

LOTTO 5



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 24/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE

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

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Dott. Eugenio Colombo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Marco Frigerio**

CF:FRGMRC59S23B639U

con studio in CANTU' (CO) via Monte Santo n. 2

telefono: 031713355

email: marcoarch.frigerio@gmail.com

PEC: marco.frigerio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2023

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **box doppio** a COMO via Torriani, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Complesso immobiliare denominato Condominio "Residenza Alle Mura" - Supercondominio "Residenza Alle Mura" edificato su tre lotti, il primo al mapp.4350 di mq.4211 ente urbano (ex parte mapp.4350 che comprende mapp.350, mapp.351, mapp.1433, mapp.1434 e mapp.1506) con insistenti due palazzine a destinazione residenziale e/o commerciale, rispettivamente di cinque piani oltre al piano terra e di sei piani oltre il piano terra disposte la prima lungo Viale Varese e la seconda lungo Via Torriani, collegate tra loro da un fabbricato ad uso commerciale ad un piano fuori terra, porticato con soppalco, con l'accesso pedonale al giardino condominiale ed ai vani scala delle due palazzine, dalla Via Einaudi; il secondo lotto al mapp.4369 di mq. 2712 ente urbano (ex parte mapp.4350) con insistente una palazzina di quattro piani fuori terra disposta lungo la Via Benzi destinata interamente ad uffici; e il terzo lotto al mapp.4833 di mq.187 ente urbano (ex parte mapp.4369 ex parte mapp.4350) in fregio alla via Benzi:

ampia autorimessa al PS1 parte del Condominio "Residenza Alle Mura" con possibilità di ospitare comodamente n. 4 macchine (n. 2 affiancate e n. 2 in linea), con accesso da via Torriani e facilmente accessibile attraverso lo scivolo comune (H interna mt. 2,60 - nella parte in fondo presenza di una trave ribassata in c.a. H interna mt. 2,25). Completa il compendio la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4350 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, classe 6, consistenza 63 mq, rendita 501,07 Euro, indirizzo catastale: via Torriani snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2014 Pratica n. CO0159256 in atti dal 22/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 53536.1/2014)  
Coerenze: procedendo da nord in senso orario: sub. 4 (bene comune non censibile) - sub. 9 (box) - corsello di manovra - controterra - sub 707 (bene comune non censibile).

L'intero edificio sviluppa 5/7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.250,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.269,95  
Data della valutazione: 27/11/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Immobile occupato dal debitore e da altri familiari \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 07.06.2023 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### 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:

Risultano inoltre le seguenti formalità: TRA.9970/7122 (28.5.93) – CONVENZIONE EDILIZIA Atto in data 30.4.93 rep.21032/6671 Notaio Massimo Caspani di Como portante convenzione edilizia a favore Comune di Como e a carico della società [REDACTED] "Como" relativamente ai mapp.350, mapp.351, mapp.1433, mapp.1434 e mapp.1506. TRA.13966/9674 (5.6.2002) – VINCOLO LEGALE Atto amministrativo emesso in data 27.9.99 rep.1315 della Soprintendenza per i beni archeologici di Milano portante vincolo a carico della società [REDACTED] "Como" e a favore "Ministero per i beni e le attività culturali/Roma" in quanto nell'area ubicata tra V.le Varese, Via Benzi e Via Torriani sono contenuti resti archeologici di interesse particolarmente importante ai sensi L.1.6.39 nr.1089, relativamente ai mapp.4350 e mapp.4369 fg.7 (reale) di Catasto Terreni di Como Sez.Breccia (è invece Sez.Borghi). TRA.29809/19177 (14.11.2002) – SERVITU' Atto in data 25.10.2002 rep.50280 Notaio Carmelo Varrica di Como portante costituzione di servitù per l'impianto e l'esercizio di cabina elettrica a favore Enel – Distribuzione spa/Roma" e a carico dei condomini del fabbricato insistente sul mapp.4350 di Catasto Terreni, ubicata in un locale condominiale con ingresso da Via Torriani, facente parte dei corpi di fabbricato edificati sul mapp.4350 e indicato in colore rosso nella planimetria allegata all'atto. TRA.528/305 (8.1.2003) – VINCOLO PERTINENZIALE Atto in data 20.12.2002 rep.50484/13305 Notaio Carmelo Varrica di Como con il quale, in adempimento dell'obbligo contenuto nella convenzione edilizia del 30.4.93, di cui sopra, viene costituito a favore del Comune di Como e a carico di [REDACTED] vincolo pertinenziale dell'autorimessa al mapp.4350/8 di Via Torriani snc con l'appartamento al mapp.419/705 di Via Bonanomi nr.1. TRA.28943/15988 (11.9.2003) – VINCOLO LEGALE Atto amministrativo emesso in data 12.7.2003 rep.8395 della Soprintendenza per i beni archeologici di Milano portante vincolo a carico della società [REDACTED] "Como" e a favore

