2150 del 10.11.1994 PROT. N° 4521 E N° 2150- BIS DEL 10.05.1995 PROT. N° 2234 - P.E. N°43/95

CONCESSIONE EDILIZIA' intestata a “***DATO OSCURATO*** S.R.L.” PER “NUOVE COSTRUZIONI: RESIDENZA POGGIO DEGLI ULIVI” RILASCIATA IN DATA 27.12.1995

NOTA:

IL TITOLO EDILIZIO SOPRA INDICATO E' QUELLO RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

P.E. N° 2499 DEL 10.11.1998 - intestata a “***DATO OSCURATO*** S.R.L.” avente oggetto la variante alla Concessione Edilizia n° 43/95- P.E. N°20/98

CONCESSIONE EDILIZIA' intestata a “***DATO OSCURATO*** S.R.L.” PER “VARIANTE ALLA CE N° 43/95” RILASCIATA IN DATA 20.10.1998

NOTA:

LA VARIANTE INERISCE DELLE MODIFICHE ALL'IMMOBILE DEI BOX CON L'INSERIMENTO DELLE CANTINE ED UNA DIVERSA COLLOCAZIONE DEI VELUX NEL SOPPALCO

RICHIESTA DI AGIBILITA' DEL 04.02.1999 PROT. N° 548 PER ALCUNI INTERNI, BOX E PARTI COMUNI

RICHIESTA DI AGIBILITA' DEL 30.03.1999 PROT. N° 1518 PER L'APPARTAMENTO UNITA' 13 CORRISONDENTE ALLA PORZIONE DI IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE.

NEL PERIODO IN CUI LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ È STATA FORMULATA VIGEVA LA NORMA SECONDO LA QUALE, QUALORA NON INTERVENISSE ALCUNA RICHIESTA DAL COMUNE INTERVENIVA IL SILENZIO ASSENSO.

CILA DEL 19.09.2021 PROT. N° 9914 – presentata dall'Amministratore di Condominio per “Rifacimento facciate con ripristino dei colori originari”

NOTA:

LA PRATICA INERISCE GLI INTERVENTI DI CUI ALLE SPESE STRAORDINARIE MENZIONATE IN APPOSITO CAPITOLO.

Descrizione
**APPARTAMENTO DISPOSTO SU DUE LIVELLI: PIANO PRIMO E PIANO SECONDO SOTTOTETTO
CON AREA VERDE PERTINENZIALE – TERRAZZO – QUOTA PISCINA CONDOMINIALE
AUTORIMESSA E CANTINA**
di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO CON AREA VERDE PERTINENZIALE E TERRAZZO AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO SITO IN VALSOLDA(COMO) - STRADA SASSO ROSSO DASIO, N°11/B.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO E DELL'APPARTAMENTO

L'accesso all'immobile avviene attraverso i camminamenti interni aventi in parte delle ringhiere a disegno semplice, che consentono di arrivare all'area antistante l'ingresso (giardino esclusivo), priva di delimitazione rispetto ai percorsi che conducono alle singole unità, con una porzione pavimentata in pietra, di uguale materiale rispetto a quella dei percorsi pedonali ed una porzione verde con una palma.

L'edificio è tinteggiato di colore giallo, il tetto è in legno e la copertura in laterizio. La porta d'ingresso è blindata di colore verde ed i serramenti esterni sono persiane di colore verde, mentre i serramenti interni sono di colore bianco con vetro doppia camera.

Dalla porta si entra nell'ingresso da cui poi si accede al soggiorno e si accede, tramite una porta in legno, al locale cucina.

Tutti i locali dell'appartamento sia al piano primo che al piano secondo sottotetto sono in piastrelle quadrate di colore bianco, ad eccezione dei bagni che vengono di seguito decritti; le porte interne sono in legno.

Il locale cucina ha la parete attrezzata e la restante parte ed il soffitto è tinteggiato di colore bianco.

Il locale soggiorno molto ampio ha una scala in legno che consente l'accesso al piano sottotetto ed un camino, alcune pareti sono tinteggiate di colore rosa, mentre i soffitti ed altre pareti, oltre al setto dove appoggia la scala in legno, sono tinteggiati di colore bianco. Dal locale soggiorno tramite un'apertura ad arco si giunge in un secondo soggiorno, con le medesime finiture del precedente locale ed entrambi hanno delle finestrate che portano al terrazzo con vista lago.

Il terrazzo è pavimentato ha dei pilastri in pietra ai lati ed una ringhiera a disegno semplice. Al momento del sopralluogo la delimitazione del terrazzo era stata tolta per poter posare sopra il pavimento una guaina provvisoria al fine di impedire le infiltrazioni al piano sottostante. Si è dato conto in apposito capitolo delle opere necessarie al fine di poter ripristinare lo stato dei luoghi.