“Ministero per i beni e le attività culturali/Roma” e precisamente si conferma che il vincolo relativo all’area ai mapp.4350 e mapp.4369 ha efficacia per i resti archeologici successivamente identificati con i mapp.4369/701 e 4350/759 siti al di sotto della copertura appositamente realizzata. Il vincolo stesso è da intendere esteso unicamente per i mapp.4369/1, mapp.4369/2 e mapp.4369/3 (enti comuni), di proprietà condominiale, pertinenziali, perchè prodromici all’accesso ai resti antichi, e per gli spazi al primo piano interrato, che possono essere ritenuti anch’essi pertinenziali in quanto sovrastanti la copertura che protegge i resti. AVVERTENZA: Si precisa, dalla consultazione degli atti relativi al complesso immobiliare di cui sopra, che le porzioni di area interrata al mapp.4369/701 (sottostante il “lotto B”) e al mapp.4350/759 (sottostante il “lotto A”) di proprietà del Demanio dello Stato, per effetto dei provvedimenti ministeriali sopra indicati, sono escluse dal regime condominiale. TRA.2029/1252 (18.1.2008) – CONVENZIONE EDILIZIA TRA.2030/1253 (18.1.2008) – CESSIONE A TITOLO GRATUITO TRA.2031/1254 (18.1.2008) – SERVITU’ Atto in data 19.12.2007 rep.52571/20008 Notaio Massimo Caspani di Como con il quale viene stipulato quanto segue: - in primo luogo - convenzione edilizia integrativa/modificativa della convenzione edilizia in data 30.4.93 di cui sopra, a favore del Comune di Como e a carico di tutti i condomini del complesso edilizio ai mapp.4369, mapp.4350 e mapp.4833. - in secondo luogo – cessione gratuita a favore del Comune di Como e a carico di tutti i condomini del complesso edilizio ai mapp.4369, mapp.4350 e mapp.4833 relativamente alle aree di urbanizzazione primaria ai mapp.4350/785, mapp.4369/706 e mapp.4833 di Catasto Fabbricati e mapp.4833 di Catasto Terreni, come da schede allegate all’atto, e precisamente: \* una porzione di area in fregio a viale Varese per allargamento marciapiede o sede stradale; \* una porzione di area in fregio alla via Benzi per allargamento sede stradale; tutte aree già individuate anche nella planimetria allegata all’atto in data 1.8.2001 rep.48889/12459 Notaio Carmelo Varrica di Como, di cui sopra. - in terzo luogo - costituzione di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Como a carico delle aree di urbanizzazione secondaria, ai mapp.4350/784 e mapp.4369/704 di Catasto Fabbricati e precisamente: a) area verde e parcheggio in fregio alla Via Torriani; b) area a parcheggio autovetture a raso in fregio alla Via Benzi; c) area destinata a piazza pedonale con attrezzature a verde interposta agli edifici progettati; d) area di transito pedonale nel portico sottostante agli edifici progettati lungo viale Varese; e) area per percorso pedonale a verde lungo il confine nord da Viale Varese a Via Torriani; precisando che il percorso, delimitato da cancelli e recinzioni, dovrà rimanere aperto al pubblico solo nelle ore diurne, restando a carico e compito del complesso immobiliare sia la chiusura dello stesso durante le ore notturne sia la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere oggetto di asservimento all’uso pubblico. TRA.13986/8618 (20.4.2006) Atto in data 3.4.2006 rep.8370/2764 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona portante costituzione di servitù inamovibile per impianto ed esercizio di cabina elettrica a favore ENEL DISTRIBUZIONE SPA/ROMA e a carico “Regione Lombardia/Milano” relativamente all’originario mapp.4369/703 di Catasto Fabbricati. AVVERTENZA IMPORTANTE: Si precisa inoltre, dalla consultazione degli atti relativi al complesso immobiliare “Residenza Alle Mura”, che l’obbligo contenuto all’art.15 della convenzione edilizia di cui sopra, avente ad oggetto la costituzione di un vincolo pertinenziale tra i vani autorimessa siti nel complesso immobiliare “Residenza alle Mura” e le unità immobiliari residenziali e/o non residenziali ubicate nell’intorno e/o in città murata, risulta estinto per il decorso dei termini indicati nella stessa convenzione. OSSERVAZIONI: Si precisa inoltre che i regolamenti di Condominio relativi al Condominio “Residenza alle Mura” e all’intero complesso immobiliare “Residenza alle Mura” si trovano allegati all’atto in data 1.8.2001 rep.48889/12459 Notaio Carmelo Varrica di Como trascritto in data 3.8.2001 ai nn.18757/13289. AVVERTENZA: Si precisa che in forza di preliminare di compravendita in data 6.5.2019 rep.90098/34682 Notaio Angelo Andrea Auletta di Delebio trascritto in data 9.5.2019 ai nn.12441/8571, relativo all’unità immobiliare al mapp.419/2 di proprietà di [REDACTED] (29.1.66), veniva stabilito che il promittente venditore si impegnava a far sì che il proprietario dell’autorimessa al mapp.4350/8 fg.7 (reale) di Como Sez.Borghesi, concedesse al promittente