Sempre dal soggiorno attraverso un arco nella parete si accede ad un disimpegno con ripostiglio da cui poi si ha l'ingresso al locale bagno attraverso una porta scorrevole in legno e da una porta in legno al locale camera.

Il locale bagno è riscaldato con termosifone ed ha una finestra; è pavimentato con piastrelle quadrate sfumate sul grigio ed alle pareti le piastrelle hanno un decoro finale ed alcune hanno un decoro, mentre la parte sovrastante la parte di parete piastrellata ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco.

Il locale camera da letto è riscaldato con termosifone ed ha una finestra, ha le pareti tinteggiate di colore rosa come il soggiorno ed il soffitto tinteggiato di colore bianco.

Dal soggiorno attraverso le scale in legno si giunge alla parte soppalcata con parapetto sempre in legno; il tetto in legno è a vista sia rispetto al soggiorno che rispetto alle porzioni del piano secondo sottotetto ove vi è un velux. Attraverso un gradino ed una porta si giunge al sottotetto pavimentato e riscaldato con due velux che illuminano il locale ed una finestra con esternamente una sagoma rotonda. In una porzione del sottotetto adiacente al bagno è posizionata la caldaia.

Attraverso una porta si accede ad un piccolo bagno, con piastrelle quadrate sulle tonalità del grigio ed un decoro finale e intervallate piastrelle con decori, posate sia al pavimento che alle pareti sino all'orditura del tetto; un velux illumina il locale e è riscaldato con termosifone.

L'appartamento ha impianto di riscaldamento con termosifoni con caldaia, quest'ultima posizionata nel sottotetto.

DESCRIZIONE DELL’AUTORIMESSA

L’accesso al manufatto sottostante i parcheggi esterni al compendio con le facciate rivestite in pietra, ove è ubicata l’autorimessa, avviene dall’accesso carraio al compendio piastrellato con autobloccanti e poi attraverso una basculante rivestita con doghe in legno. Il pavimento del box è in autobloccanti mentre le pareti sono in cemento a vista.

DESCRIZIONE DELLA CANTINA

Nel suddetto manufatto vi è un corridoio che consente l’ingresso alle singole cantine. L’ingresso alla cantina avviene da una porta in ferro di colore bianco e vi è un’apertura con una retina in metallo. Le pareti esterne sono in cemento. I muri divisori tra le cantine sono sempre in blocchi di cemento ed il pavimento in autobloccanti come il pavimento dei box.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ESECUTATO Catasto Fabbricati – Comune di VASOLDA – sezione urbana CRE – foglio 3 - **particella 540 subalterno 17** – Strada Sasso Rosso Dasio n. 11/B – piano S1,1,2 – categoria A/2 – classe 3 –consistenza vani 5,5 – rendita euro 681,72 (appartamento)

APPARTAMENTO COERENZE

Coerenze: enti comuni e prospetto su area in uso esclusivo ai mappali 540 sub. 16, 540 sub. 14.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N° 2 DEL 08.01.2015 E PUBBLICATO SUL BURL N° 14 DEL 01.04.2015 NELL'ELABORATO 1 C b - Piano delle Regole l'immobile è classificato in ambito T3- Tessuto urbano in ambito di interesse ambientale (art. 25 delle N.T.A.) mentre il box e la cantina sono classificati in ambito ST1- Attrezzature Pubbliche di Interesse comune (art. 28 delle N.T.A.) .

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ed una porzione del compendio è interessata dalla fascia di rispetto del depuratore.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
APPARTAMENTO RESIDENZIALE - PIANO PRIMO					
Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali					
CONSISTENZA					
<u>Piano primo - appartamento</u>					
1) Ingresso	mq. 4,13				
2) Cucina	mq. 7,36				
3) Soggiorno	mq. 41,83				
4) Disimpegno	mq. 3,02				
5) Bagno	mq. 6,89				
6) Camera	mq. 15,68	Sup. reale lorda	78,91	1,00	78,91
Totale	mq. 78,91				
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di appartamento posto al piano primo in immobile senza ascensore, si applica un coefficiente correttivo pari a :mq. 78,91 x 1,00 = 78,91 mq. equivalenti					
<u>Piano primo - terrazzo</u>					
1) terrazzo	mq. 30,96				
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di appartamento posto al piano primo in immobile senza ascensore e in aggiunta un coefficiente pari a 0,45 per terrazza vista lago si applica un coefficiente correttivo pari a : mq. 30,96 x 1,0 x 0,45 = 21,39 mq. equivalenti					
		Sup. reale lorda	30,96	0,45	13,93
<u>Piano secondo sottotetto - appartamento</u>					
1) Soppalco	mq. 19,61				
2) Sottotetto	mq. 33,79				
3) Bagno	mq. 6,02				
Totale	mq. 59,42				
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,90 in quanto trattasi di appartamento posto al piano secondo in immobile senza ascensore e in aggiunta un coefficiente pari a 0,40 per locali sottotetto si applica un coefficiente correttivo pari a : mq. 59,42 x 0,90 x 0,40 = 21,39 mq. equivalenti					
		Sup. reale lorda	59,42	0,36	21,39
		Totale	169,29		

Accessori e Pertinenze:

A.1 Autorimessa: **Autorimessa**
particella 540 subalterno 34 – Strada Sasso Rosso Dasio n.
11/B – categoria C/6 – classe 2 –consistenza mq. 17 – rendita
euro 105,35 (box auto)
confini: enti comuni e box al mapp. 540 sub. 35.