acquirente, a titolo di comodato gratuito entro il 30.6.2019 e per un periodo non inferiore a otto anni, decorrenti dalla stipula del contratto definitivo (con rinuncia al diritto di recesso ai sensi art.1809 secondo comma c.c.), porzione contornata in rosso nella planimetria allegata al preliminare, a parte della più estesa unità dell'autorimessa al mapp.4350/8. Si precisa inoltre che successivamente, ad oggi, non risulta essere stato stipulato atto definitivo di compravendita dell'unità immobiliare al mapp.419/2.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/04/2015 ai nn. 14240 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano, Iscritto il 21.05.2015 al n. 11437/1831.

Importo ipoteca: 2.500.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00

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

pignoramento, stipulata il 13/02/2023 ai nn. 3650-2551 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tribunale di Como del 10.01.2023 rep. 5736

##### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 15/05/2019 ai nn. 12961/8916 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sequestro Conservativo del Tribunale di Milano del 12.05.2019 r.g. 15505/2019.

Ordinanza di sequestro conservativo emessa in data 12.5.2019 r.g.15505/2019 avverso ordinanza in data 13.3.2019 r.g.7704/2019 del Tribunale di Milano ai sensi art.669 terdecies art.669 octies a favore P.F. Investments srl/Milano e a carico di Paolicchi Donatella (7.8.43) fino alla concorrenza di €.3.568.117,00 e D'Amico Alessandro (29.1.66), fino alla concorrenza di €.2.605.617,00.

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 680,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 3.442,55</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,914 - 1,861</b>
Ulteriori avvertenze:	
<b>Mappale 4350 sub. 8 (box) posto all'interno del Condominio "Residenza alle Mura":</b>	
- millesimi di proprietà - <b>2,914;</b>	
- spese insolte Esercizio Ordinario 2022 - <b>€. 2.841,69;</b>	
- spese in corso anno 2023 per fotovoltaico + linea vita - <b>€. 232,87;</b>	
- preventivo Esercizio Ordinario anno 2023 - <b>€. 610, 09.</b>	

**Mappale 4350 sub. 8 (box) posto all'interno del Supercondominio "Residenza alle Mura":**

- millesimi di proprietà - **1,861**;
- spese insolute Esercizio Ordinario 2021 - €. **548,78**;
- spese insolute Esercizio Straordinario 2021-2022 per "risanamento Giunto strutturale piazza" - €. **52,08** (c'è in corso una richiesta danni per mancato utilizzo del box da parte della persona che ha avuto problemi con il giunto strutturale della piazza).

**In allegato riparti consuntivi individuali anni 2021-2022 - bilanci preventivi anno 2023 - Regolamento "Condominio Residenza alle Mura" - Regolamento "Supercondominio "Residenza alle Mura" - Convenzione con il Comune del 30.04.1993.**

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

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 07.06.2023 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a fg. 7 mappale 4350 sub. 8.

TRA.527/304 (8.1.2003) Atto in data 20.12.2002 rep.50484/13305 Notaio Carmelo Varrica di Como con il quale la società ██████████ "Como" vende a ██████████ (7.8.43) – coniugata in regime di separazione dei beni – anche immobili siti in COMO Sez.BORGHI Via Torriani snc e precisamente: .autorimessa al primo piano interrato censita al Catasto Fabbricati fg.7 (reale) con: mapp.4350/8 – PS1 – C/6 – cl.6 – mq.63 AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto quanto segue: - compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni all'intero fabbricato e all'intero complesso immobiliare ai mapp.4350 e mapp.4369, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del c.c. e in particolare all'autorimessa al mapp.4350/8 per quota 2,914/1000. - si fa riferimento ai regolamenti di condominio relativi al condominio "Residenza Alle Mura" ed all'intero complesso immobiliare "Residenza Alle Mura", che si trovano allegati all'atto in data 1.8.2001 rep.48.889/12.459 Notaio Carmelo Varrica (trascritto in data 3.8.2001 ai nn.18757/13289). - le parti danno atto che, in adempimento agli obblighi contenuti nella convenzione per l'attuazione del piano esecutivo del 30.4.93, di cui in seguito, sono state asservite ad uso pubblico le seguenti aree di urbanizzazione secondaria: a) area verde e parcheggio in fregio alla Via Torriani; b) area a parcheggio autovetture a raso in fregio alla Via Benzi; c) area destinata a piazza pedonale con attrezzature a verde interposta agli edifici progettati; d) area di transito pedonale nel portico sottostante agli edifici lungo Viale Varese; e) area per percorso pedonale a verde lungo il confine nord da Viale Varese a via Torriani; tale percorso, delimitato da cancelli e recinzioni, sarà aperto al pubblico solo nelle ore diurne, restando a carico e compito del complesso immobiliare la chiusura dello stesso durante le ore notturne. Tutte queste aree risultano meglio individuate nella planimetria allegata all'atto in data 1.8.2001 rep.48.889/12.459. Veniva precisato che, nel caso di vendita di posti auto a servizio di unità immobiliari residenziali e/o non residenziali, ubicate nell'intorno e/o in città murata, da pertinenziare, in analogia a quanto previsto dall'art.9 della legge n.122/89, a singole unità immobiliari, la pertinenziatura stessa sarà consentita fino a un numero massimo di tre posti auto per unità immobiliare, ivi compresi i posti auto già pertinenziati con atto notarile debitamente trascritto. La società venditrice, inoltre, precisa di aver già presentato in data 2.02.2001, richiesta al Comune di Como per la realizzazione di posti auto coperti al piano terra in una parte del cortile interno, attualmente al mapp.4350 sub.88, del condominio "Residenza Alle Mura"; posti auto che dovranno essere realizzati in conformità al progetto allegato alla domanda stessa, e con facoltà di alienare anche

a terzi non condomini la proprietà dei singoli posti auto che verranno realizzati. - le parti danno atto dell'esistenza dell'obbligo da parte della società venditrice di cedere a titolo gratuito al Comune di Como porzioni di aree di circa 160 mq. destinate ad opere di urbanizzazione primaria e precisamente: - una porzione di area in fregio al Viale Varese per allargamento marciapiede o sede stradale; - una porzione di area in fregio alla Via Benzi per allargamento sede stradale. tutte queste aree sono meglio individuate nella planimetria allegata all'atto in data 1.8.2001 rep.48.889/12.459. Pertanto, la parte acquirente, conferisce mandato irrevocabile, alla società venditrice affinché in suo nome, conto ed interesse, intervenga nel futuro atto di cessione che si renderà necessario stipulare a tal fine. - nella planimetria generale come sopra, allegata all'atto in data 1.8.2001 rep.48.889/12.459 risultano meglio individuate le entità immobiliari facenti parte del suddetto complesso edilizio, nonché l'ubicazione dei posti auto da destinarsi ad esclusivo uso pubblico e le strade interne all'intero complesso. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.77.500,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.3737/910 del 26.2.99 risulta successivamente svincolata dall'autorimessa di cui sopra con annotamento in data 19.3.2003 ai nn.9566/3218.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Tutte le Pratiche Edilizie sono state richieste da [REDACTED]