AUTORIMESSA
SUPERFICIE E VALORIZZAZIONE

L'autorimessa sviluppa una superficie complessiva di 20,05 mq.
La valorizzazione dell'autorimessa a corpo è pari ad € 30.000,00

A.2 Cantina: **CANTINA** la cantina confina con enti comuni e cantina annessa al
mappale 540 sub. 41.

CANTINA
SUPERFICIE E VALORIZZAZIONE

La cantina sviluppa una superficie complessiva di 3,92 mq.
La valorizzazione della cantina a corpo è pari ad € 5.000,00

A.3 Giardino : **GIARDINO AD USO ESCLUSIVO**
porzione in parte pavimentata ed in parte a verde
antistante l'ingresso: 19,60 mq
La valorizzazione della cantina a corpo è pari ad € 500,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 CRITERI DI STIMA

INDAGINI SVOLTE

L'immobile è stato visionato internamente ed esternamente in data 25.06.2024 a seguito di accesso forzato alla presenza dell'Amministratore di Condominio e del Custode Giudiziario. In tale sede si è provveduto ad effettuare il rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile. Il rilievo è stato confrontato con la pratica depositata agli atti del comune di Valsolda e con le schede catastali da cui sono emerse le difformità e le pratiche da effettuarsi per la regolarizzazione delle stesse, nonché l'aggiornamento delle schede catastali, tutto descritto in apposito capitolo. In sede di sopralluogo in data 08.07.2024 è stato eseguito il rilievo strumentale dell'unità abitativa del box e della cantina, successivamente lo stesso è stato rielaborato su base informatizzata ed è stata redatta documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi. Inoltre è stata esaminata e verificata la documentazione tecnico amministrativa disponibile presso il comune di Valsolda relativa all'immobile, ove è stato possibile reperire le pratiche inerenti all'edificio. Si sono inoltre effettuate le verifiche all'Ufficio del Territorio di Como per reperire la scheda catastale e le visure catastali.

CRITERI DI STIMA

In sede di sopralluogo è stato effettuato rilievo dello stato dei luoghi la cui consistenza è stata resa su supporto informatico e confrontata con la rappresentazione riportata nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio nonché alla scheda catastali. Inoltre sono state annotate le destinazioni dei locali oltre che le finiture degli stessi.

I dati relativi alle superfici si riferiscono al rilievo strumentale effettuato in loco confrontato con le pratiche depositate agli atti del comune e alla scheda catastale. Le misure delle superfici di ciascun vano sono state ragguagliate attraverso coefficienti correttivi che tengono conto della qualità e della destinazione dei vani, ottenendo superfici " equivalenti".

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto della destinazione d'uso, delle finiture dell'appartamento.

La stima è formulata con il criterio del confronto, sulla base dei valori medi di mercato correnti e riferibili ad immobili aventi le medesime caratteristiche, con ubicazione similare, in relazione alle principali infrastrutture e urbanizzazioni esistenti. In particolare si è tenuto conto della tipologia, della qualità architettonica. Il valore attribuito alle superfici, è stato determinato in base alle seguenti considerazioni: la richiesta di mercato e l'ubicazione dell'immobile.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'appartamento è stato determinato in base al valore iniziale degli edifici residenziali nuovi o integralmente ristrutturati in comune di Valsolda - posizione pari ad €/mq. 3.200,00 (quotazioni riferite a porzioni di ville – Borsino Immobiliare 2024). Si sono poi applicati i coefficienti di seguito indicati:

Età dell'edificio (data di riferimento anno 1999 presentazione agibilità- anni 25 anni) 21-40 anni – edificio lusso - stato buono: coefficiente correttivo pari a 0,80

A seguito della visione dell'immobile ove si è potuto constatare che dall'appartamento è possibile godere di una vista panoramica sul lago Ceresio per cui si applica un coefficiente in aggiunta pari a 1,10

Tra gli accessori vi è la possibilità di utilizzo della piscina condominiale per cui si applica un coefficiente in aggiunta pari a 1,10

Il prezzo di vendita è pari a €/mq. $3.200,00 \times 0,80 \times 1,10 \times 1,10 = \text{€/mq. } 3.097,60$

Per quanto riguarda la valorizzazione dell'**autorimessa**, a corpo, è stato considerato che trattasi di autorimessa singola in un territorio ove vi è carenza di posti auto pubblici per cui si considera a corpo una valorizzazione pari ad € 30.000,00.

Per quanto riguarda la valorizzazione della **cantina**, a corpo, è stato considerata una valorizzazione pari a € 5.000,00.

In relazione all'**area a giardino esclusiva**, a corpo, considerando che trattasi della porzione antistante l'ingresso in parte pavimentata ed in parte a verde, a corpo € 500,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ufficio del Territorio di Como, ufficio tecnico di Ufficio Tecnico Comune di Valsolda, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi
A. porzione di immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO RESIDENZIALE - PIANO PRIMO			
Criteria di applicazione dei coefficienti correttivi al fine di determinare le superfici equivalenti ed i valori commerciali			
CONSISTENZA			
<u>Piano primo - appartamento</u>			
1) Ingresso	mq. 4,13		
2) Cucina	mq. 7,36		
3) Soggiorno	mq. 41,83		
4) Disimpegno	mq. 3,02		
5) Bagno	mq. 6,89		
6) Camera	mq. 15,68	78,91	€ 3.097,60
Totale	mq. 78,91		€ 244.431,61
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di appartamento posto al piano primo in immobile senza ascensore, si applica un coefficiente correttivo pari a :mq. 78,91 x 1,00 = 78,91 mq. equivalenti			
<u>Piano primo - terrazzo</u>			
2) terrazzo	mq. 30,96		
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto trattasi di appartamento posto al piano primo in immobile senza ascensore e in aggiunta un coefficiente pari a 0,45 per terrazzo vista lago si applica un coefficiente correttivo pari a : mq. 30,96 x 1,0 x 0,45 = 13,93 mq. equivalenti			
		13,93	€ 3.097,60
			€ 43.149,57
<u>Piano secondo sottotetto - appartamento</u>			
4) Soppalco	mq. 19,61		
5) Sottotetto	mq. 33,79		
6) Bagno	mq. 6,02		
Totale	mq. 59,42		
La superficie totale è stata ragguagliata con un coefficiente correttivo pari a 0,90 in quanto trattasi di appartamento posto al piano secondo in immobile senza ascensore e in aggiunta un coefficiente pari a 0,40 per locali sottotetto si applica un coefficiente correttivo pari a : mq. 59,42 x 0,90 x 0,40 = 21,39 mq. equivalenti			
		21,39	€ 3.097,60
			€ 66.257,66
TOTALE			€ 353.838,84

- Valore corpo:	€ 353.838,84
- Valore accessori	
- Autorimessa	€ 30.000,00
- Cantina	€ 5.000,00
- Giardino ad uso esclusivo	€ ...500,00
- Valore complessivo intero:	
- Valore complessivo diritto e quota:	€389.338,84

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con	169,29	appartamento € 353.838,84	€ 389.338,84
	autorimessa	20,05	autorimessa € 30.000,00	
	cantina	3,92	cantina € 5.000,00	
	giardino	19,60	giardino ad uso esclusivo € 500,00	
totale € 389.338,84				

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:

€ 58.400,82

Stima di costi e spese da sostenersi da parte del futuro acquirente alla data della redazione della presente perizia di stima

Regolarizzazione Paesaggistiche ed Edilizie Costi da Sostenere
Accertamento di Conformità Paesaggistica

- Presentazione di pratica da parte di professionista abilitato € 1.500,00
- Sanzione Pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del Dlgs n° 42/2004, da quantificarsi tramite perizia di stima come il "maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione" da definirsi da parte della Pubblica Amministrazione che gestisce il vincolo, al momento non quantificabile.

Pratica per Interventi eseguiti in assenza o in diffomità della segnalazione certificata di inizio attività - art. 37 comma 1 del D.lgs n° 380/2001 e s.m.i

- Presentazione di pratica SCIA in sanatoria da parte di professionista abilitato € 1.500,00
- Sanzione pecuniaria pari "al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro" da definirsi da parte della Pubblica Amministrazione che gestisce il vincolo, al momento non quantificabile.

Regolarizzazione Situazione Catastale - Costi da Sostenere

- Redazione n° 2 nuove schede catastali € 800,00
- Diritti € 200,00
- Totale € 1.000,00

Opere da eseguirsi per ripristino terrazzo- a corpo € 2.550,00

Spese condominiali arretrate totale € 46.151,07

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 36.254,68

Spese Straordinarie € 9.896,39

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 330.938,02

Lambrugo, 20.9.2024

il perito : Arch. MARIELENA SGROI

Giudice DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

Perito: Arch. MARIELENA SGROI