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

**In riferimento esclusivamente al mappale 4350 sub. 8 (box) posto in Via Torriani:**

- Convenzione Edilizia per l'attuazione del Piano Esecutivo del 30.04.1993 rep. 21032/6671 notaio Massimo Caspani;
- C.E. del 12.08.1994 n. 15861/92 P.G. – n. 266B/94 R.C.;
- Primo rinnovo del 25.01.1996 n. 27680/95 P.G. – 22B/96 R.C.;
- Secondo rinnovo del 01.10.1997 n. 1545/97 P.G. – 293B/97 R.C.;
- Variante del 25.07.2000 n. 24271/99 P.G. – 194B/2000 R.C.;
- DIA del 27.09.2000 n. 20578/00 e successiva integrazione del 13.11.2000,
- Sistemazione esterna del 05.06.2001 n. 23734/00 P.G. – 97B/2001 R.C.;
- DIA del 20.06.2001 n. 14218/01;
- DIA del 05.06.2002 per varianti in corso d'opera;
- DIA del 05.06.2002 n. 12921/02;
- DIA del 24.09.2002 n. 20963/02;
- Licenza d'uso del 21.11.2002;
- Autorizzazione del Soprintendente per i Beni Archeologici della Lombardia a seguito dei reperti archeologici rinvenuti in corso degli scavi di fondazione.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 13.06.2013 - BURL n. 51 del 18.12.2013 - Variante D.C.C n. 38 del 28.05.2018 - BURL n. 26 del 27.06.2018.,,

Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizione Attuative D.C.C. n. 54 del 03.09.2018 - BURL n. 42 del 17.10.2018. Art. 44 Beni storico – artistico - monumentali e/o archeologici oggetto di tutela Nella Tav. 15 del Piano delle regole (Carta della conformazione dei suoli insediati), vengono individuati gli immobili di valore storico-artistico-monumentale e/o archeologici oggetto di tutela. Nella Tav. 1.2 del Piano delle regole (Carta dei beni storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela) sono distinti i beni storico-artistico-monumentali vincolati con specifico provvedimento degli Organi competenti, i beni archeologici vincolati, ed i beni storico-artistico-monumentali da cautelare, nonché gli spazi di rispetto monumentale-vincolo indiretto disciplinati dal Dlgs 42/04; sono inoltre individuati i beni catalogati da Regione Lombardia con schede SIRBeC, che, pur non essendo sottoposti a specifico provvedimento di tutela ministeriale, nell’ambito della pianificazione locale forniscono una ricognizione documentata dei beni storico-culturali e costituiscono uno strumento di conoscenza, di documentazione e di supporto alle decisioni in materia di tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale. I beni immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed Istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni sono sottoposti alle disposizioni di cui all’art. 12 del Dlgs 42/04. Sono inedificabili le aree di pertinenza e/o poste in corrispondenza dei beni storico – artistici monumentali e/o archeologici vincolati o da cautelare, nonché di pertinenza di beni immobili aventi le caratteristiche di cui all’art. 10 comma 1 del Dlgs 42/04 e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni. Art. 45 CV1 – Costruito urbano da valorizzare 45.1. Sono ammesse tutte le destinazioni d’uso principali e complementari, di cui al precedente art. 14.2. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. Gli interventi possono comportare anche la demolizione e ricostruzione; il volume relativo ad interventi di ricostruzione, calcolato in base al precedente art. 8.1.2, può essere dislocato anche su aree contigue classificate SV8 di pertinenza. Sono ammessi aumenti volumetrici non superiori al 20% una tantum del volume esistente, calcolato in base al precedente art. 8.1.2, sino ad un massimo di 300 mc. Nel caso di edifici interamente occupati da attività economiche esistenti non si applica il limite dei 300 mc. L’aumento volumetrico potrà essere realizzato anche non in continuità con l’edificio esistente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui sopra dovranno riqualificare complessivamente ogni organismo dal punto di vista architettonico ed energetico. 45.2. Vengono altresì identificati i seguenti sub-ambiti del costruito urbano da valorizzare di cui nel successivo elenco, per ognuno dei quali si prescrive il Rapporto di copertura (Rc) e l’Altezza massima delle costruzioni (Hmax) di cui ai precedenti cc. Rispettivamente 7.5 e 7.13. i. sub ambito 1, riferibile agli abitati di Ponte Chiasso, Sagnino, Monte Olimpino e Tavernola: Hmax 4 piani, Rc 50%; ii. sub ambito 2, riferibile al costruito della convalle nei versanti ovest e sud: Hmax 7 piani, Rc 70%; iii. sub ambito 3, riferibile al costruito della convalle nel versante est, bacino Como Sole, e agli abitati di Rebbio, Lazzago e Prestino: Hmax 4 piani – Rc.50%; iv. sub ambito 4, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici della Spina Verde e dell’abitato di Breccia: Hmax 3 piani, Rc 40%; v. sub ambito 5, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici di Brunate, in prossimità di Lora ed agli abitati di Albate e Trecallo: Hmax 3 piani, Rc 40%; vi. sub ambito 6, riferibile all’abitato di Lora: Hmax 4 piani, Rc 40%; vii. sub ambito 7, riferibile al costruito in prossimità dell’abitato di Camerlata: Hmax 5 piani, Rc 60%.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: PGT - Norme Tecniche)

L'immobile risulta **conforme**..

Riferimento: Variante Tav. 11 del 25.09.2002 prot. n. 20963 -

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: Catasto di Como)

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: PGT)

L'immobile risulta **conforme**..

Riferimento: tav. n. 11 in Variante del 25.09.2002 prot. n. 20963 - Richiesta Licenza d'Uso del 21.11.2002.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: presentazione richiesta di Licenza d'Uso.)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COMO VIA TORRIANI

### **BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a COMO via Torriani, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Complesso immobiliare denominato Condominio "Residenza Alle Mura" - Supercondominio "Residenza Alle Mura" edificato su tre lotti, il primo al mapp.4350 di mq.4211 ente urbano (ex parte mapp.4350 che comprende mapp.350, mapp.351, mapp.1433, mapp.1434 e mapp.1506) con insistenti due palazzine a destinazione residenziale e/o commerciale, rispettivamente di cinque piani oltre al piano terra e di sei piani oltre il piano terra disposte la prima lungo Viale Varese e la seconda lungo Via Torriani, collegate tra loro da un fabbricato ad uso commerciale ad un piano fuori terra, porticato con soppalco, con l'accesso pedonale al giardino condominiale ed ai vani scala delle due palazzine, dalla Via Einaudi; il secondo lotto al mapp.4369 di mq. 2712 ente urbano (ex parte mapp.4350) con insistente una palazzina di quattro piani fuori terra disposta lungo la Via Benzi destinata interamente ad uffici; e il terzo lotto al mapp.4833 di mq.187 ente urbano (ex parte mapp.4369 ex parte mapp.4350) in fregio alla via Benzi:

ampia autorimessa al PS1 parte del Condominio "Residenza Alle Mura" con possibilità di ospitare comodamente n. 4 macchine (n. 2 affiancate e n. 2 in linea), con accesso da via Torriani e facilmente accessibile attraverso lo scivolo comune (H interna mt. 2,60 - nella parte in fondo presenza di una trave ribassata in c.a. H interna mt. 2,25). Completa il compendio la proporzionale quota di

comproprietà sulle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4350 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, classe 6, consistenza 63 mq, rendita 501,07 Euro, indirizzo catastale: via Torriani snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2014 Pratica n. CO0159256 in atti dal 22/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 53536.1/2014)  
Coerenze: procedendo da nord in senso orario: sub. 4 (bene comune non censibile) - sub. 9 (box) - corsello di manovra - controterra - sub 707 (bene comune non censibile).

L'intero edificio sviluppa 5/7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Blevio, Brunate, Capiago Intimiano, Casnate con Bernate, Cavallasca, Cernobbio, Grandate, Lipomo, Maslianico, Montano Lucino, San Fermo della Battaglia, Senna Comasco, Tavernerio, Torno. Il Comune confina con la Svizzera.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante poche centinaia di metri  
ferrovia distante 1 km. circa  
tangenziale distante 5 km. circa



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:



#### DESCRIZIONE DELL'AGGIATA:

Box al PS1 (H=mt. 2,60) all'interno del complesso edilizio denominato Condominio "Residenza alle Mura" posto tra via Torriani - via Benzi - viale Varese.  
Murature e soletta in c.a., pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera motorizzata con grigliato di aerazione, impianto elettrico presente.  
Si evidenzia che nella parte in fondo è presente una trave ribassata che riduce l'altezza interna a mt. 2,25.

#### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ampia autorimessa	69,00	x	100 %	=	69,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>69,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede con il metodo di stima a corpo considerando:

- Valori OMI (2/2022): €/mq. 1400/2000;
- ultimo Borsino di Como e Provincia (ed. 2023) a corpo € 30/45.000;
- aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile rilevate.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

## DICURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
box grande con circa 4 posti auto due affiancati e due in linea	-4.750,00

## RIPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si procede con il metodo di stima a corpo considerando:

- Valori OMI (2/2022): €/mq. 1400/2000;
- ultimo Borsino di Como e Provincia (ed. 2023) a corpo € 30/45.000;
- aggiustamenti finali in riferimento alle caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2/2022, ed inoltre: Borsino di Como - Edizione 2023

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	69,00	0,00	90.250,00	90.250,00
				<b>90.250,00 €</b>	<b>90.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.250,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.537,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.442,55**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.269,95**

data 27/11/2023

il tecnico incaricato  
 Marco Frigerio